

Dokumentsamling til salgsoppgave

Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Boligen har stått tom siden Selskapene overtok i februar 2025. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det anbefales gjennomgang av byggesak.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil kr 6 600 000.

Boligen deler oppkjørsel med naboeiendommen. Oppkjørselen er på naboeiendommen, og rettighetene til 6B er tinglyst på 6A. 6B har egen dobbeltgarasje. Det er to hjulspor med varmekabler i oppkjørselen. Det er tilgjengelig en bryter for 6B, slik at man kan skru de på ved behov. Strømmen går i dag på 6A, på en egen måler. Kostnad deles med 6B.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport – innhentet i forbindelse med salg i 2023
2. Kvittering/Faktura/Dokumentasjon på arbeider utført i tidligere selgers eiertid
3. Elkontroll, Lysglimt Elektro AS, 03.01.2024
4. Reklamasjonsrapport, takstmann Tor-Gunnar Brandshaug, 03.03.2024
5. Reklamasjonsrapport, takstmann Magnus Hem, 05.05.2024
6. Forhåndsvarsel, Ås kommune, 30.04.2024
7. Skaaret Landskap, 06.05.2024
8. Kunderapport, Airon AS, 05.08.2024
9. Varsel om pålegg, Ås kommune, 26.04.2024
10. Forhåndsvarsel, Ås kommune, 30.04.2024
11. Pristilbud, Son Bygg og Vedlikehold AS, 30.04.2024
12. Notat fra ansvarlig søker vedr BYA, Fjeldstad Prosjektering AS
13. Oversendelse av protokoll fra oppmålingsforretning, 19.09.2024
14. Avvisning av søknad, Ås kommune 17.10.2024
15. Notat vedr BYA, takstmann Olav Solholm, 29.09.2024
16. Redegjørelse for BYA, Buildable AS, 12.11.2024
17. Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak – Utnyttelsesgrad og støttemurer, 19.12.2025
18. Ferdigattest, Ås kommune, 29.01.2026

E-post fra Ås kommune:

Fra: Mats Andreassen <Mats.Andreassen@as.kommune.no>
Dato: 14. mai 2024 kl. 08:41:48 CEST
Til: Monika Solemsjø <msolemsj@gmail.com>
Emne: SV: Mangler på Rørmyrveien 6 b Vinterbro

Hei

Terrassen er ikke lengre en del av de ulovlighetene som er utført på Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B.

Legger ved forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulkt sendt til hjemmelshaver. Dato for uttalelse er utsatt til 03.06.2024. Varslet belyser ulovlighetene som er avdekket til nå.

Mats

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Dagens selger har ikke kvalitetssjekket informasjonen, og er den viktig for interessenten må det verifiseres på eiendommen. Igjen – det oppfordres til grundig undersøkelse, helst sammen med fagkyndig.

Arbeider som nåværende eiere har utført i sin eiertid:

I deler av sokkeletasje på ca 70kvm:

- Nymalte overflater
- Nytt kjøkken og nyoppusset bad
- Etablert ny inngang.

Hoveddelen:

- lagt varmekabler og nye fliser i gang, samt i TV-stue.
- det er også pusset opp gjestewc med varmekabler og flis.
- det er satt inn ny elkjele som varmer gulvet i eksisterende bad hovedetg. i 2021
- Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021.
- Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022.

Arbeider utført utomhus 2022:

- Ny terrasse med bod under i Møre royal.
- Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i Møre royal.
- Støpt trapp, samt murer støpt.
- Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang.
- Etablert ny hage med gress.

Oppussing av tidligere eier mellom 2019-2020:

- Etterisolert kaldloft 15 cm
- Montert balansert ventilasjon med loftsaggregat med roterende varmeveksler.
- Isolert innevegger mellom stue og soverom og mellom to av soverommene.
- Skiftet ut alle innerdører i hoveddel
- Totaloppgradert elektrisk hoveddel, Montert ny inntakskabel

fra utvendig stolpe og inn til nytt sikringskapp. Søkt om og fått oppgradert til 3x80 amp hovedsikring. Økt antall kurser og montert nye automatsikringer med jordfeilbryter på alle kurser. Trukket om alt elektrisk, inkludert innvendig i alle vegger. Økt antall stikkontakter rundt om, f.eks stort antall samlede kontakter på diverse potensielle tv-vegger og data/kontorplass. Montert trefas lyssskinne i stue med ledspottere som kan lyssettes og dimmes i flere kombinasjoner. Alle lys er led. Montert dimmere på alle rom bortsett fra vaskerom. Utført av godkjent firma. Samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon foreligger.

- Oppgradert elektrisk sokkeldel delvis. Montert nytt eget sikringskapp med egen strømmåler. Montert nye automatsikringer med jordfeilbryter på alle kurser. Økt antall stikkontakter på ett soverom. Utført samtidig med øvrig elektrisk oppgradering av samme firma og dokumentasjon.

- Internett og data; Lagt inn fiber internett og tv. Kapasitet opp til 1000/1000 Mbps opp og ned. Vikenfiber/Altibox tv og internett. Installert dataskap med switch på loft og kablet data/tv sprednet med cat6 kabler til alle rom i 2 etg, noen rom flere steder. Totalt 22 punkter.
- Montert ladeboks for elbil. 7,2 kw, 32 amp med klasse B jordfeilbryter.
- Montert industrikontakt utvendig hus trafs 32 amp.
- Montert nytt gulv i hele 2 etg.
- Montert trinnlydsplater og gulvgips med Alloc høytrykkslaminat over i alle rom bortsett fra bad.
- Ny overflatebehandling alle tak og vegger i hoveddel.
- Oppgradert og tilpasset vaskerom

i sokkeletg.

- Pusset opp det ene soverommet i sokkeletg med utskifting vindu, maling overflater
- Montert ny kjøkkeninnredning i hovedetasje type Luna fra Sentrum Bygg med benkeplate fra Silestone i steinkompositt. Stor kapasitet med kjølehjørne fra Røros Metall. Integrerte hvitevarer fra Electrolux, 80 cm induksjon platetopp, kombidamp stekeovn og kombiovn med micro.

Det er noe avvik på rom/planløsning i forhold til originale byggetegninger: Soverommene i sokkeletasjen er iht original plantegning definert som disponibelt rom og redskapsrom. Hos kommunen er vaskerommet registrert som hobbyrom, fyr/sport og mat. Det krever dermed godkjent bruksendring for at det skal tilfredsstillende rom for varig opphold. Det er gjort fasadeendringer ved innsettelse av vinduer, samt endret plassering av inngangsdør. Dette er ikke byggesøkt.

(Selger har ikke søkt dette godkjent, og det må forventes at ulovlig bruk fortsatt er gjeldende. Ny eier må søke bruksendring til kommunen, og overtar risiko for om det gis tillatelse, og evt om en tillatelse kommer med vilkår / krav om byggetekniske endringer)

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Rørmyrveien 6 B
1407 Vinterbro

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Vannmannen AS
Pål Morten Pedersen

Heggelibakken 4 375
OSLO

pmp@taksthuset.no
90844088

TG0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak:
Topplst anbefales etablert for optimal fuktsikring.

ORIGINALE VINDUER/DØRER

Totalvurdering:
Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes å skifte ut de originale vinduene på sikt.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på noen renner og nedløp. Det er noen nyere renner og nedløp. TG 2

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes å skifte ut noen takrenner og nedløp på sikt.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig takteking og beslag. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak:
Utskifting av takteking må påregnes på sikt.

ILDSTED

Totalvurdering:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen på kjøkken. TG 2 er satt pga at kun en side av pipen er synlig i underetasjen.

Anbefalte tiltak:
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand.

TOALETTROM

Totalvurdering:

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne. Speil med lys. Toalettrommet er bygget i 2021. TG 2 er satt pga manglende ventilasjon. Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet.

TRAPP

Totalvurdering:

Tretrapp med åpne opptrinn. Trappen er godt vedlikeholdt. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes på sikt.

BAD 1 I 1. ETASJE.

Totalvurdering overflater:

Flisene er lagt noe ujevnt, og virket ikke fagmessig utført. Det mangler fugemasse mellom noen fliser under servantskapet. TG 2 er satt pga at flisene er lagt ujevnt.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Fuktmåling:

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. TG 2 settes pga alder på tettesjiktet.

BAD I UNDERETASJEN.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Noe dårlig avtrekk ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales. Det anbefales å lage drepsåpning under toalettet.

VASKEROM

Totalvurdering overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Noen riss murgulvet.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt. Noe dårlig trekk i ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Bedre ventilering av rommet anbefales.

Fuktmåling:
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. TG 2 er satt pga alder på tettesjiktet.

! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Noe avvik på rom/ planløsning i forhold til opprinnelig innsendte tegninger: Soverommene i sokkeletasjen er iht original plantegning definert som disponibelt rom og redskapsrom. Hos kommunen er vaskerommet registrert som hobbyrom, tyr/sport og mat. Det krever dermed godkjent bruksendring for at det skal tilfredsstille rom for varig opphold. Det er gjort fasadeendringer ved innsettelse av vinduer samt endret plassering av inngangsdør. Dette er ikke byggesøkt.

DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/63b56deaf960a4682a6143dd>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET		
Oppdrag opprettet: 04.01.2023		Befaringsdato: 05.01.2023	Rapportdato: 25.01.2023
Bestiller/revirent av rapport: Eiere			
HJEMMELSHAVERE			
Navn: [REDACTED]		Tilstede ved inspeksjon: Ja	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja			
4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN		
Navn: Pål Morten Pedersen		Firma: Vannmannen AS	
Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO			
Telefon: 90844088		E-post: pmp@taksthuset.no	
Dato: 25.01.2023		Sted: OSLO	
5	BOLIGINFORMASJON		
Adresse: Rørmyrveien 6 B, 1407 Vinterbro			
Gårdsnummer: 107	Bruksnummer: 264	Seksjonsnummer:	
Kommunennummer: 3021	Festenummer:		
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1974		
Generell beskrivelse av boligen En lys og flott bolig beliggende i ett populært boligområde. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr. Underetasje: Varme i baderomsgulv. Varmekabler i hall, wc. Elektriske panelovner. 1. etg.: Vedovner i stuen og på kjøkkenet. Elektriske panelovner. Luft til luft varmepumpe i spisestuen. Arbeider som nåværende eiere har utført: Kjeller: Leilighet på ca.70kvm er total renoveret. Hoveddelen er lagt varmekabel med flis i gang, samt alt nytt i kjellerstue. Det er også lagd nytt wc med varmekabel og flis. Eiere har også satt inn ny elkjele som varmer gulvet i eksisterende bad 1.etg. Dette er gjort i 2021. 1.etg: Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021. Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022. Arbeider utført utomhus 2022: Ny balkong med bod under i møre royal. Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i møre royal. Støpt trapp, samt murer støpt. Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang. Etablert ny hage med gress. Parkering i ny dobbel garasje med lader for elbil.			

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

UNDERETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 131	Primærrom 131	Sekundærrom 0
Beskrivelse primærrom Hall, vaskerom, wc rom, innredet rom, stue med utgang til terreng, bad/wc, kjøkken, bi entre, 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 138	Primærrom 138	Sekundærrom 0
Beskrivelse primærrom Trapperom, stue med utgang til balkong, kjøkken med spise plass, gang, 3 soverom, omkleddingsrom, 2 bad/wc.		Beskrivelse sekundærrom
LOFT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 0	Primærrom 0	Sekundærrom 0
Beskrivelse primærrom Råloft med nedfellbar trapp. Ikke måleverdig pga lav takhøyde.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 269	Primærrom 269	Sekundærrom 0
Beskrivelse av areal Det er en bod utenfor bygningskroppen (under terrassen). Arealet i boden er ca. 14 kvm. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.		

7	DRENERING	TG-2
---	-----------	------

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja

Kommentarer

Drenering fra byggeår. På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er det synlig knotteplast. Det er klemlist på den ene siden. På den andre kortsiden mangler klemlist.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Det er fall mot grunnmuren på den ene kort siden. Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av drenering

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.
TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

8	GRUNN / FUNDAMENT	TG-1
---	-------------------	------

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Kommentarer

Antatt fundamentert på drenert og stabil grunn etter gjeldende byggeskikk fra byggeår. Det er ikke kjent om fundamentet er fjell eller faste masser. Støpt plate på grunn.

Hvis grunnmur med kjeller Lecamur

Kommentarer

Grunnmur i Leca i underetasjen.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

9	KRYPKJELLER
---	-------------

Finnes ikke/ikke relevant

10	FORSTØTNINGSMURER
----	-------------------

Finnes ikke/ikke relevant

11	RADONSIKRING	TG-1
----	--------------	------

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12	ROM UNDER TERRENG	TG-1
----	-------------------	------

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Underetasje er innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vaskerommet.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

13	TERRASSE	TG-1
----	----------	------

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Terrasse**Kommentarer**

Terrasse i trekonstruksjon på ca. 27 m2. med utgang fra stuen.
Det er markise, utelys og dobbel stikkontakt på terrassen.

Terrasse over garasjen på ca. 33 m2.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk i trekonstruksjon. Høyden på rekkverket er 102 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Det er stålplater på undersiden av terrassen over boden.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Nei

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Terrassen ble bygget i 2022.

14**ORIGINALE VINDUER/DØRER****TG-2**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Ytterdør med glassfelt og sidefelt i glass fra byggeår i hallen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer er skiftet i nyere tid.

Punktete glass Nei

Totalvurdering

Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes å skifte ut de originale vinduene på sikt.

15

NYERE VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot forsiden er fra 2014. Nyere og større vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot forsiden av huset.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt.

1. etasje: Skyvedør til terrassen med glass fra 2003, original ramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer og dører er skiftet

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

16

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

Fasade Liggende kledning, Leca

Kommentarer

Det er antatt Leca mur i underetasjen som er pusset og malt. Liggende panel i første etasje.

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

17

LOFT

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvskjolder, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet innsisert? Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Nei

Kommentarer

Taket er uisolert. Det er isolasjon i gulvet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke registrert vesentlig avvik.

18

RENNER OG NEDLØP

TG-2

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på noen renner og nedløp. Det er noen nyere renner og nedløp. TG 2

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes å skifte ut noen takrenner og nedløp på sikt.

19

TAKKONSTRUKSJON

TG-1

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra terrassen.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

20

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra terrassen.

Type tekking Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ukjent

Kommentarer

Ikke inspisert pga snø.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig taktekking og beslag. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utskifting av taktekking må påregnes på sikt.

21

ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av antatt trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på 1 cm i hele stuens bredde.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

22**ILDSTED****TG-2****Type pipe Element****Kommentarer**

Klebersteins peisovn i stuen. Peis med innsats på kjøkken.
Det er antatt pusset og malt elementpipe.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Nei

Kommentarer

I underetasjen er kun en side av pipen synlig, resten av pipen er bygget inn og kledd med gipsplater.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inispisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen på kjøkken.
TG 2 er satt pga at kun en side av pipen er synlig i underetasjen.

Tiltak Ja**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand.

23**KJØKKEN 1. ETASJE****TG-1**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskkum med ett greps blandebatteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp med komfyrvakt integrert i ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin.
Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen.
Kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp. stål vaskerom nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Komfyrvakt. Ny kjøkken innredning i 2021.

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Noe avvik på rom/ planløsning i forhold til opprinnelig innsendte tegninger:

Soverommene i sokkeletasjen er iht original plantegning definert som disponibelt rom og redskapsrom. Hos kommunen er vaskerommet registrert som hobbyrom, fyr/sport og mat. Det krever dermed godkjent bruksendring for at det skal tilfredsstille rom for varig opphold. Det er gjort fasadeendringer ved innsettelse av vinduer samt endret plassering av inngangsdør. Dette er ikke byggesøkt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Det foreligger innflytningstillatelse datert 27.03.1974. Boligen anses derfor med brukstillatelse iht registrering i eiendomsregisteret som "tatt i bruk".

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Kommentarer

Brannslukningsapparat er over 10 år.

26	TOALETTRUM	TG-2
----	------------	------

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei Er våtrommet ventilert? Nei Er det skader på utstyr og innredning? Nei Er det vegghengt toalett? Ja Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja
Totalvurdering av toalettrom Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene. Speil med lys. Toalettrommet er bygget i 2021. TG 2 er satt pga manglende ventilasjon. Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier.
Tiltak Ja Kommentarer Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet.

27	TRAPP	TG-2
----	-------	------

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering Tretrapp med åpne opptrinn. Trappen er godt vedlikeholdt. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm.
Tiltak Ja Kommentarer Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

28	AVLØPSRØR	TG-2
----	-----------	------

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Det er stakeluker i det ene soverommet og i entre i underetasjen.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tiltak Ja

Kommentarer

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes på sikt.

29

ELEKTRISK

TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

El smart frakopling av nett for tilkopling i skap.

17.06.2020. Montert ny kurs til vvb.,montert 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod, festet rør, montert overgangsboks fra PN til PR, montert 2x på vegg stikk, montert 2x boks med tilførsel til el.varmeovn. 16 og 25 A en fas.

Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.

18.06.2020. Montert reserve kurs for v.k.gang, gjort klar for varmekabel, montert 2x trappelys, omgjort i sikringskap, målt isotest og continiteter i hele anlegget, sjekket og merket data uttaker.

Ny 3/16a kurs for vvb i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2018 og 2020.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Underetasje: Sikringskap i stuen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

1. etg.: Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. 31 kurser. Hovedsikring på 80 A

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

30

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

31

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekransen er plassert i vaskerommet.

Er stoppekrans funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekrans fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Fordelerne er i vaskerommet. Det er ikke fordelerskap.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

32

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

33

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Berederen er plassert i vaskerommet.

Årstall 2013

Størrelse 200 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

34

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Det er naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Totalvurdering

Underetasje: Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator koblet til kanal på kjøkkenet. Ventiler i ytterveggene i innredet rom og soverommene. Avtrekksventiler koblet til vifte på badet, vaskerommet og kjøkkenet. Tilluftsventiler i kanal i himling i stuen.

