PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ORELIVEIEN 6 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig over tre plan

Oreliveien 6 C, 0580 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1190

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 29.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26330 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CX3918

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten gjelder en enebolig over tre plan i Oreliveien 6 C i Oslo, oppført i 1998 med ferdigattest utstedt i 1999, beliggende i et etablert boligområde på Risløkka i bydel Bjerke. Samlet bruksareal (BRA) for alle bygg er 265 m², hvorav boligen utgjør 236 m² BRA-i fordelt på tre plan, og dobbelgarasjen 29 m² BRA-e.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, og det er utført flere oppgraderinger i eiers botid. Av disse nevnes nytt bad i 2. etasje i 2025 med fremlagt dokumentasjon på utførelsen, ny varmtvannsbereder i 2023, ny parkett i 1. etasje i 2021, ombygging av terrasse i 2019/2020, utskifting av motor på ventilasjonsaggregatet i 2025 samt el-arbeider utført i perioden 2015–2025 med fremlagte samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

De registrerte avvikene knytter seg i hovedsak til alder og forventet brukstid for bygningsdeler fra byggeåret. Det er registrert tilstandsgrad 3 på tre forhold, alle knyttet til vanntett sjikt, membran og sluk på våtrom fra byggeåret: badet og vaskerommet i 1. etasje samt badet i kjelleren. Tettesjiktene er vurdert å være fra før år 2000 og har passert forventet funksjonstid, og målt høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt oppfyller ikke dagens krav. For disse rommene anbefales ytterligere undersøkelser og rommene bør holdes under oppsyn frem til oppgradering. Badet i 2. etasje fra 2025 er gjennomgående gitt tilstandsgrad 1. Øvrige avvik med tilstandsgrad 2 gjelder blant annet taktekking, begrenset ventilering av takkonstruksjonen, manglende lufting av kledning, fallforhold og fuger på eldre våtrom, vannbåren varme fra byggeåret og mindre sprekker i forstøtningsmur. Tilliggende konstruksjoner ved vaskerommet er ikke undersøkt (TG IU). Dreneringen er fra byggeåret og nærmer seg alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon, uten at det er registrert symptomer på fuktinntrengning.

Under helse, miljø og sikkerhet er det registrert at rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav, at åpninger mellom opptrinn i trapp overstiger dagens forskriftskrav, at det mangler håndløpere i trappeløpet, og at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert etter forskriften; det er kun utført en forenklet kontroll. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, og selger opplyser at det kan være noe vanninntrengning ved garasjeporten.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over tre plan

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:

2. etasje:
- På tegningene er det tegnet inn en større loftstue. Arealet er i dag inndelt i gang, walk- in closet og TV-stue.
- Kottene/kneloftene fremkommer ikke på tegningene.
- Døråpning til soverom 1 er flyttet slik at den flukter med veggen mot trapperommet.

1. etasje:
- Det er satt inn skyvedør i stedet for vanlig dør til vaskerommet.
- Vinduet på badet er mer eller mer eller mindre midstilt i rommet. På tegningene er dette vist noe sideforskjøvet til den ene siden.
- Terrassen med utgang fra stue er utvidet.

Kjeller:
- Rom godkjent som bod er innredet til kjøkken.
- Det største rommet godkjent som hobby er innredet som stue.
- Det minste rommet godkjent som hobby er innredet som soverom 2.
- Rom godkjent som bod er innredet som soverom 1.
- Det er satt inn større vinduer og lysgraver langs hele fasaden mot sydøst.

Som beskrevet er det foretatt flere endringer av planløsningen og rombruk, der tilleggsdel (boder og hobbyrom) er tatt i bruk som hoveddel (kjøkken, soverom og stue) og rommene er ikke godkjent for varig opphold. Det er også utført endring av fasade (vinduer og lysgraver) uten at det er dokumentert at forholdene er omsøkt.

Spørsmålet om søknadsplikt og eventuell godkjenning må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdet.

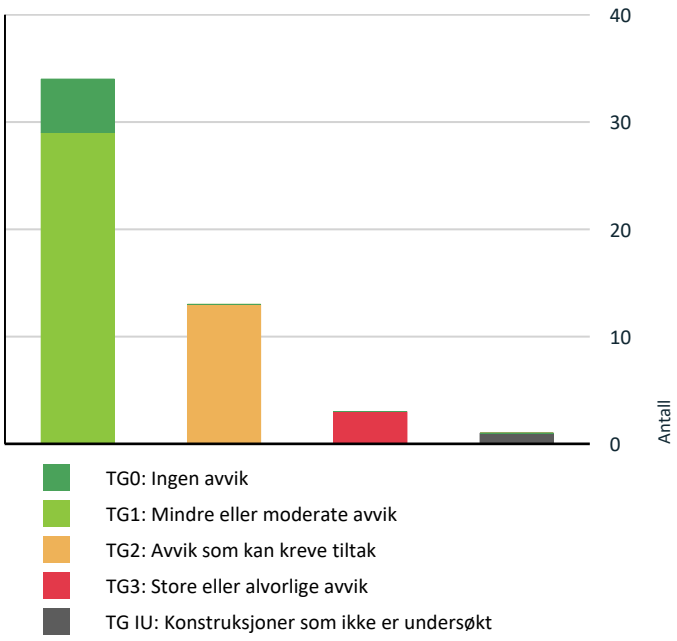
Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

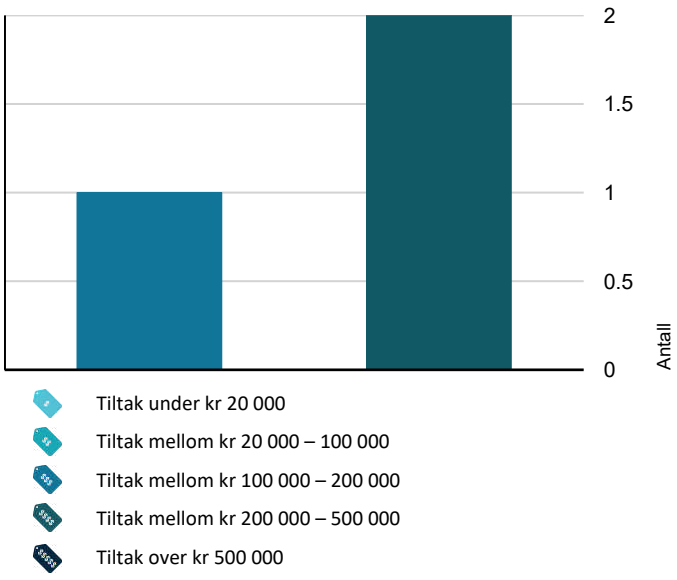
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Åpninger mellom opptrinn er målt til over 10 cm og over dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TRE PLAN



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er basert på når boligen er registrert tatt i bruk: 20.03.1998. Det er ustedt ferdigattest 03.06.1999.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra byggeår med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker.

Tiltak:
Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og fornyelse av vanntett sjikt må påregnes. Det anbefales å innhente pris fra fagkyndig for utskifting av tekkingen ved planlegging av fremtidig vedlikehold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Punktet er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i beslag, renner og skorstein på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med W-takstoler i tre.
Loft innredet som kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Alternativt integrere avtrekksventilasjonen i boligen for loftet.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvenser:
Manglende lufting bak kledning gir økt fuktbelastning og risiko for råte samt redusert levetid på kledningen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lufting i nedre kant av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører og balkongdører

Beskrivelse

Ytterdør med brann- og lydklassifisering. Det er installert Yale Doorman (elektronisk lås).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.
Tofoldet terrassedør med trerammer og isolerglass, med ukjent årstall.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

⚠ Balkong

Beskrivelse

Utgang fra TV-stue til balkong i trekonstruksjoner.
Dekke med trebord.
Rekkverk treverkkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.
Lysarmatur på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Mellom garasjen og huset er det laget en større terrasse i impregnerte trekonstruksjoner.
Elektrisk pergola pergolino (pergola med markise).

Plattinger på terreng/bakken er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova og er kun beskrevet i rapporten.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i trekonstruksjon mellom de to terrasseområdene.
Støpt trapp ned til kjeller med rekkverk i trekonstruksjon.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

2. etasje: Parkett.

1. etasje: Skifer i entré og vaskerom. Ellers 1-stavs parkett.

Kjeller: Fliser i trapperom, bod og teknisk rom. Skifer i entré. Ellers laminat.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Enkelte hakk og riper i parkett.Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

2. etasje: Malt panel på vegger og himlinger.

1. etasje: Noe tapet på vegger på vaskerom. Glatte malte vegger og en kalkvegg i stue. Ellers malt panel på vegger og himlinger.

Kjeller: Malt panel på vegger i trapperom. Ellers malt tapet og glatte malte vegger.
Malt panel i himling i trapperom og bod. Himlingsplater i entré og kjøkken. Ellers malte betongelementer.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en bruk bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med ingen tilkoblede ildsteder.

Tilstandsrapport

Eventuell etablering eller tilkobling av ildsted skal utføres av kvalifisert fagpersonell og kontrolleres/godkjennes av rette myndigheter.

Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er gjennomført hulltaking i hjørne av det ene soverommet. Fuktmåling er utført med piggelektroder i bunnsvill, og registrert verdi er 15,5 vekt-%, som ligger innenfor normalt nivå for treverk i oppvarmet konstruksjon. Hullet er plombert etter undersøkelsen. Hulltaking er utført i denne veggen fordi vegg mot terreng der risiko for skade vurderes størst og ved utvendig nedløpsrør.

Øvrige deler av etasjen er kontrollert med overflatesøk og visuell befaring på tilgjengelige steder. Enkelte deler av etasjen var ikke tilgjengelig for kontroll. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke vurdert. Det er ikke observert synlige symptomer på fukt eller skader på overflater i de kontrollerte områdene.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene.
Trappen er i malt trekonstruksjon.
Det er åpne opptrinn.

Innvendig trapp fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom opptrinn er målt til over 10 cm og over dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende håndløpere gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløpere langs trappeløpet.
Selger opplyser at håndløpere til trapp ligger på loft og medfølger ved salg.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innvendige dører.
Skyvedører mellom entre og vaskerom, tv stue og walk in, gang og kjøkken og imellom to rom i loftstuen.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2. etasje: Garderobeløsninger i walk in.

1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.

Kjeller: Garderobeskap med glatte, folierte fronter i trapperom. Hylleløsning i bod og teknisk rom. Garderobeskap på begge innredede kjellerrom.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2025.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger og dokumentasjon fra eier.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

Tilstandsrapport

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, herunder bildedokumentasjon fra utførende. Dokumentasjonen oppfyller kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 alternativ 4, og aldersgrensene for dokumentert utførelse i tabell C.2 legges til grunn for vurderingen.

–

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket, glatt malt himling med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt. Hjelpesluk i dusjsonen.
Vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med profilerte fronter og servantbolle på kompositt benkeplate.
Speil med integrert belysning på vegg over servanten.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Dusjhjørne med svingdør i glass, hjelpesluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og i tillegg mekanisk avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er under fem år gammelt og det er fremlagt dokumentasjon på utførte slik at hulltaking er vurdert unødvendig, jf.

Tilstandsrapport

forskrift § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1. Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret 1998.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra eier.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN

Tilstandsrapport

53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, kontakt med utførende håndverker eller saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og malt panel i himling.

Det er registrert vindu plassert i definert våtsone. Våtsone er lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.

Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning på vindu for å unngå fuktopptak og nedbrytning over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at vannlekkasje på våtrommet ikke vil ledes til sluk. Det er noen partier rundt sluket som er lavere enn slukkingen.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Et våtrom med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene mot sluk ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

• Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger i våtsonen kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Dette øker risikoen for å skjulte fuktskader, muggvekst og nedbryting av konstruksjonen over tid. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder. Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning, samt undersøke om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.

• Det er påvist noen partier rundt sluket som er lavere en slukristen.

• Konsekvens:
Vann kan bli stående i de lavere partiene rundt sluket og ikke renne tilfredsstillende til sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og fuger over tid samt økt risiko for fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fall for å sikre bedre avrenning.





1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er mindre enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets vanntette sjikt er vurdert å være fra før år 2000. Det foreligger ikke holdepunkter for at tettesjiktet er fornyet etter at våtrommet ble bygget, og alderen på det opprinnelige våtrommet er derfor lagt til grunn, jf. NS 3600:2025 A.2.1.3. Våtromsløsninger for gulv og vegg lagt før 2000 har etter NS 3600:2025 tabell C.1 passert forventet funksjonstid, og dette gjelder uavhengig av om det foreligger dokumentasjon etter A.2.1.9.1. Tettesjiktet kan ikke forventes å ha tilfredsstillende tettefunksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller ved døråpning. Kravet i preaksepterte ytelser om minimum 25 mm høydeforskjell er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Tettesjikt fra før 2000 har passert forventet funksjonstid, med høy risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon ved bruk av våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser på nivå 2 og 3, jf. NS 3600:2025 tillegg C.2, for eksempel innhenting av FDV-dokumentasjon og opplysninger om tettesjiktet, samt vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre destruktive undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand. Våtrommet bør oppgraderes med nytt vanntett sjikt utført i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Frem til oppgradering bør rommet holdes under oppsyn for symptomer på fuktskader.

• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell ved rørgjennomføring og døråpning gir utilstrekkelig sikring mot at vann trenger inn i konstruksjonen ved rørgjennomføringen eller ledes ut av våtrommet mot tilstøtende rom. Det er økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales at fallforhold, tettesjikt og rørgjennomføring vurderes nærmere. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør høydeforskjellen utbedres i tråd med preaksepterte ytelser og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Dusjkabinett og badekar med dusjutstyr.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Tilstandsrapport

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt vaskerom fra byggeåret 1998.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra eier,

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, kontakt med utførende håndverker eller saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og tapet på vegger og malt panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Skifer på gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Et våtrom med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene mot sluk ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Sluket har begrenset tilgang da det ligger under innredningen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets vanntette sjikt er vurdert å være fra før år 2000. Det foreligger ikke holdepunkter for at tettesjiktet er fornyet etter at våtrommet ble bygget, og alderen på det opprinnelige våtrommet er derfor lagt til grunn, jf. NS 3600:2025 A.2.1.3. Våtromsløsninger for gulv og vegg lagt før 2000 har etter NS 3600:2025 tabell C.1 passert forventet funksjonstid, og dette gjelder uavhengig av om det foreligger dokumentasjon etter A.2.1.9.1. Tettesjiktet kan ikke forventes å ha tilfredsstillende tettefunksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller ved døråpning. Kravet i preaksepterte ytelser om minimum 25 mm høydeforskjell er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Tettesjikt fra før 2000 har passert forventet funksjonstid, med høy risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon ved bruk av våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser på nivå 2 og 3, jf. NS 3600:2025 tillegg C.2, for eksempel innhenting av FDV-dokumentasjon og opplysninger om tettesjiktet, samt vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre destruktive undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand. Våtrommet bør oppgraderes med nytt vanntett sjikt utført i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Frem til oppgradering bør rommet holdes under oppsyn for symptomer på fuktskader.

• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell ved rørgjennomføring og døråpning gir utilstrekkelig sikring mot at vann trenger inn i konstruksjonen ved rørgjennomføringen eller ledes ut av våtrommet mot tilstøtende rom. Det er økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales at fallforhold, tettesjikt og rørgjennomføring vurderes nærmere. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør høydeforskjellen utbedres i tråd med preaksepterte ytelser og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte, folierte fronter.
Nedfelt kum i rustfritt stål i laminert benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført, da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Hulltaking kan unnlates når det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1.8.

Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy (Protimeter MMS3) fra tilgjengelige overflater. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Konstruksjonen er for øvrig vurdert ut fra observasjoner, materialvalg og alder.

Ettersom hulltaking ikke er utført, er skjulte deler av konstruksjonen ikke undersøkt, og skaderisikoen knytter seg til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke vil være avdekket ved overflatemåling alene.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret 1998.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra eier,

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, kontakt med utførende håndverker eller saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og malt himling.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk.
Vanntett sjikt fra byggeåret 1998.

Vurdering av avvik:
• Våtrommets vanntette sjikt er vurdert å være fra før år 2000. Det foreligger ikke holdepunkter for at tettesjiktet er fornyet etter at våtrommet ble bygget, og alderen på det opprinnelige våtrommet er derfor lagt til grunn, jf. NS 3600:2025 A.2.1.3. Våtromsløsninger for gulv og vegg lagt før 2000 har etter NS 3600:2025 tabell C.1 passert forventet funksjonstid, og dette gjelder uavhengig av om det foreligger dokumentasjon etter A.2.1.9.1. Tettesjiktet kan ikke forventes å ha tilfredsstillende tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Tettesjikt fra før 2000 har passert forventet funksjonstid, med høy risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon ved bruk av våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser på nivå 2 og 3, jf. NS 3600:2025 tillegg C.2, for eksempel innhenting av FDV-dokumentasjon og opplysninger om tettesjiktet, samt vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre destruktive undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand. Våtrommet bør oppgraderes med nytt vanntett sjikt utført i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Frem til oppgradering bør rommet holdes under oppsyn for symptomer på fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Servant montert på vegg.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe svelling i speilskapet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling viser at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning. På grunn av våtrommets størrelse må hele rommet regnes som en våtsone, og innredning plassert her vil være utsatt for jevnlig fuktbelastning ved normal bruk. Dersom innredningen ikke er utført i fuktbestandige materialer, må det påregnes svelling og redusert levetid over tid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere at svellingen skyldes normal fuktbelastning og ikke lekkasje fra vann- eller avløpsinstallasjoner. Ved utskifting av innredningen anbefales det å velge en løsning som er beregnet for plassering i våtsone og består av fuktbestandige materialer, slik at den tåler den forventede fuktpåvirkningen i rommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon med elektrisk vifte.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom, kjøkken, plassert nede på veggen og inn mot dusjsonens vegg. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk iiigir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er oppgradert i 2015 med fronter, foringer, overskap og høyskap.

Innredning fra Marbodal med profilerte fronter og enkelte vitrinedører.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nisje til frittstående kjøl/fryseskap.
Waterguard med magnetventil og sensorer er installert.

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.
Balansert ventilasjon ellers i rommet.
Himlingsventil.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken fra 1998 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra ukjent produsent med profilerte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.
Spalteventil i vindu og veggventil.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk til det fri eller alternative ventilasjonsløsninger, dersom dette er praktisk gjennomførbart for boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.
Eier opplyser at alt av rør fra fordelerskap på vaskerom til bad i 2. etasje var nytt fra 2025 ifm. moderniseringen av baderommet.

Rørskapet er plassert i vaskerom og teknisk rom.

Tilstandsrapport

Stoppekran ved vanninntak i teknisk rom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Eier opplyser at det ble utført spyling av rør for ca. 8-10 år siden.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Det er i tillegg en motor som er mekanisk og brukes i dag fra kjøkken, bad og vaskerom i 1.etasje. Selger opplyser at motoren er skiftet sammen med det øvrige anlegget.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom.
Volum: ca. 300 liter.

Tilstandsrapport

Produksjonsår: 2022.
Tilkobling: fast tilkoblet.
Avrenning til sluk.

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje og kjeller.
Rørstokk er plassert på teknisk rom.
Anlegget er fra byggeår 1998 i følge opplysninger fra eier.

Selger opplyser at sirkulasjonspumpen er skiftet for ca. 11 år siden.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Anlegget har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for tæring, lekkasje i koblinger og reduserte varmeegenskaper over tid. Skjulte skader eller nedbrytning i skjulte deler av anlegget kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av rørføringer og radiatorer av rørlegger. Utskifting bør vurderes ut fra alder og tilstand.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
Automatsikringer.
63 AMP hovedsikring med 16 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i samme tavle.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Anlegget er installert før 1. januar 1999. Det er gjort endringer og oppgraderinger i ettertid.

–

Spørsmål til eier:
Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år? Nei.
Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? 1998
Løses sikringene ofte ut? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? ja
Er det montert el-billader? Nei
Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på anlegget? Ja, for deler av anlegget.

–

Eier opplyser at det har vært utført el-tilsyn i 2018 og oppgir at påpekte avvik har blitt rettet.

Eier har fremlagt dokumentasjon på følgende arbeider/oppgraderinger:
2015: Bytte EL-kassett og termostater til vannbåren gulvvarme. Samsvarserklæring fra Holmsens Elektro AS med følgende beskrivelse: Tilkoblet 2 stk. varmekolber i el.kjeler. Opplegg 2 stk. stikkontakter i teknisk rom.

2023: Installert ny bereder. Samsvarserklæring fra Tallberg Elektro AS med følgende beskrivelse: Tilkoble smart styring på v.v.b.

2025: El-arbeid ifm. nytt bad i 2. etasje. Samsvarserklæring og garantiskjema på varmekabler fra Rør Kunnskap AS med følgende beskrivelse: Installasjon på bad, her har det blitt lagt opp opplegg til spotter i tak og lys til speil. Det har også blitt lagt opp til strøm til stikkontakt under speil og varme i gulv. Det har også blitt lagt opp opplegg til baderomsvifte på badet.
Samsvarserklæring fra Rør Kunnskap AS/Meltek AS med følgende beskrivelse: Lagt opp strøm til lys i innredning som var under speil, samt til høy skap på bad. Skjøtet og flyttet styring til ventilasjonsanlegg.

–

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen står på ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeåret 1998 og er ikke fysisk undersøkt. Vurderingen er basert på observasjoner fra innsiden av rom under terreng samt utvendige terreng- og avrenningsforhold. Det er ikke registrert symptomer på fuktinntrengning eller nedsatt funksjon på befaringstidspunktet.

Dreneringen er ca. 28 år gammel og nærmer seg alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon, som er 30 år for fuktsikringsløsning utført etter dagens anbefalinger (NS 3600:2025 pkt. 12.4 og tabell C.6). En vesentlig del av erfaringsbasert funksjonstid er dermed oppbrukt, og gjenværende brukstid må forventes å være begrenset. Kjøper må påregne utbedring av drenering og fuktsikring innenfor et begrenset tidsperspektiv, selv om det ikke er registrert avvik på befaringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker på støpt plate.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker/skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdet endrer seg.

Tilstandsrapport





Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt huset faller bort fra huset og er delvis flatt på hagesiden.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er derfor ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke fremlagt eller innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på disse ledningene, og vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for videre kartlegging og tilstandsvurdering.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger mellom opptrinn er målt til over 10 cm og over dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende håndløpere gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløpere langs trappeløpet.
Selger opplyser at håndløpere til trapp ligger på loft og medfølger ved salg.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
I følge ferdigmelding.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje med valmtak i trekonstruksjoner.
Lagringsloft som er innredet (delvis ferdig v/befaring).
Bindingsverk med utvendig kledning og elektrisk garasjeport.
Det er laget bakdør i garasjen og støpt såle.

Selger opplyser at det kan være noe vanninntregning ved garasjeporten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

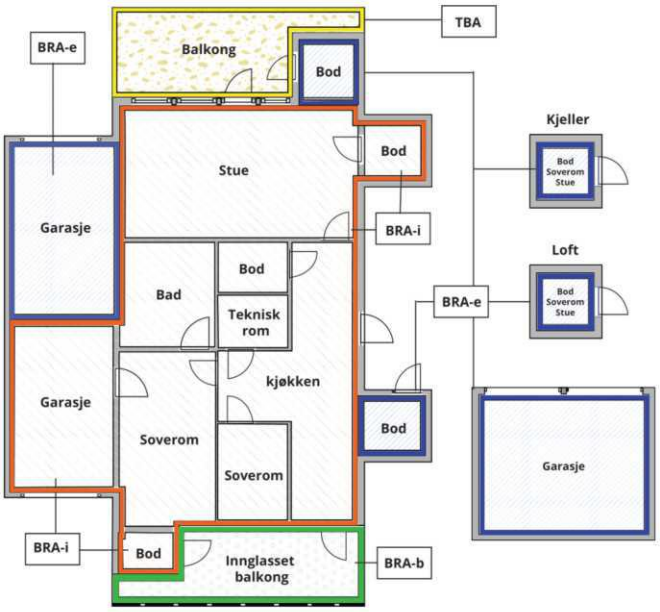
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over tre plan

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	61			61	4	28	89
1. etasje	90			90	56		90
Kjeller	85			85			85
SUM	**236**				**60**	**28**	**264**
SUM BRA	**236**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, 3 soverom, tv-stue, bad, 4 kott, walk-in closet, trapperom		
1. etasje	Entré, kjøkken/spisestue, stue, bad, vaskerom, gang, trapperom		
Kjeller	Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, bod, teknisk rom, gang, trapperom		

Kommentar

2. etasje:
Gang, 3 Soverom, TV-stue, bad, 4 kott (kneloft), walk-in closet og trapperom.
Etasjen har skråtak og ikke måleverdig areal (ALH) målt til 28,43 m².