1. etg.: Overstrømmingsspalter mellom soverommene, garderobe og gang. Avtrekksventil koblet til vifte på badet og kjøkkenet. Tilluft i gulvet i garderoben, soverommene og i stuen. Luft til luft varmepumpe i spise-stuen.

Styringen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg. Aggregatet er plassert på loftet.

Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

35

BAD 1 I 1. ETASJE.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet er pusset opp av tidligere eier, usikkert når.

Beskrivelse av overflate

Fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Hel servant plate med servantskap, høyskap og overskap med speil, veggfestet toalett med skjult sisterner, dusjkabinett med glass vegger og dører. Elektrisk håndkle tørker.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Det er en høydeforskjell på 2,5 cm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Ja

Kommentarer

Vindusrammene er antatt malt med våtromsmaling.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Flisene er lagt noe ujevnt, og virket ikke fagmessig utført. Det mangler fugemasse mellom noen fliser under servantskapet. TG 2 er satt pga at flisene er lagt ujevnt.

TG-2**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Nei

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer i vegger til sanitærutstyret.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-1**SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde systemer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Det er Sealingbag på sisternen. Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TG-2

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
TG 2 settes pga alder på tettesjiktet.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

36

BAD VED HOVEDSOVEROMMET I 1. ETASJE.

TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet er bygget i 2021.

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servant plate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, dusj med en glassvegg, nedsenket gulv i dusjen.

Det er fordelerskap i veggen under servanten. Døren til fordelerskapet kan ikke åpnes på grunn av at servanten er i veien.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Det er en høydeforskjell på 3 cm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflatene er godt vedlikeholdt.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Rustfritt stål

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegget? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer i vegger til sanitær utstyret.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Badet er nytt, bygget i 2021. Dusjen vender mot kjøkken innredningen.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

37

BAD I UNDERETASJEN.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2021.

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servant plate med servantskap, speil med lys, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørne dusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Det er en høydeforskjell på 6 cm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflatene er godt vedlikeholdt.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer i vegger til sanitær utstyret.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Noe dårlig avtrekk ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales. Det anbefales å lage drepsåpning under toalettet.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2021.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

38

VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Beskrivelse av overflate

Det er malt murgulv, hvite panelplater på veggene. Stål skyllekum. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. To høyskap.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet er relativt flatt.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det er noen riss murgulvet.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Noen riss murgulvet.

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Nei

Kommentarer

Det er ikke membran i gulvet som er festet til klemringen i sluket.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt. Noe dårlig trekk i ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
TG 2 er satt pga alder på tettesjiktet.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Det er ikke dusj eller badekar i vaskerommet.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Beskriv

Undereletasje: Det er laminat på store deler av gulvene. Fliser i hall og entre. Malt betong gulv i vaskerommet.

1. etg.: Fliser på badet. Laminat på øvrige flater. Det er lagt Alloc laminat på alle flater.

Totalvurdering Gulvene er godt vedlikeholdt. Ny laminat og fliser i underetasjen i 2021.		
40	VEGGER	TG-1
Beskriv Det er malte slette veggoverflater. Panelplater på vaskerommet.		
Totalvurdering Veggene er pusset opp og malt i nyere tid, og er godt vedlikeholdt.		
41	TAK	TG-1
Beskriv Underetasje: Malte takflater. Takessplater i vaskerommet. 1. etg.: Malt panel i stuen. Malte glatte flater på soverommene, gangen, og badene. Takhøyden i underetasjen og deler av 1. etasje er 236 cm. Skråtak i stue og kjøkken med takhøyde fra 241 cm til 388 cm.		
Totalvurdering Takoverflatene er pusset opp og malt i 2019 og 2021 og er godt vedlikeholdt.		
42	INNERDØRER	TG-1
Beskriv Hvite trefyllingsdører og formpressede dører med dempelister. Skyvedør mellom stuen og gangen i første etasje. Lyd og Brann klassifisert dør mellom innredet rom og stuen i underetasjen. Nye innerdører i 2019 og 2021 som er godt vedlikeholdt.		
43	GARASJE	TG-1
Beskriv Garasje oppført i Jakon konstruksjon på 33,5 m2. Støpt gulv og tak. Det er lagt membran på taket av garasjen. Elektrisk garasjeport med fjernkontroll. Lader for elbil.		
Totalvurdering Garasjen ble bygget i 2022.		



1407 VINTERBRO
Norge

Leveransested: Rørmyrveien 6, 1407 VINTERBRO

Telefon: 97838070
E-post: post@gusterudbygg.no
Web: www.gusterudbygg.no

Fakturanr: 12023
Fakturadato: 23.09.2022
Vår ref: Raldis Zommers
Kundenr: 10297
Side: 1

Forfallsdato: 07.10.2022
Kontonr: 1271 23 48052
KID: 0244102970120237

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Timer tømrer (se vedlegg)	141	t	650,00		25%	91 650,00
Kreditert 33 timer som tidligere er feilfakturert	-33	t	650,00		25%	-21 450,00
Varer/tjenester iht vedlegg inkl. 20 % påslag	1		8 458,00		25%	8 458,00
					Sum eks. MVA	78 658,00
					25% MVA av 78 658,00	19 664,50
					Avrunding	0,50
					Beløp å betale NOK	98 323,00

Dato	Uke	Pr	Klukkenslett	Timer	Kommentar
01.09.22	35	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
01.09.22	35	40	07:00 - 16:00	8,5	Maling av panel og oppbygging av terrasse
02.09.22	35	40	07:00 - 15:30	8	Oppbygging av terrasse
02.09.22	35	40	07:00 - 15:00	7,5	Terrasse
05.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
06.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
06.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Konstruksjon av terrasse, festet terrasse bord
07.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
07.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Konstruksjon av terrasse, festet terrasse bord
08.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Konstruksjon av terrasse, festet rekkverk
08.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
09.09.22	36	40	07:00 - 15:00	7,5	Terrasse
09.09.22	36	40	07:00 - 15:00	7,5	Terrasse arbeid, lagde ny rekkverk
12.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Vegger for bod under terrassen
12.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
13.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Vegger for bod under terrasse
13.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
				141	

40009

MURERTJENESTEN AS

Toppåsveien 99, Toppåsveien 99, 1454 Fagerstrand, Norge

Telefon: 41063639

E-postadresse: Bp@murertjenesten.com

Foretaksregisteret: NO 828 604 112 MVA

Sundgata 3
2080 EIDSVOLL

FAKTURA

Fakturanr.: 66

Fakturadato: 2022-09-12

Kundenr.: 10018

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2022-09-26

Kontonummer: 3606.12.25476

Ordrenummer: 51
Vår kontakt: Bjørn-Ketil Pedersen
Leveransedato: 2022-09-12

Ordredato: 2022-09-12
Prosjekt: 20042 Rørmyrveien 6
Leveransested: Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro, Norge

Slutfaktura

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Innbygging, og flislegging av susternekkasse	1	5 000,00	5 000,00	1 250,00	6 250,00
Betales til bankkonto 3606.12.25476				NOK 6 250,00	

Adresse: Kjærnesveien 19
 Postnr/sted 1407 VINTERBRO
 Tlf.: 64964550
 E-post: post@vinmas.no
 Org.nr.: 989941240MVA
 Foretaksregisteret
 www.vinmas.no

Faktnr.: 140096 Side: 1/1
 Fakt.dato: 09.09.22
 Forf.dato: 23.09.22
 KID: 0021400960521075
 Bankgiro: 10203043932

Kundenr. 52107
GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2080 EIDSVOLL

40009

Leveringsadresse:
GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2080 EIDSVOLL

Faktura

Artikkelnr.	Artikkelnavn	Enhet	Enh.pris	Rab.I	Lever	Rest	Beløp
Selger: TADAS KORNIENKO	Ordredato: 05.09.22	Deres ref: EUGENIJUS	Lev.måte: Hentet				
Ordrenr: 348343	Lev.dato: 05.09.22	Merket: 40009					
Prosjekt:							
553813	FISCHER TERRASSESkrue 4,2X56 A4 TX20 A1500	BØTTE	1 100,00		1,00		1 100,00
506441	TERRASSESkrue 4,2 X 45 A4 (250)	ESKE	280,00	20,00	1,00		224,00
Eksp. gebyr:	Porto:	Sum ordre:					1 324,00
Selger: Dagfinn Galland	Ordredato: 07.09.22	Deres ref: Eugenius	Lev.måte: Hentet				
Ordrenr: 348371	Lev.dato: 07.09.22	Merket: 40004					
Prosjekt:							
670713	FISCHER TRESkrue UTV SENK 6,0X90 A600	BØTTE	1 050,00	20,00	1,00		840,00
Eksp. gebyr:	Porto:	Sum ordre:					840,00

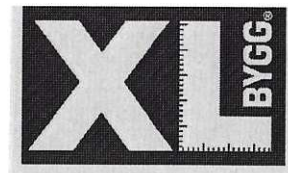
Vi har nytt kontonummer fra 01.03.17. Nytt kontonummer er 1020 30 43932