Utgang fra TV-stue til sydøstvendt balkong målt til 4,30 m².

–

1. etasje
Entré, kjøkken/spisestue, stue, bad, vaskerom, gang og trapperom.

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse målt til 55,61 m².

–

Kjeller:
Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, bod, teknisk rom, gang og trapperom.

–

Himlingshøyder:
I stue i kjeller er takhøyden målt til 2,35 m, i stue og i 1. etasje 2,40 m.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:

2. etasje:
- På tegningene er det tegnet inn en større loftstue. Arealet er i dag inndelt i gang, walk- in closet og TV-stue.
- Kottene/kneloftene fremkommer ikke på tegningene.
- Døråpning til soverom 1 er flyttet slik at den flukter med veggen mot trapperommet.

1. etasje:
- Det er satt inn skyvedør i stedet for vanlig dør til vaskerommet.
- Vinduet på badet er mer eller mer eller mindre midstilt i rommet. På tegningene er dette vist noe sideforskjøvet til den ene siden.
- Terrassen med utgang fra stue er utvidet.

Kjeller:
- Rom godkjent som bod er innredet til kjøkken.
- Det største rommet godkjent som hobby er innredet som stue.
- Det minste rommet godkjent som hobby er innredet som soverom 2.
- Rom godkjent som bod er innredet som soverom 1.
- Det er satt inn større vinduer og lysgraver langs hele fasaden mot sydøst.

Som beskrevet er det foretatt flere endringer av planløsningen og rombruk, der tilleggsdel (boder og hobbyrom) er tatt i bruk som hoveddel (kjøkken, soverom og stue) og rommene er ikke godkjent for varig opphold. Det er også utført endring av fasade (vinduer og lysgraver) uten at det er dokumentert at forholdene er omsøkt.

Spørsmålet om søknadsplikt og eventuell godkjenning må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdet.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentarer under "tegninger"

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loft	
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjen er innvendig målt til 29,03 m².
Gulvarealet på loft er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Trude Lea	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1190		0	647.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Oreliveien 6 C

Hjemmelshaver
Lea Trude

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Eiet tomt på 647,70 m².
Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, plen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, heftelser og avtaler knyttet til eiendommen er ikke kontrollert, og grunnboken er ikke gjennomgått. Slike rettsforhold ligger utenfor tilstandsrapportens omfang, som gjelder boligens tekniske tilstand (jf. forskrift til avhendingslova kap. 2 og NS 3600:2025 pkt. 1). Det henvises til eiendomsmeglers salgsoppgave for opplysninger om tinglyste rettigheter og forpliktelser.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Oppgraderinger i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:

2015
- Bytte EL-kassett og termostater til vannbåren gulvvarme. Samsvarserklæring fra Holmsens Elektro AS med følgende beskrivelse: Tilkoblet 2 stk. varmekolber i el.kjeler. Opplegg 2 stk. stikkontakter i teknisk rom.

2016
- Kledd vegg og i tak i 2. etasje i garasjen. Egeninnsats.

2018
- Bygget platting nede ved garasjen og levegg mot nabo. Egeninnsats.

2019
- Terrasse bygget om i 2019/2020. Egeninnsats.

2020
- Montering av elektrisk pergolaløsning. Levert av Villamarkisen AS. Faktura fremlagt.

2021
- Lagt ny parkett i 1. etasje.

2023
- Installert ny bereder. Rørleggerarbeid utført av Kjøkken og varme AS og el-arbeid er utført av Tallberg Elektro AS. Fremlagt fakturaer fra begge firmaer og samsvarserklæring fra Tallberg Elektro AS med følgende beskrivelse: Tilkoble smart styring på v.v.b.

2024
- Isolerte ventilasjonsrør på loft. Utført av faglært håndverker (firma ikke oppgitt).

2025
- Beising av bolig, garasje og gjerde.
- Nytt bad i 2. etasje. Rørleggerarbeid er utført av Rør Kunnskap AS, El-arbeid utført av Rør Kunnskap AS og membranarbeid er utført av Membran-Teknikk AS. Rørlegger har beskrevet at følgende ble utført: trekt nye rør i rør, nytt sluk med tile sluk, det er nye veggbokser, ny wc ramme og nytt sluk til badekaret (samt vedlagt produktblader). Det er fremlagt kontrollskjema for gulvmembran samt bilder av membranutførelsen. Det er fremlagt samsvarserklæring på elektro (se under).
- Samsvarserklæring og garantiskjema på varmekabler fra Rør Kunnskap AS med følgende beskrivelse: Installasjon på bad, her har det blitt lagt opp opplegg til spotter i tak og lys til speil. Det har også blitt lagt opp til strøm til stikkontakt under speil og varme i gulv. Det har også blitt lagt opp opplegg til baderomsvifte på badet.
- Samsvarserklæring fra Rør Kunnskap AS/Meltek AS med følgende beskrivelse: Lagt opp strøm til lys i innredning som var under speil, samt til høy skap på bad. Skjøtet og flyttet styring til ventilasjonsanlegg.
- Utskiftning av ventilasjonsaggregat samt utskiftning av motor på til mekanisk avtrekk. Arbeid utført av Ateam Inneklimeservice AS. Det er fremlagt tilbud, samsvarserklæring, produktblader og brukermanualer for installasjonen.
- Nytt rekkverk til kjellernedgang i 2025/2026. Egeninnsats.

2026
- Nytt rekkverk til balkong i 2. etasje. Egeninnsats.
- Ferdigstilt vegger og tak i 1. etasje i garasjen. Egeninnsats.

Annet:
- Foret ut vegger i deler av kjeller, etterisolert og lagt vegger og gulv (skifer, fliser og strie) og satt opp kjøkken i kjeller. Egeninnsats.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger		Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	29.08.2026	
3	29.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

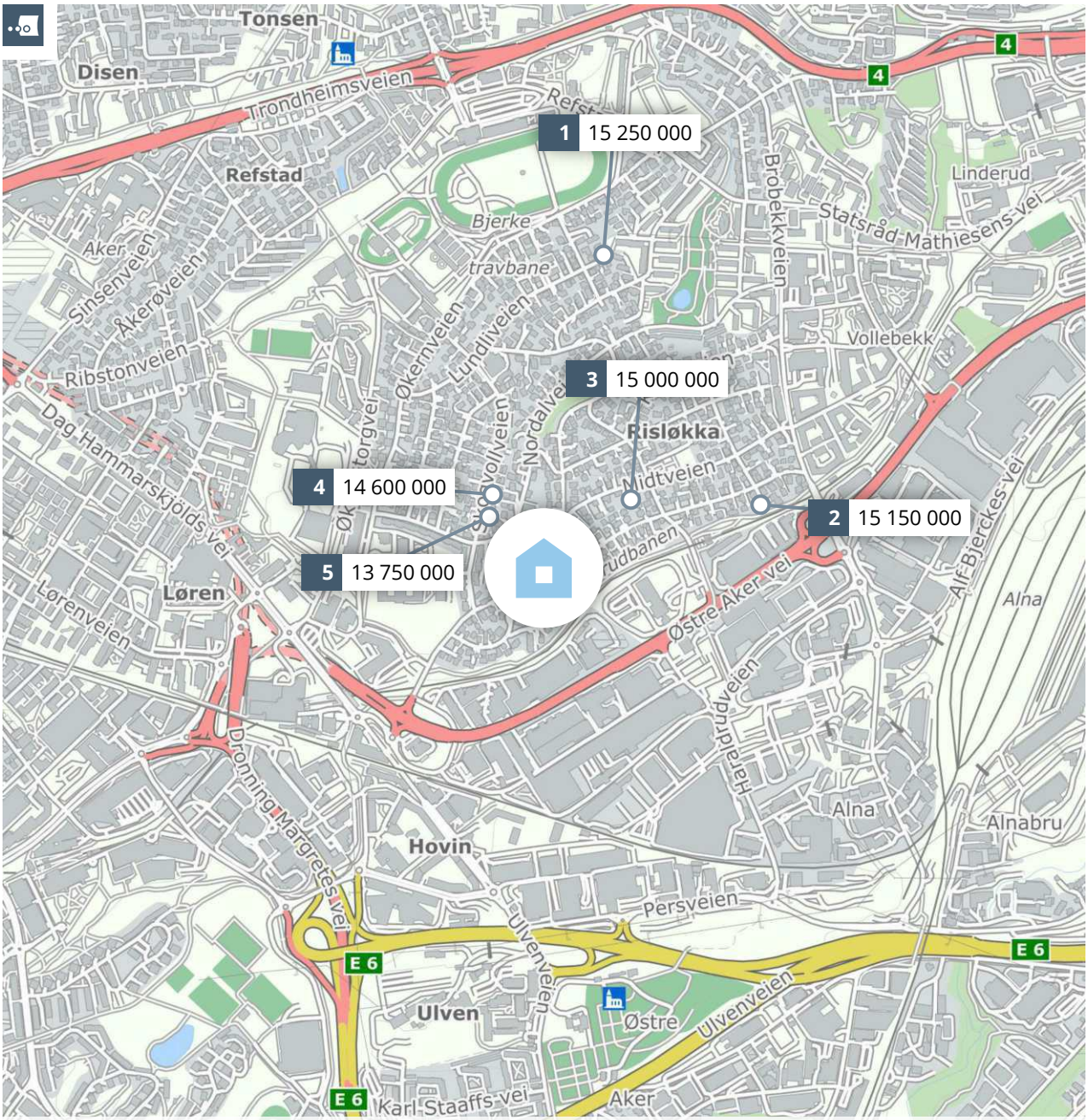
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

ORELIVEIEN 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 30.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oreliveien 6 C, 0580 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 123 BNR 1190 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RISLØKKA

Verdivurdert til

14 650 000

-	14 650 000	62 076
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	236 m²	- m²	- m²	60 m²	264 m²	28 m²
Tomt						648 m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lundliveien 40				01.04.2025	14 500 000	**15 250 000**	0	15 250 000	**77 411**
	197 m²	2020	810 m²	4 sov						
2	Risløkkfaret 25				13.05.2025	14 600 000	**15 150 000**	0	15 150 000	**59 881**
	253 m²	1962	1 238 m²	4 sov						
3	Midtveien 11 B				10.09.2025	15 000 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**87 719**
	171 m²	2017	789 m²	5 sov						
4	Skogvollveien 15 B				10.04.2026	14 000 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**69 194**
	211 m²	1986	280 m²	3 sov						
5	Skogvollveien 11 E				25.08.2026	12 750 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**75 549**
	182 m²	1936	601 m²	4 sov						

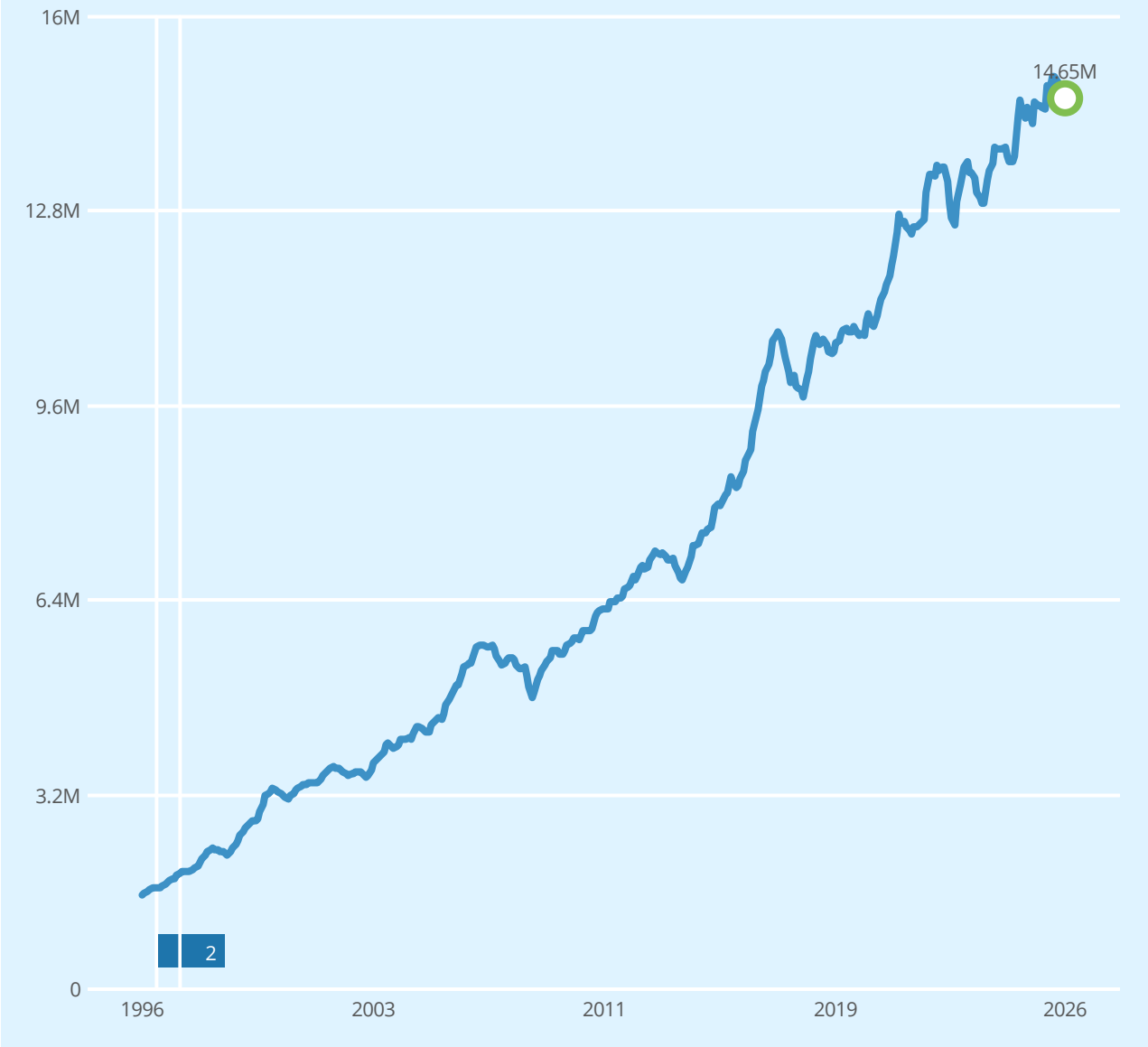
Flott enebolig over 3 plan på 236 kvm - Egen inngang i kjeller - Dobbel garasje/p-plasser - 3 bad - Idylliske uteplasser

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.11.2003		18.11.2003	-	2 000 000	-	2 000 000	3
15.11.1996		15.11.1996	-	635 000	-	635 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Bjerke bydel nå

4
eneboliger til salgs

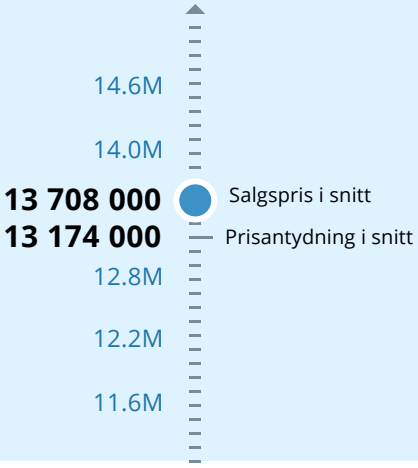


Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Eneboliger solgt i Bjerke bydel siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

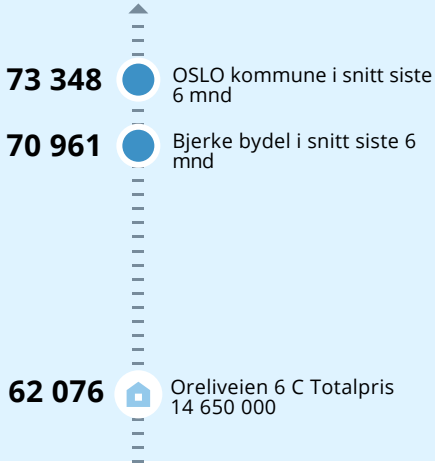


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260152
Addresse	Oreliveien 6 C		
Postnr.	0580	Sted	OSLO
Selgers navn	Trude Lea		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/98

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

28 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

0838711

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse på utført jobb fra elektriker, rørlegger, membran. Samsvarserklæring og FDV.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet er revet og bygget opp på nytt med finerplater, våtromsplater, membran og fliser på vegg. Rørleggerfirma, Rør Kunnskap AS ble benyttet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk er etablert inntil vegg.

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

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

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

Varmekabler, spotter, brytere og stikkontakter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garanti varmekabler, samsvarserklæring og FDV

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i 2. etg i 2025. Rørspyling for ca 8-10 år siden. Vann- og avløpsetaten har lagt nye rør i Oreliveien.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse på hva som er gjort og FDV på bad i 2.etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk og liten forskyvning i støttemur nedgang kjeller.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppsett av terrsse, skiftet rekkverk på balkong i 2.etg, skiftet rekkverk på kjellertrapp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats og har foto som viser hva som er gjort.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Huset var innflyttingsklart i 1998. Underetasjen ble innredet i forbindelse med innflytting. Det er lagt gulv, strie på vegg, skifer på gulv og fliser, samt oppsett av kjøkken, med egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye varmekabler, spotter, brytere og stikkontakter i forbindelse med oppussing av bad. Ny bryter i forbindelse med skifte av ventilasjonsagregat. Elektrisk arbeid utført ved skifte av varmtvannsbereder.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ledspotter nede i underetasjen, koblet fra eksisterende takpunkt. Arbeidet ble utført for ca 10 år siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nytt bad i 2025, el-arbeid i forbindelse med etablering av ny hovedenhet på ventilasjon, el-arbeid på ny varmtvannsbereder

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eltilsynet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

I 2025 ble det byttet ny hovedenhet på balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit, samt ny motor i mekanisk avtrekk på loft som betjener kjøkkenviften.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og FDV

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Foret ut vegger i deler av kjeller, etterisolert og lagt vegger og gulv. Arbeidet ble utført i forbindelse med innflytting i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget terrasse med levegger og blomsterkasser.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved mye regn kommer det vann inn, antagelig pga utett list eller litt glippe nederst på garasjeporten.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Isolert vegger og tak, lagt gips i tak og satt opp plater. I 2.etg er det lagt mdf plater på vegg og i tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 1999, og ferdigmelding av garasje fra 2009.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppsett av levegger, terrasse, rekkverk og gjerde er egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.08.2026

Signert av *Trude Lea*

Initialer selger:
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Oreliveien 6C, 0580 OSLO	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334163**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81612196**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **1190**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

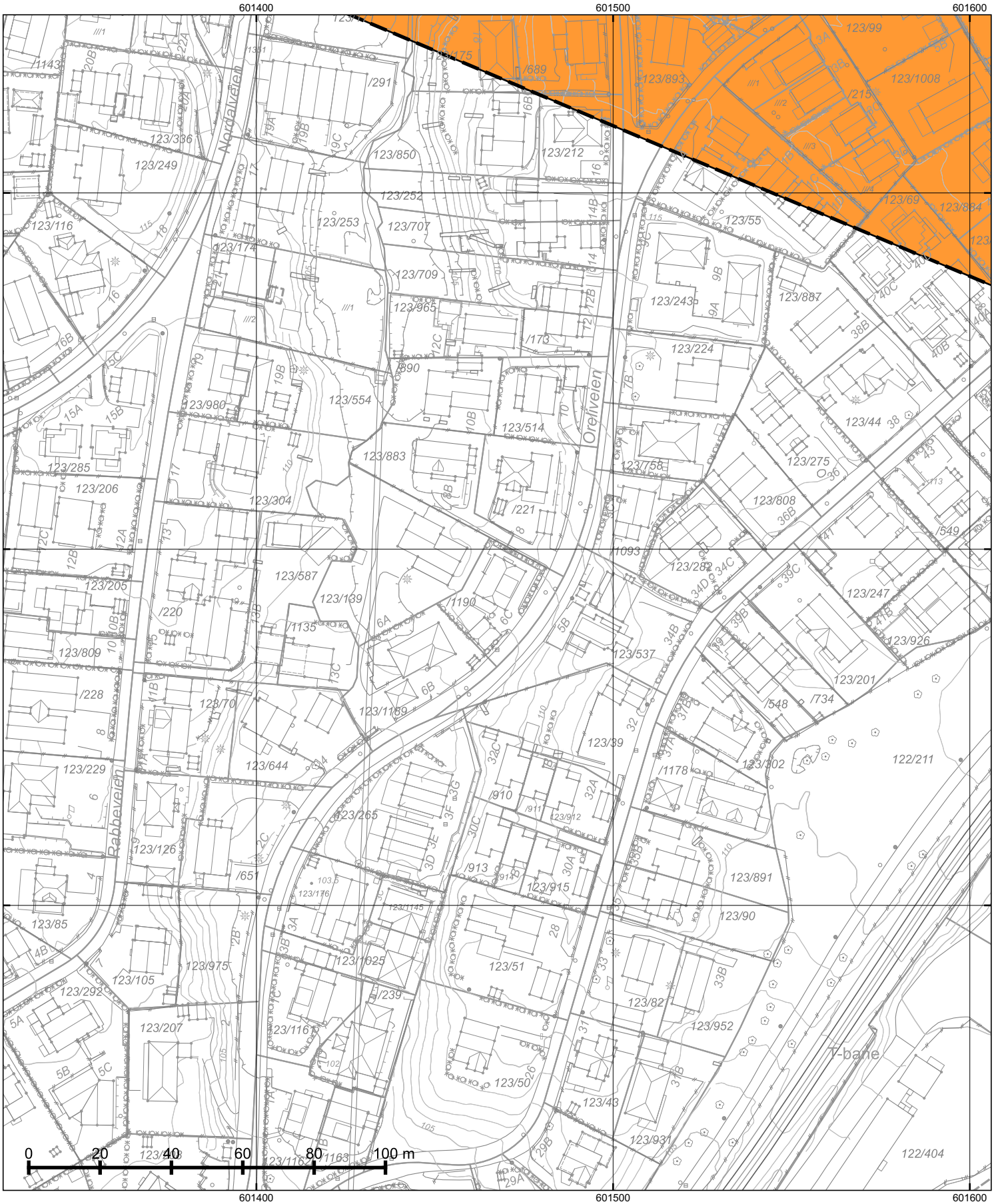
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
163,60 kWh/m²	**39 263 kWh**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