Kontantrabatt: Mva grunnlag: 2164,00
 Ordretrabatt: Sum mva: 541,00

Fakturabeløp: 2 705,00

FAKTURA

40009



GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2083 EIDSVOLL
NORGE



Ski Bygg as

Postboks 3070, 1402 Ski
Kjeppestadvn. 44, 1400 Ski
Tlf: 64 85 46 00 - Fax: 64 85 47 50
Internett: xl-bygg-ski.no
Org.nr.: NO 956 239 605 MVA
Foretaksregistrert
Bankkonto: 8101.55.59276

Fakturanr	Kunde	Betalingsbetingelse	Side
009987257	200009247	30 dager netto	1(1)
Fakturadato	Forfallsdato	Å betale	
10.09.22	10.10.22		291,24

Artikkelnr	Beskrivelse	Fakt ant	Enh	Salgspris	Rabatt	Beløp
Ordrenr	0034692015	Ordredato	09.09.22	Deres ordrenr.	40009	Selger Simon Angel
Lev Address	GUSTERUD BYGG AS	Lev.dato	09.09.22	Lev.måte		Hentes av kunde i butikk
Mottaker	200009247 - GUSTERUD BYGG AS	Lev betingelse	FOB	Deres ref:		Eugenijus
55805521	QUICK B UNIVERSAL SORT BLANK 0.75L	1,00	BOX	219,52	15 %	186,59
21667191	STREKPENSEL 19MM JORDAN	1,00	STK	58,00	20 %	46,40

Mva-spesifikasjon:

Sats %	Grunnlag	Mva
25,00	232,99	58,25

Sum faktura:

Total eks. mva	232,99
MVA	58,25
Fakturatotal	291,24
Å BETALE	291,24

Betalingsinformasjon

Bankkonto : 8101.55.59276
Bank : Danske Bank
IBAN : NO0681015559276
SWIFT : DABANO22

Forfallsdato : 101022
KID : 0200009247090821228
Beløp å betale : 291,24

VI HAR NYTT KONTONUMMER.

Vi har byttet bank til Danske Bank, vårt nye kontonummer er 8101.55.59276

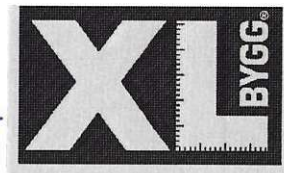
Gebyr på papirfaktura

Som et ledd i vårt miljøarbeid innfører vi i 2019 et ekspedisjonsgebyr på kr 40 eks. mva på alle papirfakturaer. Kontakt oss på regnskap.ski@xl-bygg.no for å motta elektronisk faktura (mail, efaktura eller EHF) og unngå dette gebyret.



FAKTURA

40009



GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2083 EIDSVOLL
NORGE



Ski Bygg as
Postboks 3070, 1402 Ski
Kjeppestadvn. 44, 1400 Ski
Tlf: 64 85 46 00 - Fax: 64 85 47 50
Internett: xl-bygg-ski.no
Org.nr.: NO 956 239 605 MVA
Foretaksregistrert
Bankkonto: 8101.55.59276

Fakturanr 009986368	Kunde 200009247	Betalingsbetingelse 30 dager netto	Side 1(1)
Fakturadato 10.09.22	Forfallsdato 10.10.22	Å betale	614,17

Artikkelnr	Beskrivelse	Fakt ant	Enh	Salgspris	Rabatt	Beløp
Ordrenr	0034690810	Ordredato	07.09.22	Deres ordrenr.	40009	Selger Øivind Andreas Bodal Holm
Lev Address	GUSTERUD BYGG AS	Lev.dato	07.09.22	Lev.måte		Hentes av kunde i butikk
Mottaker	200009247 - GUSTERUD BYGG AS	Lev betingelse	FOB	Deres ref:		Martinez
54230612	GRAN 36X148 K-VIRKE C24	12,56	LM	32,00	20 %	321,54
00565990	BOLTER SKRUE MUTTERE LØS VEKT	0,52	KG	319,20	38 %	102,91
51574600	PIPENØKKEL IMPACT 1/4T M13	1,00	STK	74,32	10 %	66,89

Mva-spesifikasjon:

Sats %	Grunnlag	Mva
25,00	491,34	122,83

Sum faktura:

Total eks. mva	491,34
MVA	122,83
Fakturatotal	614,17
Å BETALE	614,17

Betalingsinformasjon

Bankkonto	: 8101.55.59276	Forfallsdato	: 101022
Bank	: Danske Bank	KID	: 0200009247090820220
IBAN	: NO0681015559276		
SWIFT	: DABANO22	Beløp å betale	: 614,17

VI HAR NYTT KONTONUMMER.

Vi har byttet bank til Danske Bank, vårt nye kontonummer er **8101.55.59276**

Gebyr på papirfaktura

Som et ledd i vårt miljøarbeid innfører vi i 2019 et ekspedisjonsgebyr på kr 40 eks. mva på alle papirfakturaer. Kontakt oss på regnskap.ski@xl-bygg.no for å motta elektronisk faktura (mail, efaktura eller EHF) og unngå dette gebyret.



Ordrebekreftelsen omfatter kun varene som er beskrevet i denne ordrebekreftelsen. Varene er solgt i medhold av Byggevarehusets Standard Salgs- og leveringsbetingelser slik de til enhver tid lyder på xl-bygg-ski.no. Ved mottak av ordrebekreftelsen skal Kunden umiddelbart kontrollere at ordren er korrekt. Byggevarehuset har salgspant i solgte varer inntil kjøpesum med tillegg av renter og omkostninger i sin helhet er betalt. Dersom kunden ikke betaler på forfall, påløper renter i henhold til forsinkelsesrenteloven. Reklamasjon må skje skriftlig.

Lars Lesteberg

Jeksrudveien 42

1544 VESTBY

Vår ref: Lars Lesteberg

Deres ref:

Leveringsdato: 16.12.2022

Levert til: Rørmyrveien 6, 1407 VINTERBRO

Fakturadato: 16.12.2022 Fakturanr.: 373

Forfallsdato: **30.12.2022**

Rørmyrveien 6
1407 VINTERBRO

Rørmyrveien 6, utgraving trapp, belegningsstein etc

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
singel 4-16	190	24	0	25 %	4 560,00
stein 0-16	140	23	0	25 %	3 220,00
stein 2-5	260	5	0	25 %	1 300,00
stein 0-8	90	5	0	25 %	450,00
rør deler kabelgrøft	7 850	1	0	25 %	7 850,00
betong	5 150	1	0	25 %	5 150,00
fugesand	1 025	1	0	25 %	1 025,00
isolering 8 pakker	970	8	0	25 %	7 760,00
stål sluk	4 800	1	0	25 %	4 800,00
håndarbeid	560	32,5	0	25 %	18 200,00
Maskintimer	980	20	0	25 %	19 600,00
MVA-sats	Grunnlag	MVA	Nettobeløp		73 915,00
Høy 25 %	73 915,00	18 478,75	Merverdiavgift		18 478,75
Å BETALE					92 393,75

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med **conta****BETALINGSINFORMASJON**

Fakturanummer: 373

Husk å merke betalingen med fakturanummer!

Beløp: 92 393,75

Bankkonto: 10803500954

**WISLAN RØR AS****Wislan Rør AS**Nygårdsveien 55 B
1406 SKITelefon 40 55 41 00
E-post post@wislan.no
Foretaksreg. NO 999 104 355 MVA[Redacted]
Rørmyrveien 6
1407 VinterbroLeveringsadresse
Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro**Faktura**Faktura nr. 19268
Kundenr 10755
Fakturadato 22.06.21
Forfall 02.07.21
Ordre nr. 8479
Levert dato 04.03.21
Deres ref. [Redacted]
Saksbehandler Martin Andersen

FAKTURA GJELDER

Rehab av bad U.Etg
Rehab av kjøkken U.Etg
Etablere toalettrom U.Etg

Etablere bad 1.Etg

Tilleggsarbeid:

Bytte termostat i dusjkabinett, bad 1.etg.
Justere servantinnredning
Bytte servant armatur

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
Fastpris arbeid: Rehab U.Etg ihht pristilbud datert 12.03	1,0	stk	106 560,00	106 560,00

Fastpris arbeid: Etablere bad 1.Etg ihht pristilbud datert 12.03	1,0	stk	74 560,00	74 560,00
--	-----	-----	-----------	-----------

Tilleggs arbeid:

MEDGÅTT MATERIELL

SAFIRA 1010F SERVANTBATTERI	1,0	STK	726,61	726,61
ORAS KASETT FOR VENTURA DUSJPA	1,0	STK	566,75	566,75

MEDGÅTT ARBEID

ARBEID - ORD. TID	4,0	TIM	850,00	3 400,00
-------------------	-----	-----	--------	----------

Totalt eks. mva 185 813,00

Administrasjonsgebyr 36,00

Øreavrundning -0,20

Merverdiavgift 25.0% 46 462,20

Totalt ink. mva 232 311,00

Faktura nr. 19268
Fakturadato 22.06.21
Kundenr 10755



Betalingsinformasjon

Kundenr 10755
Trond Wennevold

Faktura nr. 19268
Fakturadato 22.06.21
Forfall 02.07.21

Kontonr 9852.05.89813
KID nr 19268107554
Å betale 232311,00

██████████
Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro

Ski 12.03.21

Vår ref.: Martin Andersen

Deres ref.: ██████████

TILBUD PÅ RØRLEGGERARBEID

Vi takker for forespørselen og har herved fornøyelsen av å kunne tilby utført ovennevnte anlegg til en samlet pris av

Bad 2.Etg

Sum.Eks.mva	Kr.	74.560,00
+ 25% MVA	Kr.	<u>18.640,00</u>
SUM	Kr.	93.200,00

Vår leveranse inneholder:

1	stk	Vikingbad fastfelt, Liam 100, krom, klar
1	stk	Vikingbad Mie 120 servantskap, Lys Eik, Fingergrep
1	stk	Vikingbad Ada 120 THIN.
1	stk	Vikingbad Una 120 speil.
1	stk	Vikingbad Tiril Rainshower.
1	stk	Vannlås og pop-up, krom.
1	stk	Oras Safira 1010f.
1	stk	O.Novo inkl sc/qr.
1	stk	Tece ramme.
1	stk	TeceNow hvit.
1	stk	Sanipex fordelerskap.
1	stk	900mm Purus Line, Twist
1	stk	Div tilkoblingsmateriel

Beskrivelse rørlegger arbeid:

Etablere bad i 2.etg

Legge opp vann og avløp til planlagt utstyr.

Plassere eget fordelerskap på bad.

Montere beskrevet utstyr i tilbudstekst.

Presisering:

Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag.

I prisen er medtatt all frakt og transport av materiell samt reise for montør.

Forutsetter at avløpsrør ikke behøver kasser i u.etc.

Forutsetter at eksisterende hoved stoppekran fungerer.

Forutsetter at eksisterende røranlegg er forskriftmessig utført.

Forutsetter at eksisterende anlegg er i normal god stand.

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om eventuelle senere prisstigninger - som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå.

Unntatt i prisen er eventuell graving, bygningsmessige arbeider, elektriske montasjer, peiling av kabler og annen teknisk installasjon som ligger i anleggsområdet.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Tilbudet er gyldig i 60 dager.

Betaling: netto pr 20 dager.

Med hilsen

WISLAN RØR AS

Martin Andersen
martin@wislan.no
40554500

Ski 12.03.21

[Redacted]
Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro

Vår ref.: Martin Andersen

Deres ref.: [Redacted]

TILBUD PÅ RØRLEGGERARBEID

Vi takker for forespørselen og har herved fornøyelsen av å kunne tilby utført ovennevnte anlegg til en samlet pris av

Wc-rom, hybelkjøkken og hybel bad

Sum.Eks.mva	Kr.	106.560,00
+ 25% MVA	Kr.	<u>26.640,00</u>
SUM	Kr.	133.200,00

Vår leveranse inneholder:

1	stk	Oras Safira 1038F m/høy tut og avstenging.
1	stk	¾" Waterguard smartstop inkl en sensor
3	stk	Sensor Waterguard.
1	stk	Vikingbad Eva 90 speil m/ led
2	stk	Pop up ventil, krom
1	stk	Vikingbad Mie 90, hvit høyglans.
1	stk	Vikingbad Ada 90 thin, servanttopp.
1	stk	Vikingbad Mie 70, eik, Fingergrep
1	stk	Vikingbad Ada 70 thin, servant topp
1	stk	Vikingbad Eva 70 speil m/led
1	stk	Vikingbad 90X90 dusjhjørne, krom
2	stk	Oras Safira 1010F servantarmatur.
1	stk	Oras Oramix dusjarmatur.
1	stk	Oras Apollo dusjgarnityr, krom.
2	stk	V&B O.Novo toalettstål med softclose sete
2	stk	Tece Ramme
2	stk	Tecenow Hvit betjeningsplate.
1	stk	sluk
1	stk	Sanipex Miniskap
1	stk	Div tilkoblingsmateriell.

Beskrivelse rørlegger arbeid:

Nygårdsveien 55b, 1423 Ski
Org.nr 999 104 355
Tlf 405 54 100
post@wislan.no

Plugge ut kjøkken og bad.
Tilkoble kjøkken og oppvaskmaskin.
Legge opp nytt rør i rør system på bad i kjeller.
Legge opp nye rør i rør til hybelkjøkken
Legge opp nye rør i rør fra vaskerom i hoveddel til gang i hybel.
Legge opp nytt vannrør fra gang i hybel til utekran.
Montere og tilkoble utstyr på hybelbad.
Tilkoble vann og avløp på utstyr hybelbad
Montere Waterguard på vanninntak i boligen.
Plassere waterguard sensor på toalettrom, hybelkjøkken, luke i gang, utekran.
Legge frem vann og avløp til nytt toalettrom.
Montere og tilkoble utstyr på toalettrom.
Montere wc sistene på hybelbad og toalettrom.
Plugge ut vann og avløp i fremtidig gang til vaskemaskin.

Presisering:

Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag.

I prisen er medtatt all frakt og transport av materiell samt reise for montør.

Forutsetter at eksisterende utvendig hoved stoppekran fungerer.

Forutsetter at eksisterende røranlegg er forskriftmessig utført.

Forutsetter at eksisterende anlegg er i normal god stand.

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om eventuelle senere prisstigninger - som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå.

Unntatt i prisen er eventuell graving, bygningsmessige arbeider, elektriske montasjer, kjerneboring, peiling av kabler og annen teknisk installasjon som ligger i anleggsområdet.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Tilbudet er gyldig i 60 dager.

Betaling: netto pr 20 dager.

Med hilsen

WISLAN RØR AS

Martin Andersen
martin@wislan.no
40554500

Nygårdsveien 55b, 1423 Ski
Org.nr 999 104 355
Tlf 405 54 100
post@wislan.no

Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro

FAKTURA

Fakturanr.: 4938
Fakturadato: 2023-03-31
Kundenr.: 10800

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2023-04-10
Kontonummer: 1503.61.70600
KID: 0493817

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 1317: Garasje rørmyravn

Vår kontakt: Martin Hansen
Referanse: garasje rørmyravn
Leveransestед: Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro, Norge

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Rabatt	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
A konto				-20 000,00	-5 000,00	-25 000,00
Utebod						
<i>Opplegg for 1 lampepunkt og 1 stikk i bod. 1 utestikk. Tilførsel tas fra utestikk på terrasse</i>						
Lampepunkt komplett (armatur og montering ikke medtatt)	1 Stk	1 220,00	15,0%	1 037,00	259,25	1 296,25
Stikk komplett	1 Stk	1 220,00	15,0%	1 037,00	259,25	1 296,25
ENØK HVIT 10W LED E27 230V	1 Stk	477,08	15,0%	405,52	101,38	506,90
Delsum:				2 479,52		3 099,40

Garasje

Opplegg for 2 lampepunkt i tak, flytting av el.billader, 2 utelys, stikk for garasjeport, 1 stikk i garasje og 1 utestikk. Tilførsel til el.billader skjøtes med eksisterende kurs 25A, kurs for tidligere garasje benyttes videre - skjøtes ved husvegg.

Stikk komplett. i garasje	2 Stk	1 220,00	15,0%	2 074,00	518,50	2 592,50
Lampepunkt komplett (armatur og montering ikke medtatt)	2 Stk	1 220,00	15,0%	2 074,00	518,50	2 592,50
Opplegg for utelys	3 Stk	1 380,00	15,0%	3 519,00	879,75	4 398,75
Fremlegg ny kurs 15A. skjøtes på husvegg	1 Stk	2 800,00	15,0%	2 380,00	595,00	2 975,00
Fremlegg/skjøt/flytting av el.billader (ca 20 meter 10m2)	1	6 500,00	15,0%	5 525,00	1 381,25	6 906,25
Case 4W 2xStikk 3000K Sort Veg. Nemesis LC4 10,5w Led IP65 (utelamper)	2 Stk	1 536,00	15,0%	2 611,20	652,80	3 264,00
Stockholm 281 sort	1 Stk	5 574,10	15,0%	4 737,99	1 184,50	5 922,49
NORLYS FESTEJERN 405 UTELYS	1 Stk	335,68	15,0%	285,33	71,33	356,66
Støp/fundament	1	1 500,00	15,0%	1 275,00	318,75	1 593,75
WAVE 1200 HVIT 42W LED 3000K	2 Stk	2 466,27	15,0%	4 192,66	1 048,17	5 240,83
Delsum:				28 674,18		35 842,73
Sum				11 153,70	2 788,43	13 942,13

Øreavrunding

-0,13

Betales til bankkonto 1503.61.70600 , KID: 0493817

NOK 13 942,00

Installasjon

Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel
Adresse:	Lilleakerveien 48
Postnr/Sted:	0284 OSLO
Telefon:	22 73 08 50
E-post:	messel@lysakerelektriske.no