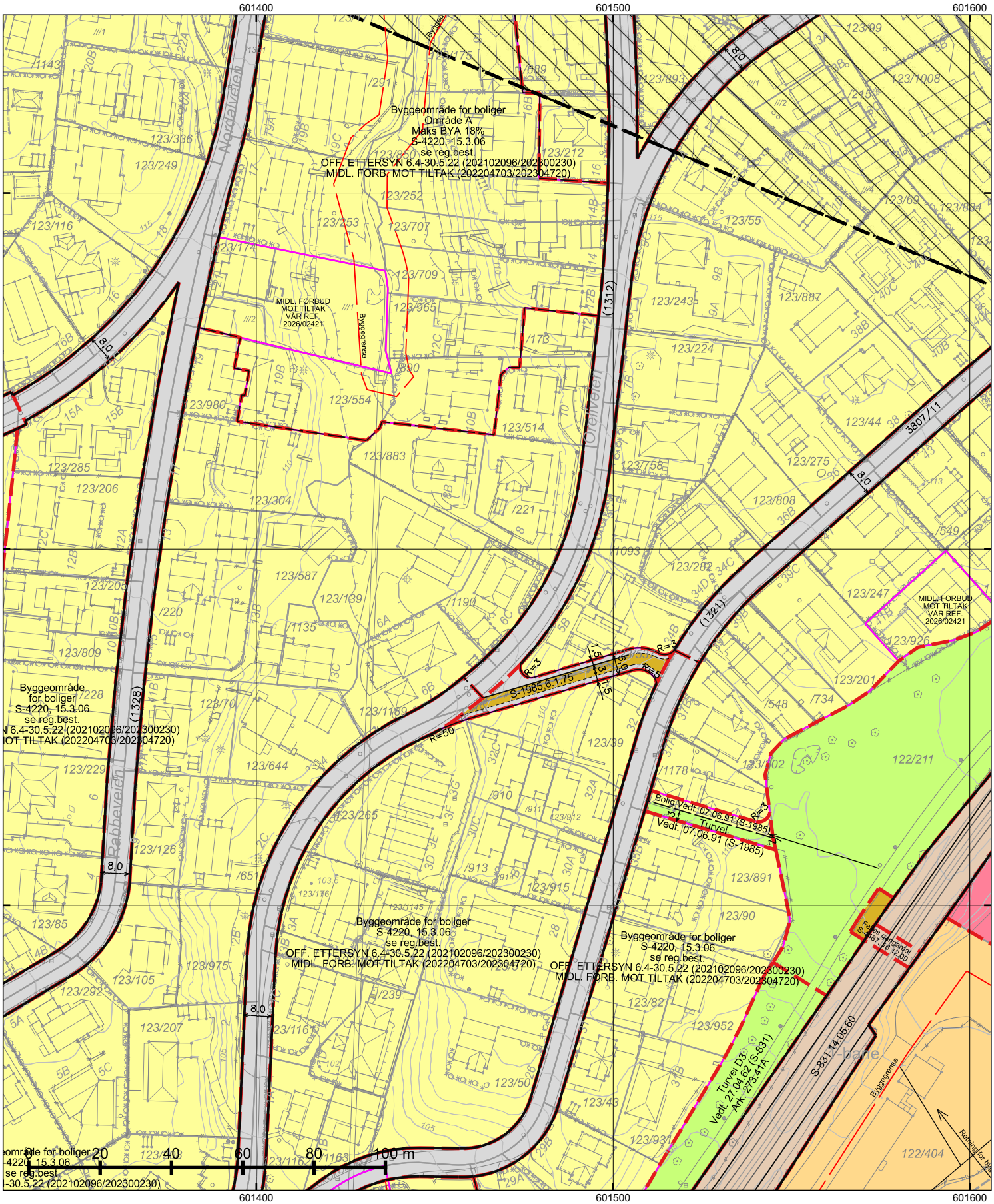
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161678/ 86538025
Deres ref.:
Adresse: Oreliveien 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1190

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

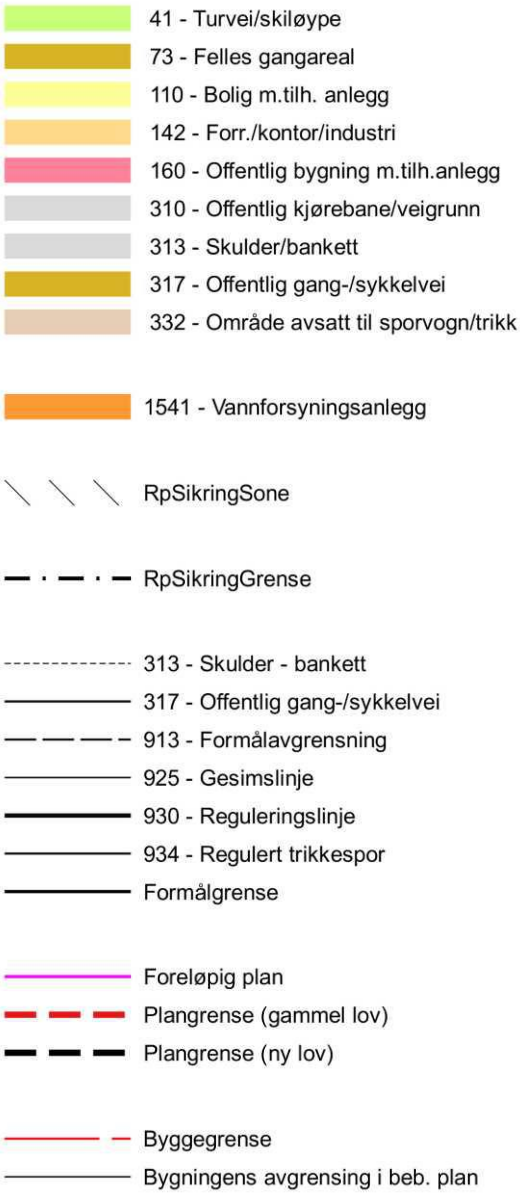
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

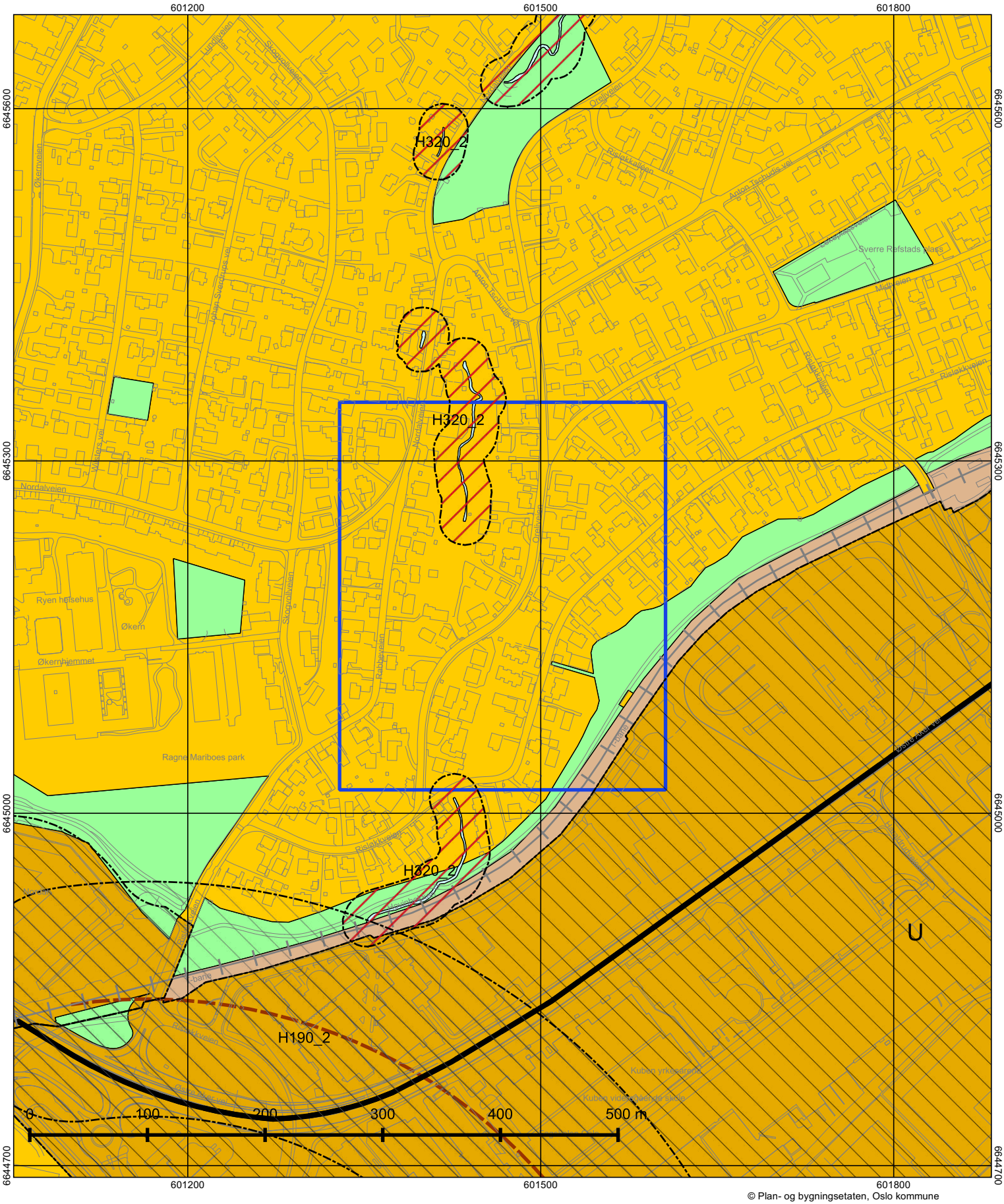
PlottID/Best.nr: 161678/ 86538025
Deres ref.:
Adresse: Oreliveien 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1190

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161678/86538025
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



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

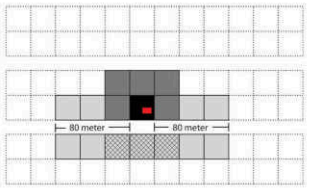
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

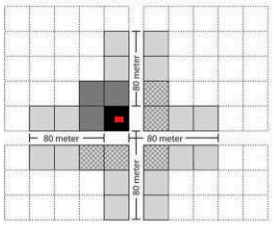
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

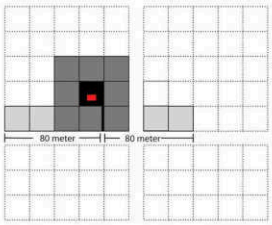
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



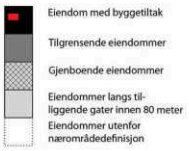
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

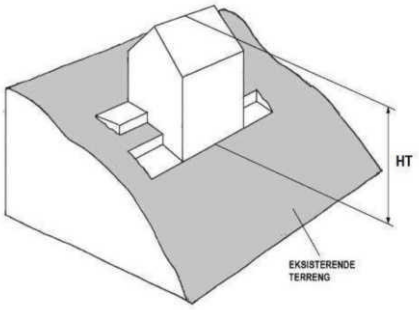
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

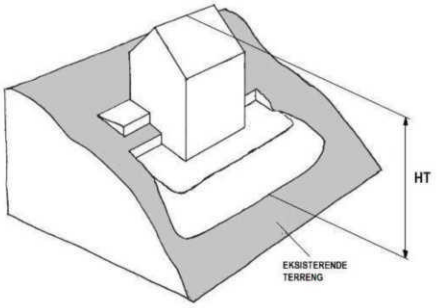
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

380711

Ang. veiopparbeidelse på Økern

380711 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1911
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191100666
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Mangler kart.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Mathea Bukholm
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538025
Deres ref: 9407382

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 1190.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 123, bnr. 1190.

GNR. 123 BNR. 1190

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1996.