Anleggsnummer:	
Målnummer:	
Dato nyinstallasjon / sist endret:	/

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Ordre

Ordrenummer:	11904
--------------	-------

Kunde

Kundennummer:	17261
---------------	-------

Anleggsadresse

Anleggssted:	Rørmyrveien 6		
Adresse	Rørmyrveien 6		
Postnr/Sted	1407	VINTERBRO	Boligmappe nr:

Kortsluttningsverdier

Fordeling:				
Forsynt fra:		Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:	[kA]			
Ik Min:	[kA]			
Ij Maks	[kA]			
Ij Min:	[kA]			

Anleggsdata

Systemspenning / frekvens:	230	[V]	50 [hz]
Tilførselskabel:	3x16 cu	[mm2]	
Fordelingssystem:	IT		
Forankoblet vern:	40		
Jordelektrode (type):	Bånd/Tråd + Fundament		
Tilkoblingssted jordelektrode:			

[illegible]

[illegible]

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel
Adresse:	Lilleakerveien 48
Postnr/Sted:	0284 OSLO
Telefon:	22 73 08 50
E-post:	messel@lysakerelektriske.no

Ordre

Ordrenummer:	11904
--------------	-------

Anleggsadresse

Anleggssted:	Rørmyrveien 6		
Adresse	Rørmyrveien 6		
Postnr/Sted	1407	VINTERBRO	Boligmappe nr:

Kortsluttningsverdier

Fordeling:				
Forsynt fra:		Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:	[kA]	☐	☐	☐
Ik Min:	[kA]	☐	☐	☐
Ij Maks:	[kA]	☐	☐	☐
Ij Min:	[kA]	☐	☐	☐

Installasjon

Anleggsnummer:	
Målnummer:	7359992904818749
Dato nyinstallasjon / sist endret:	/

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Kunde

Kundenummer:	17261
--------------	-------

Anleggsdata

Systemspenning / frekvens:	230 [V] 50 [hz]
Tilførselskabel:	3x16 cu [mm2]
Fordelingssystem:	IT
Forankoblet vern:	80A
Jordelektrode (type):	Bånd/Tråd + Fundament
Tilkoblingssted jordelektrode:	Kjeller

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern			Kabel		Ref. Inst. Met.	Rekke-kl. nr.	JFB [mA]
		Type	In [A]	Kar.	S[mm2]	L[M]			
1	Platetopp	Eaton	25	C	2x6,0+J				30
2	Vaskemaskin	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
3	Lys ,stikk løft og ventilasjon.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
4	Sov.,garderobe,gang stikk mot sør.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
5	Lys og stikk kjøkken.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
6	Gjeste rom ,stikk stue mot gjesterom.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
7	Stikk stue.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
8	Kontor stikk mot gjesterom.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
9	Spisestue,kjøkken 2x stikk under tak.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
10	Kurs for panelovner.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
11	JFB type B billader.	Chint	63						
12	Billader.	Eaton	32	C	3x10+J				
13	Ute stikk ved billader.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
14	Garasje.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
15	Stikkontakter ved TV.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
16	Lys kjøkken ,kjøleskap.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
17	Damp ovn.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
18	Microbolgen.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
19	Varmtvannstank	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
20	Oppvaskmaskin	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
21	Ventilator kjøkken.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
22	Stikk sykkel hjørne skap.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
23	Kurs for ny bad.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
24	Varmepumpe.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30


Kursfortegnelse
2/2
Versjon 4.5 © NELFO

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS	Firma/Navn:	[REDACTED]
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel	Kontaktperson:	
Adresse:	Lilleakerveien 48	Adresse:	Rørmyrveien 6
Postnr/Sted:	0284 OSLO	Postnr/Sted:	1407 VINTERBRO
Telefon:	22 73 08 50	Telefon:	
E-post:	messel@lysakerelektriske.no	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	11904	Kundenummer:	17261

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	[REDACTED]		
Adresse:	Rørmyrveien 6		
Postnr/Sted	1407	VINTERBRO	Boligmappe nr:

Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:			E-post:

Anleggsbeskrivelse					
☒ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:	7359992904818749	
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2014	Type anlegg:	Bolighus
	☐ Annet	Beskr:			
Arb. beskrivelse:	El smart frakopling av nett for tilkopling i skap samt ny inntaks kabel. Lagt nye kurser i 2 etg til alle rom. Ikke noe skjult varme. Nytt sikringskap 1 og 2 etg. Montert ny kurs til vvb.,montert 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod,festet rør ,montert overgangsboks fra PN til PR,montert 2x på veg stikk,montert 2x boks med tilfelse til el.varmeovn. 16 og 25 A en fas. Laget kursfortegnelse underskap utg.,demontert kabler og rør ikke i bruk Det er lagt egne kurser til rommene og montert flere stikkontakter. Montert reserve kurs for v,k.gang gjort klar for varmekabel, montert 2x traplys , omgjort i sikringskap,målt isotest og continiteter i helle anlegget,sjekket og merket data uttak. Meldt til Hafslund og økt hoved sirking. Nytt sikringskap i 1 og 2 etg .				

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anlegges levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	Thor-Erik Messel
Dato:	22.06.2020

Signatur:

Ansvarlig Montør: Marek Krol

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel
Adresse:	Lilleakerveien 48
Postnr/Sted	0284 OSLO
Telefon:	22 73 08 50
E-post:	messel@lysakerelektriske.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	
Kontaktperson:	
Adresse:	Rørmyrveien 6
Postnr/Sted	1407 VINTERBRO
Telefon:	
E-post:	

Ordre

Ordrenummer:	11904
--------------	-------

Kunde

Kundenummer:	17261
--------------	-------

Anleggsadresse

Firma/Navn	
Adresse:	Rørmyrveien 6
Postnr/Sted	1407 VINTERBRO
Boligmappe nr:	

Rapportens omfang

☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:
---	--------------------------------------

Besvarelser: ☒=Ja ☒=Nei ☒=Ikke aktuelt ☐=Ikke besvart**Sjekkpunkt**

Risikovurdering	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒
Visuell kontroll	Kommentar
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	☐
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	☒
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒

Sjekkpunkt			
Måling/prøving		Kommentar	Verdi
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	Kurs nr 4	0,41
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	Hoved iso.	1,3
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒		
Er det kontrollert spenningsfall?	☒		
Er anlegget funksjonstestet?	☒		
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒		
Generelt		Kommentar	
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒		
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒		
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	☒		

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

El smart frakopling av nett for tilkopling i skap.

PÅ forhånd takk.

[17.06.2020, 101 Marek Krol] Montert ny kurs til vvb.,montert 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod,festet rør ,montert overgangsboks fra PN til PR,montert 2x på veg stikk,montert 2x boks med tilførsel til el.varmeovn. 16 og 25 A en fas. Laget kursfortegnelse underskap utg.,demontert kabler og rør ikke i bruk.

[18.06.2020, 101 Marek Krol] Montert reserve kurs for v.k.gang gjort klar for varmekabel, montert 2x traplys , omgjort i sikringskap,målt isotest og continiteter i helle anlegget,sjekket og merket data uttaker.

Kontrollert av:

Navn:	Marek Krol
Dato:	22.06.2020
Signatur:	

ELKONTROLL

Kundenavn:

Dato: 03.01.2024

Rev.: 03.01.2024

Elkontroll

MEMBER AV ELEKTRIKERKJEDEN

EL-PROFFEN

LYSGLIMT
elektro as

Innholdsfortegnelse

Side	Innhold
3	Oppsummering Internkontroll
4	Firmainformasjon
5	Risikovurdering
6	Generell rapport
7	Informasjon om internkontrollen
8	Instruks for elanlegg
9	Organisering av internkontrollen
10	Informasjon om el. Anlegget
11	001 Måling/Prøving
12	002 Sikringsskap
13	003 Jording
14	004 Installasjon
15	005 Brannvern
16	006 Elbillading
17	Avvikslogg og tiltaksplan
30	Historikk innværende kontroll



Elkontroll

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Oppsummering Internkontroll

Roy Robert Apalnes

Firma:	
Org.nr.:	
Gnr.:	
Fakturaadr.:	Rørmyrveien 6B 1407 Vinterbro
Telefonnr.:	
E-post:	
Kontaktperson:	
IK Ansvarlig:	

Oppsummering		Dato	OK	Avvik			
				0	1	2	3
001-	Måling/Prøving	05.01.2024	X				
002-	Sikringsskap	03.01.2024			11	3	1
003-	Lørding	03.01.2024			1		2
004-	Installasjon	03.01.2024			10	2	1
005-	Brannvern	03.01.2024			1		
006-	Elbillading	03.01.2024			2		1



Elkontroll [REDACTED]

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannsæter

Firmainformasjon

Roy Robert Apalnes	
Firma:	[REDACTED]
Org.nr.:	
Gnr.:	
Fakturaadr.:	Rørmyrveien 6B 1407 Vinterbro
Kontrolladr.:	Rørmyrveien 6B 1407 Vinterbro
Telefonnr.:	
E-post:	[REDACTED]
Kontaktperson:	[REDACTED]
IK Ansvarlig:	

Lysglimt Elektro AS	
Adresse:	Sofiemyrveien 6 1412 Sofiemyr
Telefonnr:	99528949
Internett:	www.lysglimtelektro.no
Kontaktperson:	Christer Løken
Tlf:	99528949
E-post:	christer@lysglimtelektro.no
IK ansvarlig:	Thomas Brannsæter
Tlf:	94808099
E-post:	thomas@lysglimtelektro.no
IK Kontrollør:	Thomas Brannsæter
Tlf:	94808099
E-post:	thomas@lysglimtelektro.no

Risikovurdering

Virksomheten har vurdert faremomenter i det elektriske anlegget. Det er to områder som har spesiell fokus. Det ene er faren for strømgjennomgang, og det andre er brannfare.