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

648 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

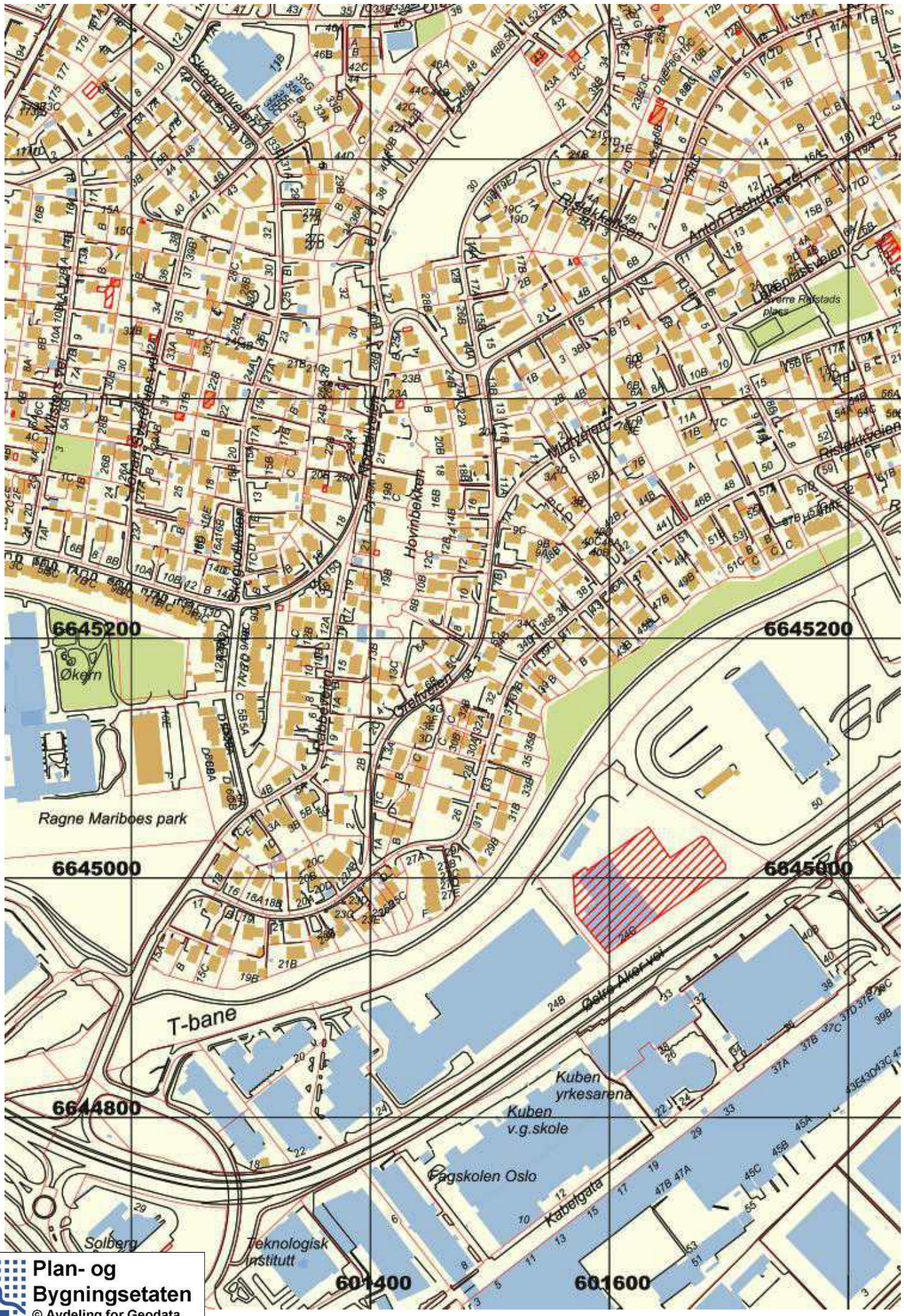
Kristin Tveit
Seksjonsleder

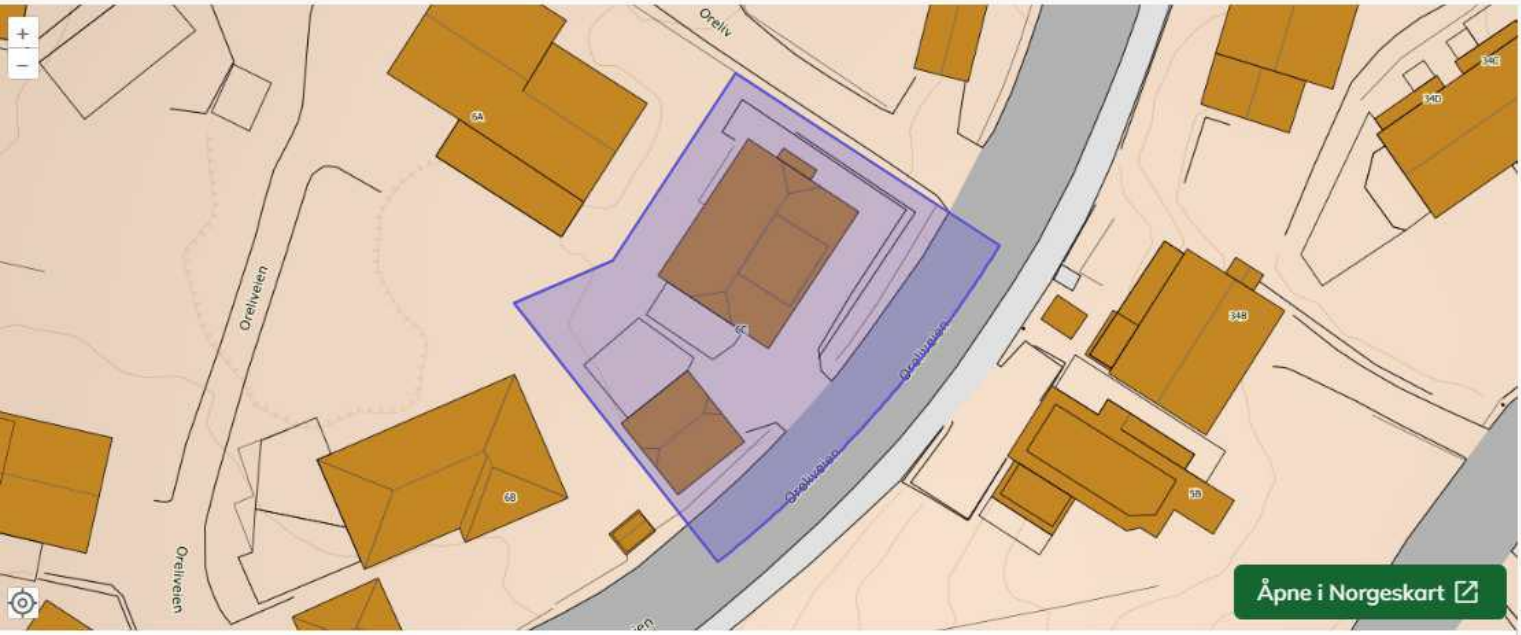
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6645200
6645200
6645000
6645000
6644800
601400
601600
Ragne Mariboes park
Økern
T-bane
Kuben yrkesarena
Kuben v.g.skole
Fagskolen Oslo
Solberg
Teknologisk Institutt
Hovinbekken
Ullevålsveien
Kabelgata
Dokka Akersvei
Ris Plass
Ris Plassveien
Anton Tschudis vei
Skøyenveien
Skøyenåsen
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien

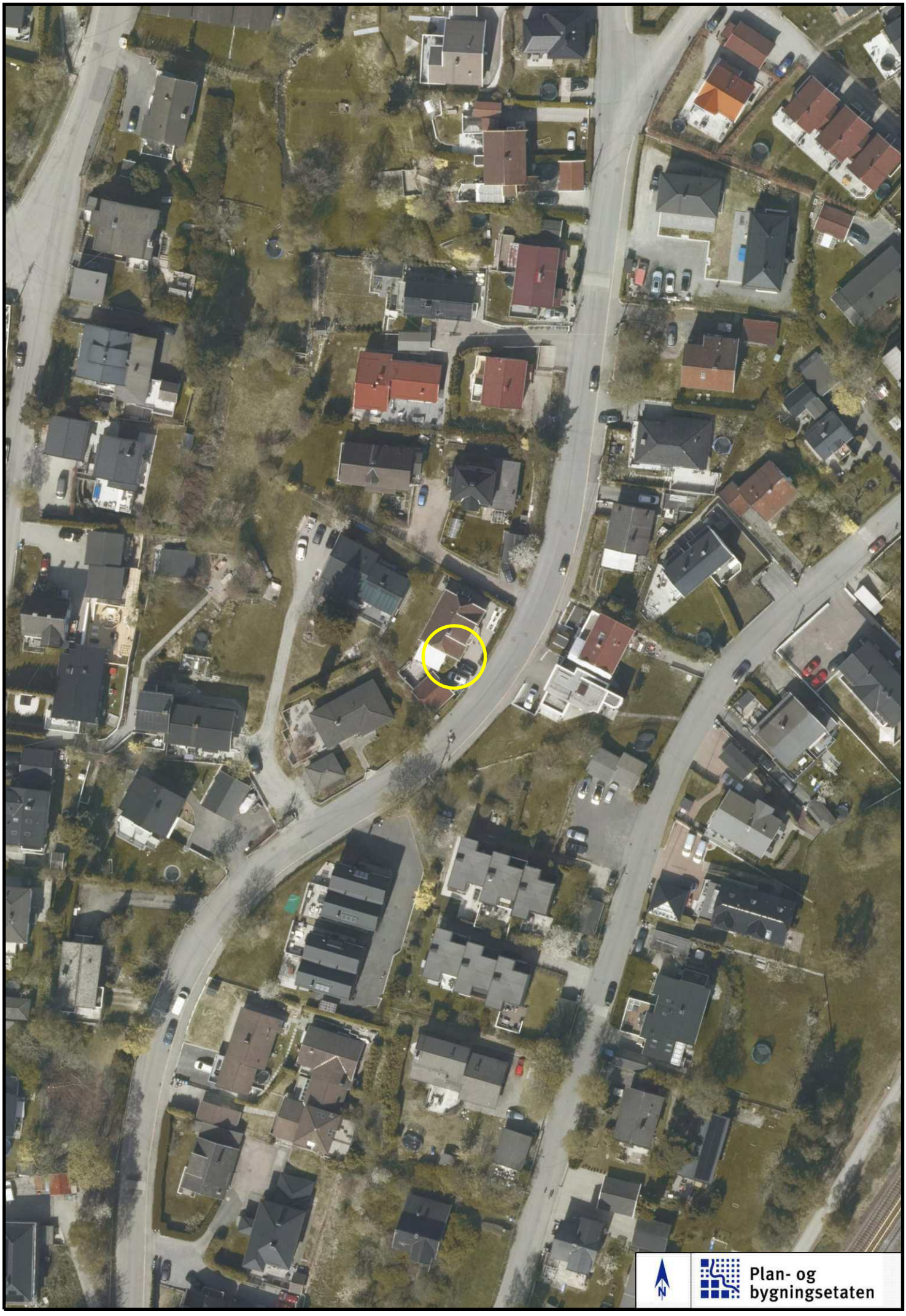


Oreliveien 6C

0580 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 123 / 1190



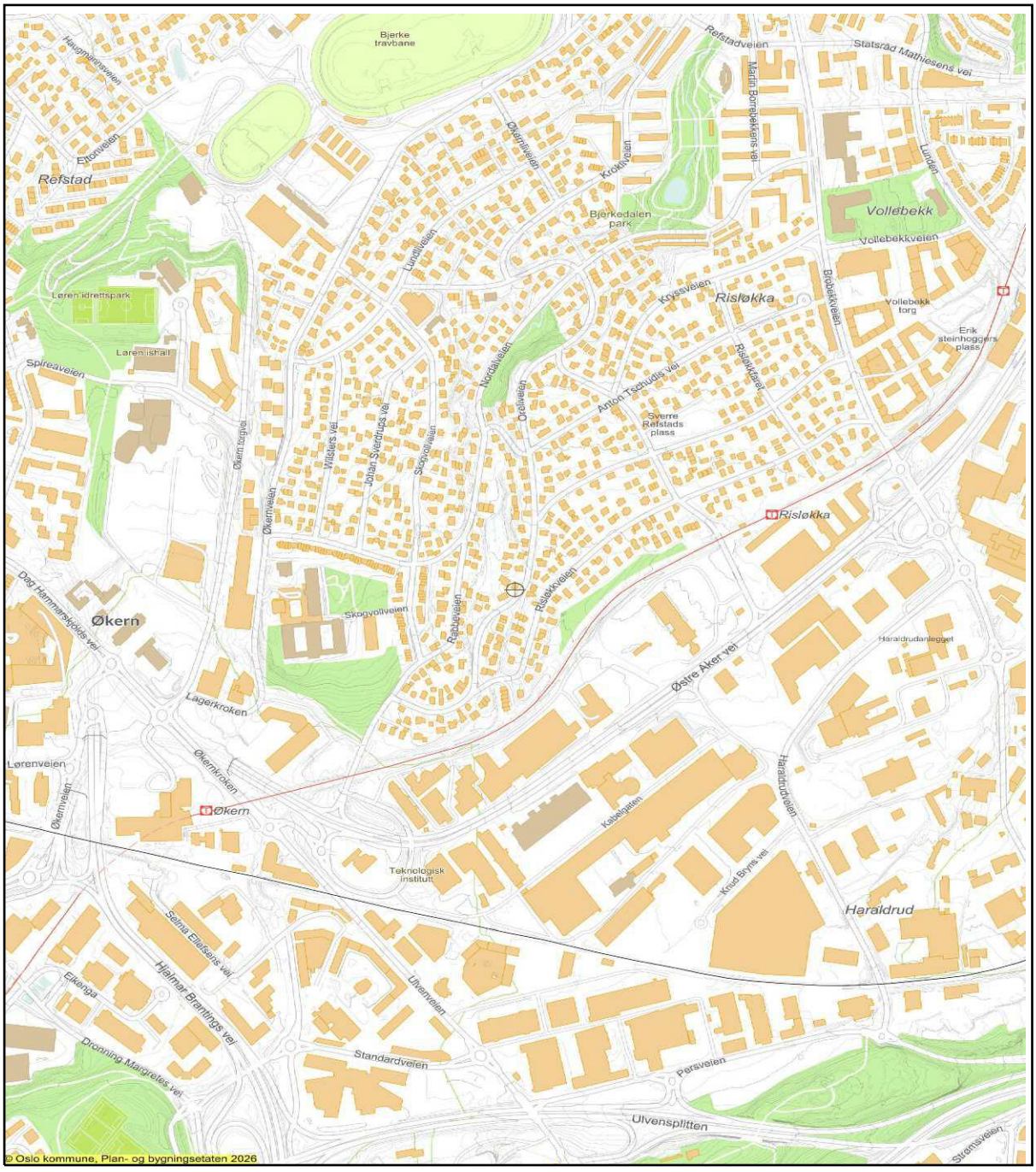
Oreliveien 6 C

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.08.2026

Oversiktskart

Adr.: Oreliveien 6 C

Gnr bnr : 123 / 1190



Dato: 18.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Trude Edvardsen
Børge Bergkvam
Oreliveien 6C
0580 OSLO