For det første punktet sin del er det spesielt lagt vekt på at Jordingsanlegget og utjæmningsforbindelser er i orden. Det er viktig å utføre isolasjons- og kontinuitetsmålinger.

For brannfaren sin del er det innført rutine på termografering/temperaturmåling av fordelingstavler i høylastperioder. Ved nyinstallasjon skal momentverktøy benyttes på alle koblinger i fordelingsskap og tavler jfr. FEL § 36. Momentskjema finnes i IK systemet til IK. Installatør, og bør arkiveres sammen med annen relevant dokumentasjon under kapittelet med anleggsdokumentasjon.

For å vurdere hyppigheten av behovet for kontrollen bør vurderes konsekvensen og sannsynligheten for at et uhell skal skje. I den forbindelse kan statistikk for den aktuelle bransje vedrørende uhell vedrørende elektro, være aktuell, eventuelt statistikk fra Produkt og Elektrisitetstilsynets årsrapporter eller forsikringsbransjen. Eventuelt annet.

Generell rapport

Det er utført el-kontroll av bolig ihht retningslinjer gitt i NEK4052.

Bolig bygget i 1974.

Det aller meste av el-anlegget er oppgradert i nyere tid.
Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført av:

Lysglimt elektro AS:

- Montering av Vifte på vaskerom.
- Koblet om fra fastmontert panelovn til stikk for panelovn.
- Ny kurs vvb for hybel.
- Direkte koblet eks vvb for hovedhus.
- Flyttet overspenningsvern i sikringsskap grunnet tverrsnitt og klemmer på OV.
- Festet løs jord til overspenningsvern.
- Montert jordstrømpe på jordledere.

Pluggen elektro AS:

- Rehab av hybel og nytt bad 2. etg.
- Gammelt bad 2. etg, levering og montering av håndkjetørker.
- Varmekabel entre.
- Varmekabel bad hybel.
- Varmekabel gang hybel.
- Varmekabel wc 1. etg.
- Varmekabel bad 2. etg.
- Ny 3/16A kurs for vvb.

Lysaker Elektriske AS

- Ny kurs til vv, montert 2x stikk og 2 x lyspunkt + bryter på lager/bod, montert overgangsboks fra pn til pr, monter 2x påvegg stikk, montert 2x boks med tilførsel til el. varmeovn. 16 og 25A en fas.
- Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.
- Montert reserve kurs for vk gang gjort klart for varmekabel, montert 2x trappelys, imgjort sikringsskap, målt isotest og kontinuitet på hele anlegget, sjekket om merket data uttak.

Utenom dette foreligger det ingen annen dokumentasjon på elektriske arbeider. Det har tydelig blitt utført større arbeider vedr det elektriske anlegget i boligen, noe som også er nevnt i salgsrapporten. Krav om dokumentasjon kom i 1999.

Lysglimt elektro AS har tidligere vært inne i boligen og utbedret feil som ikke fremstår i rapporten:

- Omkobling av overspenningsvern grunnet forskjelling tverrsnitt ut fra hovedsikring.
- Jord til overspenningsvern var løs, dette ble rettet opp i samtidig som overspenningsvernet ble koblet om.
- Ny kurs for vvb utført i 2020 var montert med stikkontakt, det ble krav om direkte kobling av vvb i 2010. Så dette ble rettet opp i.
- Montert jordstrømpe på jordledere.

Generell betraktning så el-anlegget ryddig og fint ut foruten feil påpekt i rapporten.

Anbefalinger om økt sikkerhet vedr det elektriske anlegget i boligen kommer frem under "Historikk inneværende kontroll" i slutten av rapporten.

Vi tar forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kommer frem i rapporten da kontrollen er en stikkprøvekontroll med tilhørende målinger angitt i NEK405.2.

Informasjon om internkontrollen

Internkontrollen omhandler følgende som er viktig å merke seg:

1. Innholdsfortegnelse

Oversikt over alt innholdet i Internkontroll permen.

2. Kundeopplysninger

Adresseinformasjon om kunden og utførende kontrollinstans.

3. Generell rapport

Generell rapport inneholder viktig informasjon til kunden etter utført Internkontroll.

4. Instruks for elanlegg

Instruks for betjening av elektriske komponenter.

5. Opplæringsplan/Ansvarsfordeling

Oversikt over avtalt opplæring og evt. delegert myndighet.

6. Organisering av Internkontrollen

Informasjon om hvordan internkontrollen organiseres.

7. Risikovurdering

Risikovurdering av det elektriske anlegget.

8. Sjekklistor

Brukes av utøvende kontrollinstans for å avdekke eventuelle avvik på det elektriske anlegget. Sjekklistene er spesielt utvalgt for det konkrete elektriske anlegget og inneholder lovplagte sjekkpunkter.

9. Avvikslogg

Avviksloggen lister opp avvik som er funnet på kontrollen. Avviksloggen inneholder avviksnummer, avvikskode, anleggsdel med avvik, beskrivelse av avviket, prioritet, dato avvik registrert og referanse til lovverk.

10. Tiltaksplan

Tiltaksplan angir hvilke tiltak som må gjøres for å utbedre avviket. Tiltaksplanen inneholder avviksnummer, avvikskode, anleggsdel med avvik, beskrivelse av avviket, hva bør gjøres, prioritet, dato avvik registrert og frist for utbedring av avviket.

11. Egenkontroll

Kontrollen kan inneholde eget egenkontrollskjema med sjekkpunkter hvis dette er avtalt mellom partene.

12. Avvikslogg bilder

Kontrollen kan inneholde bilder av avvikene hvis dette er avtalt mellom partene.

13. Historikk

Etter hvert som avvik utbedres, genereres et historikk skjema med oversikt over tidligere registrerte avvik på anlegget. Historikk skjema inneholder avviksnummer, avvikskode, beskrivelse av avviket, anleggsdel med avvik, dato når avviket ble utbedret og hva som ble gjort.

14. Historikk bilder

Kontrollen kan inneholde bilder av tidligere avvik hvis dette er avtalt mellom partene.

Instruks for elanlegg

Alt arbeid med elektriske anlegg er underlagt:

FORSKRIFT OM SIKKERHET VED ARBEID I OG DRIFT AV LAVSPENNINGSANLEGG.

Denne må være tilgjengelig for alt instruert personell. Her ser man også hvilke krav som settes til verneutstyr. Det er et krav at tavler som er bygget etter NEK EN 60439-1 kun kan betjenes av instruert personell. Dette gjelder hele tavlen, ikke bare de store bryterne. Tavlene skal være låst.

Kortslutningsstrømmen i hovedtavlen kan være svært høy, opptil 10 ganger mer enn i et normalt sikringskap. Dette medfører at det i HELE anlegget må utvises ekstra forsiktighet og varsomhet. Feil bruk vil kunne få store konsekvenser, både på den som betjener anlegget og utstyr som er tilkoblet.

Effektbrytere:

Disse bryterne skal ikke betjenes med stor belastning. Før utkobling / gjeninnkobling er det viktig at strømmen igjennom bryteren helst er lik null. Skulle dette ikke være mulig, er det en stor påkjenning for bryteren hvis lasten er stor i koblings-øyeblikket. Dette øker størrelsen på lysbuen.

Effektbryterne blir primært brukt til å sikre kabler og utstyr. Men det kan skje at de løser ut som følge av overbelastning, kortslutning eller jordfeil.

Hvis en effektbryter løse ut og man ikke er sikker på hva som er årsaken til utkoblingen, tenk nøye igjennom avgjørelsen om å koble den inn igjen. Selv en instruert person skal ikke ta sjanser.

Automatsikringer:

Disse betjenes på vanlig måte. Det som er viktig å merke seg før betjening er om det står B, C eller D. Dette indikerer hvor treg automaten er ved kortslutning eller startstrøm. Dette i kombinasjon med merkestrømmen er viktige momenter å vite før betjening.

Jordfeilautomater:

Dette er en kombinasjon av en konvensjonell automatsikring og jordfeilbryter. De har ofte en liten testknapp i front og skiller seg litt ut fra en vanlig automatsikring. Disse løser ut enten ved overbelastning, kortslutning eller jordfeil. Ved feilsøking benyttes metoden for vanlig jordfeilbryter.

Jordfeilbrytere:

Denne reagerer kun på jordfeil, ikke overbelastning/kortslutning. De monteres som beskyttelse ved jordfeil. En jordfeilbryter dekker ofte flere kurser.