Dato: 0 3 JUN 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9701319-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	ORELIVEIEN 6C	Eiendom:	123/1190
Tiltakshaver:	Edvardsen, Trude og Bergkvam Børge	Adresse:	Oreliveien 6C, 0580 OSLO
Søker:	Mesterhus Oslo A/L	Adresse:	Postboks 70 Simensbråten v/ Bj, 1107
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra tiltakshaver datert 25.03.99 om rettede mangler.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjorsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

O.ing. Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Kommunens saksnr: 200911220 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	123	1190				
Adresse: ORKHVN. 6C				Postnr: 0580	Poststed: OSLO	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☒ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
25 SEPT. 2009
SAKSNR 200911220-4

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Garasje, ingen gjenstående arbeider.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Dato: 24/9-09 | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

© NBR nr 5167 Juli-2003

Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.
C-	

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
OSLO KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSETATEN
VAHLSGT. 1 0187 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
123	1190		

Adresse: OREHVN. 6C

Postnr.: 0580 Poststed: OSLO

Eier/fester: TRUDE HEA

Det varsles herved om

☐ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade
☐ Riving ☐ Skilt ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring ☐ Dispensasjoner

Annet - beskriv: Oppsett av garasje

☒ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
☐ Mindre byggearbeid
☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Gjelder garasje 560 x 560. Dispensasjon foreligger. Grimstad garasjen er leverandør. Garasjen er oppsatt.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 - 5	☐
Situasjonsplan	D	6 - 7	☐
Fasadetegninger og snitt	E	8 - 10	☐
Andre vedlegg Tidligere nabovarsel/avkjørsels godkj. + Gjenpart av nabovarsel	J	12 -	☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: | Ansvarlig søkers postadresse

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: | Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

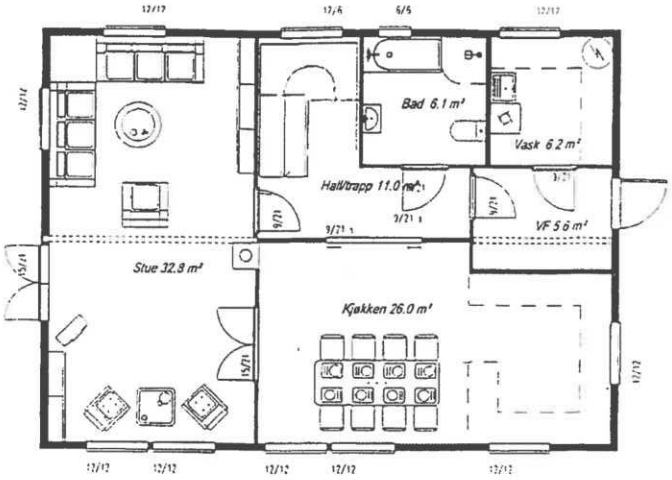
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
OSLO	18.09.09	

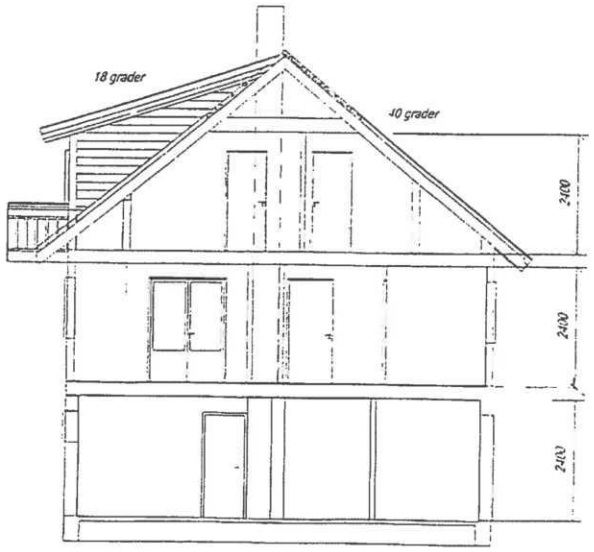
© NBR nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003



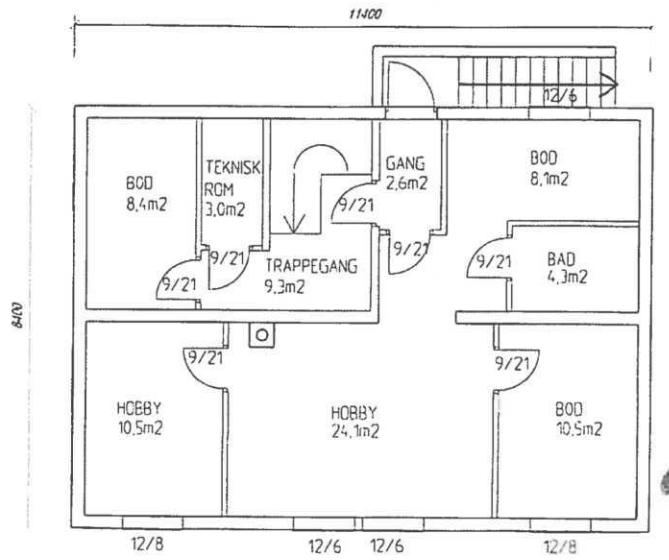
PLAN 2.ETG.



PLAN 1.ETG.



SNITT



PLAN U.ETG.

4

ENDRET JANUAR 1999. / BJ

MESTERHUS

BYGGHERRE: TRUDE EDVARDSEN OG BØRGE BERGKVAM		Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.	Hybel
ADRESSE: Orellvn. 6c, gnr. 123, bnr. 1190, Oslo	BRA	228 m2	86 m2	90 m2	52 m2	
DATO: 14.03.97 SIST REV.: 18.03.97	BA	m2	m2	m2	m2	
ARKITEKT: Anne Gro Relbo	BYA	95.7 m2				
PLANTEGNINGER 1:100			MH 1711 spesial			



FASADE NORD



FASADE SØR

5

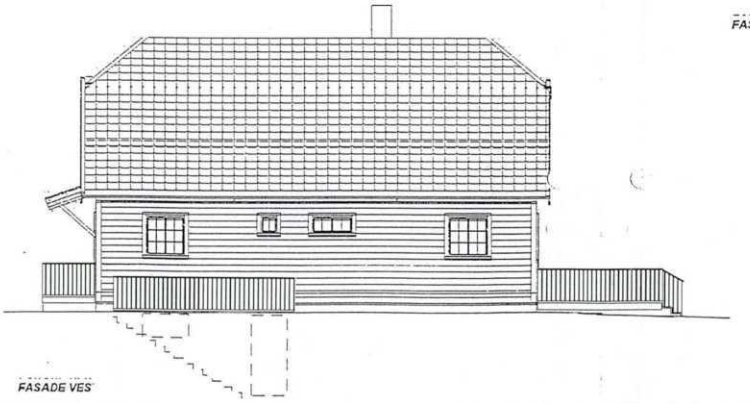
ENORET JANUAR 1999 /Bn

MESTERHUS

BYGGHERRE: TRUDE EDVARDSEN OG BØRGE BERGKVAM		Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.	Hybel
ADRESSE: Orelivn. 6c, gnr. 123, bnr. 1190, Oslo	BRA	228 m2	86 m2	90 m2	52 m2	
DATO: 14.03.97 SIST REV.:	BA	m2	m2	m2	m2	
ARKITEKT: Anne Gro Reibo	BYA	95.7 m2				
SNITT/FASADER 1:100			MH 1711 spesial			



FASADE ØST



FASADE VEST

6

ENDRET JANUAR 1999 /BO

MESTERHUS

BYGGHERRE: TRUDE EDVARDSEN OG BØRGE BERGKVAM		Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.	Hybel
ADRESSE: Orelivn. 6c, gnr. 123, bnr. 1190, Oslo	BRA	228 m2	86 m2	90 m2	52 m2	
DATO: 14.03.97 SIST REV.: 18.03.97 01.04.97	BA	m2	m2	m2	m2	
ARKITEKT: Anne Gro Reibo	BYA	95.7 m2				
FASADER 1:100			MH 1711 spesial			

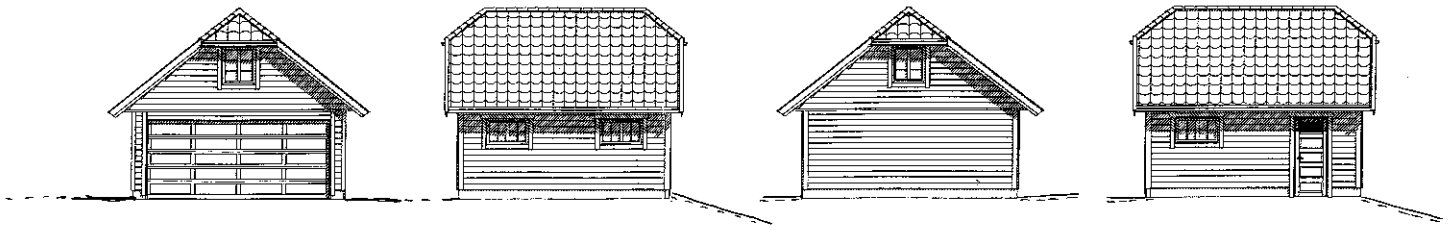
Vedlegg 9

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

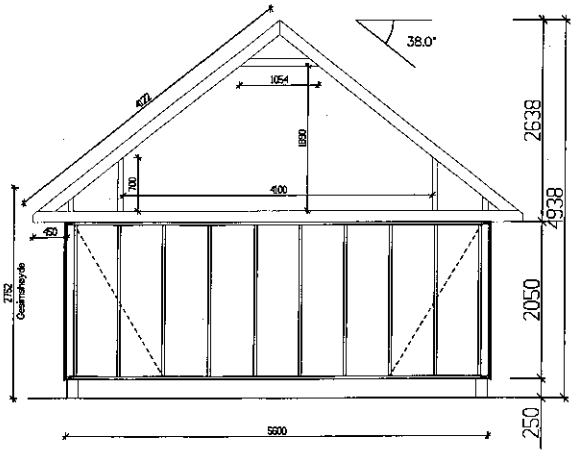
Ingen endring av terreng

NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
------ = ordinært terreng

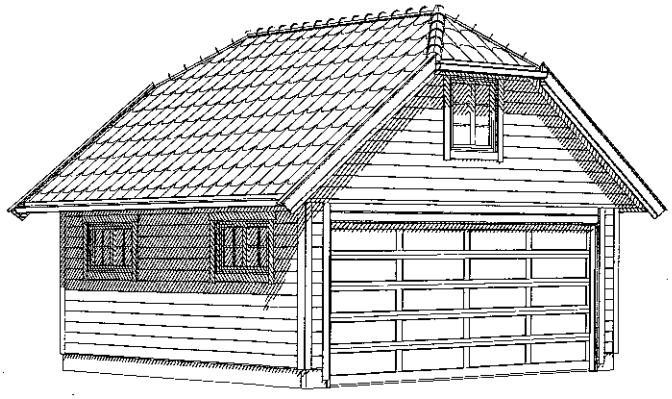
GRIMSTAD® GARASJENE



Fasade Plan



Snitt – 1:50



Perspektiv

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
31,4 m²		123	1190

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Faks: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 613390
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøytteforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTELINDUSTRIGRUPPEN for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Trude Lea

Fasader Snitt Persp

TYPE G-7, STANDARD LIGGENDE, 560 x 560 cm – 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	06.10.05

TEGNINGS NR.: 33901 504

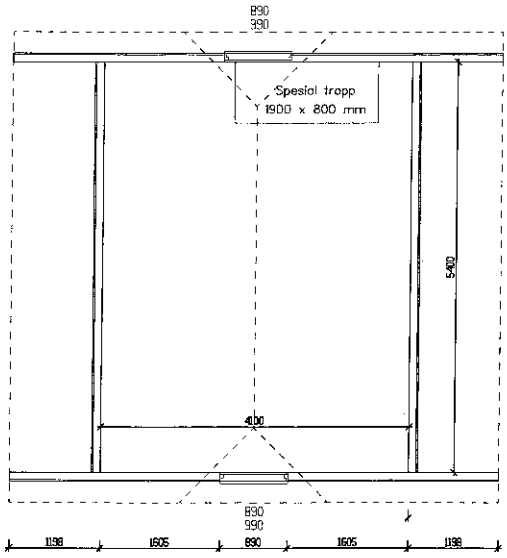
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Vedlegg 10

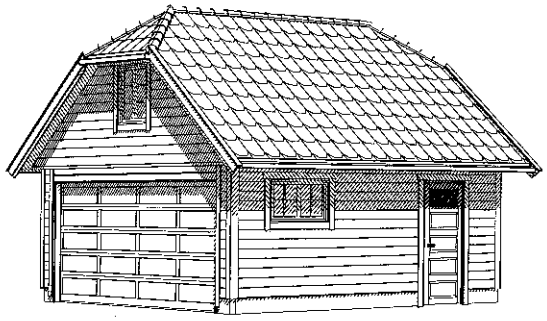
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD® GARASJENE



Plan Loftsrom



Perspektiv

BYA	BRA	Ant.	Nr.
31,4 m²		123	1190

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 52 75 75 00
Fax: 52 75 76 01
Kunde Nr.: 613390
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøyteforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Trude Lea

Loftromsplan

TYPE G-7, STANDARD LIGGENDE, 560 x 560 cm – 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	06.10.05

TEGNINGS NR.: 33901 502

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

SITUASJONSKART

M 1 500 Ekvidistanse 1 m

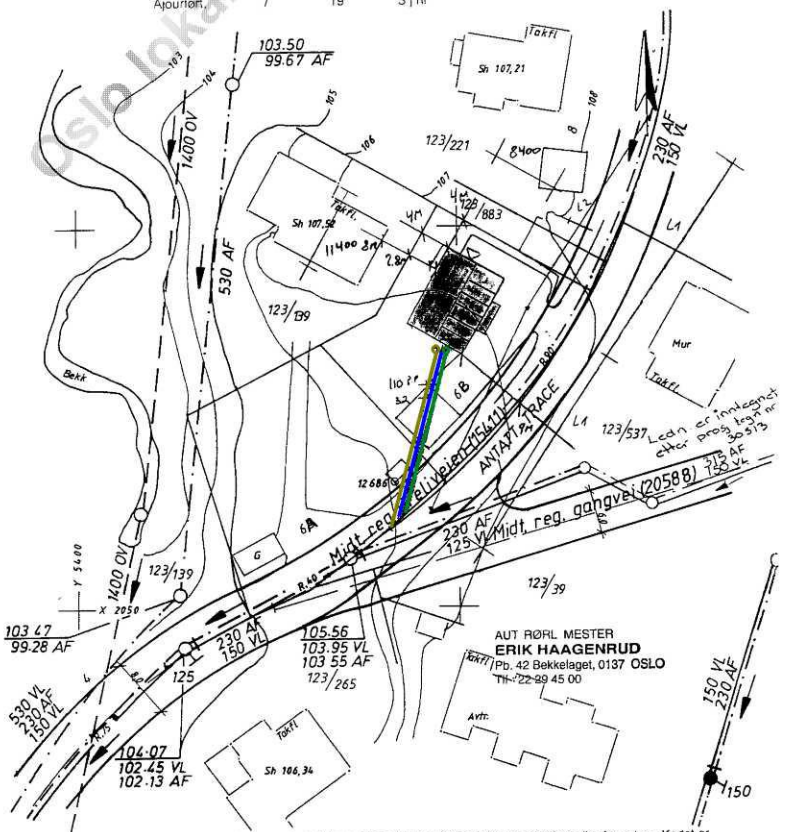
Oslo kommune

REGISTERNR Gnr 123 Bnr 1189+1190 AV BNR 139 AREAL 674 + 648 m²

ADRESSE Oreliveien 6 B + C KARTBLAD NOG 4 II

Opptatt av Plan- og Bygningsetaten 26 / 6 19 96 S j nr 96/35985 HJ/EM

Ajourført / 19 S j nr



Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato

© 1987 Sem & Stenersen Tegnekontor AS Oslo 2-87

2

seres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må opplattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, ev ved prøvegraving, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum Prøvegraving foretas av byggherren under OVA's tilsyn Kontakt OVA's ekspedisjon i Hersleb gt 5, 5 etasje

Fundamentering av byggverk nær OVA's ledninger må skje slik at byggverket ikke skades ved ledningsbrudd eller ved normal oppgraving for reparasjon av ledningene Utgraving/sprengning i byggetomt nær OVA's ledninger må utføres slik at ledningene ikke påføres setningsskader eller mekaniske påkjenninger I dårlig grunn og ved dyp utgraving under hovedledningsnivå, foretas setningsmålinger etter avtale med OVA Ved sprengning kan OVA kreve rystelsesmålinger på ledningene

Påfylling eller avdekking av terreng over/ved hovedledninger må ikke foretas uten etter avtale med OVA

Vannets stigehøyde er p t 185 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det ~~sneves~~/kreves ikke installert renseanlegg

Når hovedledninger mangler, må byggherre skriftlig be OVA om å anlegge nødvendige hovedledninger Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet Før det søkes om byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonsseksjon (Skjemane fåes i ekspedisjon, Hersleb gt 5 5 etasje)

Det er ikke hovedledning for overvann ☐

1 Som hovedregel skal drensledning ikke tilknyttes spillvannsledning
2 Det skal være min 1,0 m høydeforskjell mellom laveste punkt som skal dreneres og utslippsstedet (f.eks bekk, terreng, grøft for stikkledninger eller hovedledninger)

Det er hovedledning for overvann ☒ vest for eiendommen.

Når hovedledninger for overvann ligger høyere enn spillvannsledningen, må bygningen ikke legges lavere enn at drensvann kan føres til overvannsledningen

Unntaksvis kan det dispenseres fra disse reglene etter nærmere vurdering

Bemerkninger Når tilknytning til prosj. ledn. er. ønskelig må OVA kontaktes for prosjektering av stikkledningen.

Oslo, 4 / 7 19 96 (sign.) K. Tangdard

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REGULERINGSMESSIG STATUS FOR :

GNR.123 BNR.1189 og 1190
ORELIVEIEN 6 B og C

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg ifølge "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone", vedtatt av bystyret 14.5.1986, med senere korreksjoner av 22.10.1986 og 26.8.1987, S-2864.

Eiendommen ligger innenfor planområdet til reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by Reguleringsplanen er oversendt Byrådsavdelingen for kultur og byutvikling.

I bystyrets vedtak av august 1980, anmodes det om at all ny bebyggelse plasseres minst 20 meter fra bekk.

Eiendommen ligger innenfor Oslo Energis konsesjonsområde for tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

Ifølge plan- og bygningslovens § 70 skal bebyggelsen ha en avstand til nabogrense på minst 4m.
Ifølge veilovens §29 skal avstand til midt vei være minst 15m.

Områdegrense for regulert trafikkformål og gangvei er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetiliatelse samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone" som følger vedlagt

Oslo, den 26. juni 1996
Avdeling øst

May Holm
May Holm
e.bem

Elisabeth Moen
Elisabeth Moen

OSLO
INSTALLASJONSSEKSJONEN
SONE 5

Oslo lokal høyde

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/9319/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 10:43

28 JULI 1962
9319

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 6 Oslo veien Gnr 123 — 140

.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 28/7 1962

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

TINGLYST
11 APR 19
OSLO TINGLYSNINGSDISTRIKT
DAGBOKNR. 18374

Doknr 18374 Tinglyst 11 04 1996 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

040

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 123 bnr 0139 og bnr 0140 ORELIVEIEN 4B og 6

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens §7, i vedtak av 13.03.1996 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Oreliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tilegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____19_____

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 11/4 19 96

_____ ødselsnr. 2 9 0 6 2 6 [redacted]

Oreliveien 6
0580 Oslo

Oreliveien 6C

Nabolaget Risløkka - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	21 min 1.9 km
Kuben videregående skole	12 min
Bjerke videregående skole 464 elever	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Risløkka Linje 60	5 min 0.4 km
Risløkka Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Alna stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

BARNEHAGER

Orelia barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.8 km
Økern barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 0.8 km
Økernly barnehage (0-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Risløkka	9 min
Rema 1000 Vollebekk	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	13 min
Vitusapotek Vollebekk	11 min
Vinmonopolet Hasle Torg	21 min

SPORT

Sverre refstads plass	6 min
Turvei d3, risløkka balløkke	6 min
Sportytude Økern	9 min
Feel24 Økern Brobekk	12 min

«Hyggelige folk, stille, men nærme sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

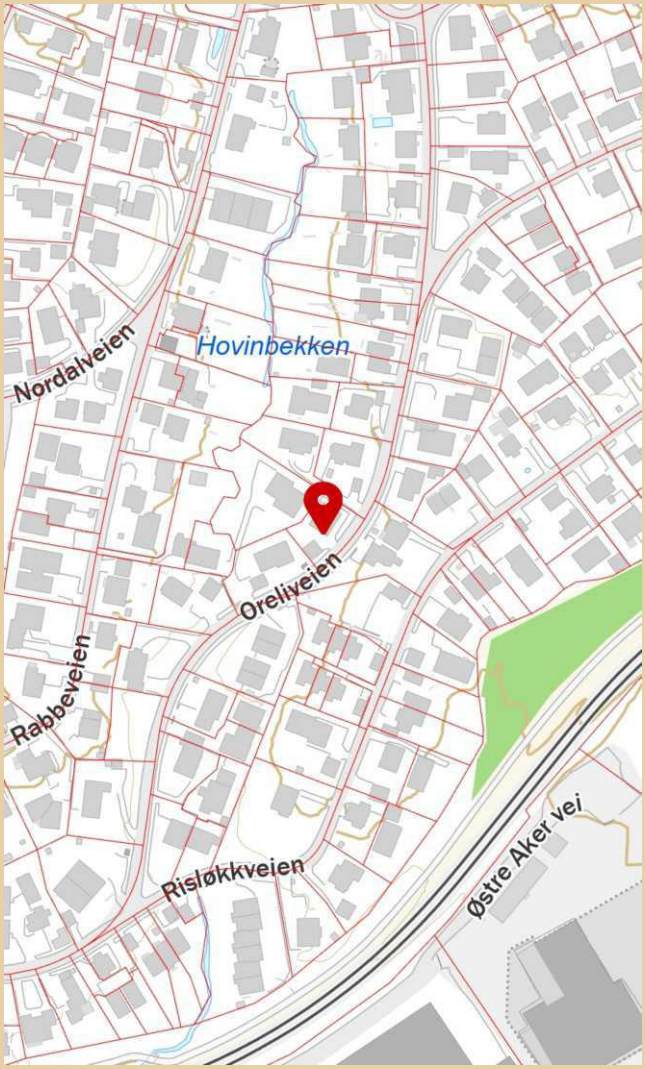
Gateparkering
Lett 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oreliveien 6 C, 0580 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 1190, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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