Organisering av internkontrollen

Det skal gjennomføres opplæring av IK-ansvarlig og ansvarlig for egenkontroll i bedriften i samsvar med punktene Ansvarsfordeling og opplæring.

Det skal gjennomføres en egen visuell kontroll av anlegget i samsvar med punktene i sjekklistene. Kontrollen utføres av:

Feil og mangler som angis med FEIL overføres automatisk til avvikslogg og behandles iht. tiltaksplan.

Sjekklister oppbevares tilgjengelig hos IK-ansvarlig, daglig leder eller et annet egnet sted hos kunden.

Representant for bedriften kontrollerer at alle skjemaer er signert og at noterte avvik er utført. Kontrollen utføres 1 gang per år og IK-mappen utstyr også med evt. reviderte sjekklister. Kontrollen utføres i samsvar med skjema for årlig gjennomgang.

Sikkerhetskopi av IK-mappen oppbevares hos bedriften på en brannsikker måte.

Det påhviler alle bedriftens ansatte å ha sin oppmerksomhet kontinuerlig rettet mot forhold som kan medføre fare for skade på helse og eiendom. Alle feil eller mangler som oppdages utenom normale rutinekontroller, skal meldes omgående til bedriftens IK-ansvarlig.

Informasjon om el. Anlegget

Virksomheten har vurdert faremomenter i det elektriske anlegget. Det er to områder som har spesiell fokus. Det ene er faren for strømgjennomgang, og det andre er brannfare.

For det første punktet sin del er det spesielt lagt vekt på at Jordingsanlegget og utjæmningsforbindelser er i orden. Det er viktig å utføre isolasjons- og kontinuitetsmålinger.

For brannfaren sin del er det innført rutine på termografering/temperaturmåling av fordelingstavler i høylastperioder. Ved nyinstallasjon skal momentverktøy benyttes på alle koblinger i fordelingsskap og tavler jfr. FEL § 36. Momentskjema finnes i IK systemet til IK. Installatør, og bør arkiveres sammen med annen relevant dokumentasjon under kapittelet med anleggsdokumentasjon.

For å vurdere hyppigheten av behovet for kontrollen bør vurderes konsekvensen og sannsynligheten for at et uhell skal skje. I den forbindelse kan statistikk for den aktuelle bransje vedrørende uhell vedrørende elektro, være aktuell, eventuelt statistikk fra Produkt og Elektrisitetstilsynets årsrapporter eller forsikringsbransjen. Eventuelt annet.



Elkontroll [REDACTED]

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

001 Måling/Prøving

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Isolasjonsresitsans på installasjon	03.01.2024 TB OK	
00-02	Temperatur/Varmgang i fordeling	03.01.2024 TB IA	
00-03	Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	03.01.2024 TB IA	
00-04	Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	03.01.2024 TB OK	
00-05	Overgangsmotstand til jord	03.01.2024 TB IA	
00-06	Automatisk utkobling	03.01.2024 TB IA	
00-07	Gulv- og veggresistans	03.01.2024 TB IA	
00-08	Andre målinger	03.01.2024 TB IA	
00-09	SELV, PELV og elektrisk adskillelse	03.01.2024 TB IA	

002 Sikringsskap

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Tilgjengelig for ettersyn	03.01.2024 TB IA	
00-02	Merking av kurser og utstyr	03.01.2024 TB Feil	
00-03	Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	03.01.2024 TB IA	
00-04	Forhold mellom kabler og vern	03.01.2024 TB Feil	
00-05	Utstyrets kapslingsgrad	03.01.2024 TB Feil	
00-06	Kabelinnføringer	03.01.2024 TB Feil	
00-07	Tilkoblinger og varmgang	03.01.2024 TB IA	
00-08	Overspenningsvern	03.01.2024 TB OK	



Elkontroll [REDACTED]

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannsæter

003 Jording

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Hovedjord tilkoblet	03.01.2024 TB OK	
00-02	Tilleggsutjevningsforbindelser	03.01.2024 TB Feil	
00-03	Jording av stikkontakter og utstyr	03.01.2024 TB Feil	

004 Installasjon

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Bruksendring	03.01.2024 TB OK	
00-02	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg, motorer med mer	03.01.2024 TB IA	
00-03	Utstyrets kapslingsgrad	03.01.2024 TB Feil	
00-04	Utstyr montert i/hht monteringsanvisninger	03.01.2024 TB Feil	
00-05	Vedlikehold av utstyr	03.01.2024 TB IA	
00-06	Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	03.01.2024 TB Feil	
00-07	Brannetting	03.01.2024 TB IA	
00-08	Belysningsanlegg	03.01.2024 TB Feil	
00-09	Varmeanlegg	03.01.2024 TB IA	
00-10	Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	03.01.2024 TB Feil	
00-11	Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	03.01.2024 TB IA	
00-12	Eventuelt	03.01.2024 TB IA	



Elkontroll

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannsæter

005 Brannvern

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Brannslukningsutstyr og retningsveier	03.01.2024 TB Feil	
00-02	Brannvarsklingsanlegg	03.01.2024 TB OK	

006 Elbillading

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Kontroll av uttak	03.01.2024 TB IA	
00-02	Sjekk status av elbilladere med lysindikering	03.01.2024 TB IA	
00-03	Jordfeilbryter type B er montert og testet	03.01.2024 TB OK	
00-04	Kontroll av stikk Schuko/Rundstift iht effekt	03.01.2024 TB IA	
00-05	Schuko – max 10A sikring	03.01.2024 TB IA	
00-06	Lever t underlag/brukerveiledning	03.01.2024 TB IA	
00-07	Arnet	03.01.2024 TB Feil	
00-08	Mode 1 - vanlig kabel uten noen form for styringsboks. Gjelder i hovedsak eldre elbiler.	03.01.2024 TB IA	
00-09	Mode 2 - ladekabel her styringsboks og kan brukes med vanlige stikkontakter (Schuko).	03.01.2024 TB IA	
00-10	Mode 3 - fastmontert ladeboks med enten fastmontert eller avtagbar ledning til bilen. Vær oppmerksom på at de finnes tre forskjellige ladekontakter for Mode 3 (type 1, type 2 og Tesla).	03.01.2024 TB OK	
00-11	Mode 4 - hurtiglading med likestrøm (DC). Laderen sitter i ladepunktet og elbilens ladesystem kommuniserer med laderen om tilkobling og ladestatus. Ladepluggen låses automatisk fast, slik at det ikke er mulig å trekke ut pluggen mens bilen lades. Dette er svært viktig da det her lades med store strømmer, som kan føre til livsfarlige situasjoner hvis pluggen kunne fjernes under lading. Også her finnes forskjellige kontakter og ladestandarder.	03.01.2024 TB IA	

Avvikslogg og tiltaksplan

Dersom avvik oppdages skal det straks rapporteres til ansvarlig leder. Ansvarlig leder er ansvarlig for å vurdere nødvendige tiltak og gjennomføre disse for å hindre gjentagelse av avviket.

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| ■ TG 3 = Alvorlig avvik | - Umgående utbedring er nødvendig |
| ■ TG 2 = Viktig avvik registrert | - Må utredes snarest mulig |
| ■ TG 1 = Mindre avvik til orientering | - Ny kontroll må avtales |
| ■ TG 0 = Ingen kommentar | - Ikke noe behov for tiltak |

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 02 - Merking av kurser og utstyr

Avvik: 02 - Kursfortegnelse er ikke 100% i samsvar med merking.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 01 - Benyttet forskjellig tverrsnitt ut fra sikring.

Tiltak: Må kobles om da bruk av forskjellig tverrsnitt på samme klemme kan gi dårlig kontakt på det minste tverrsnittet som igjen kan forårsake varmegang.

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 02 - Uisoleret leder

Tiltak: Må isoleres

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

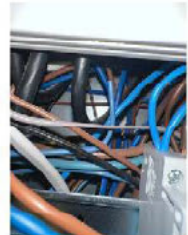
Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 03 - Hybel:

Benyttet wago for splitting av jord da hovedjordskinne var full.

Tiltak: Må montere en ekstra hovedjordskinne da alle jordledere skal ha hver sin jordklemme.

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 04 - Hybel:

Dobbelt sett med rø og hylser ut fra lastbryter.

Dette er ikke en god løsning da man ikke kan garantere mot varmegang grunnet dårlig kontakt.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 05 - Utstyrets kapslingsgrad
Avvik: 01 - Manglende endekappe på samleskinner. Benyttet teip
Tiltak: Må montere endekappe.
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 05 - Utstyrets kapslingsgrad
Avvik: 02 - Manglende avdekking i hynn av sikringsskap
Tiltak:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 05 - Utstyrets kapslingsgrad
Avvik: 03 - Manglende avdekking i sikringsskap
Tiltak:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 01 - Manglende skapmuffe på rør / strekkavlastning

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 02 - Skapmuffe låser ikke utgående rør

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 03 - Skapmuffe dekker ikke hullet den er montert i

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 04 - Rør montert i membran nippel fremfor skapmuffe

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 05 - Skapmuffe ikke benyttet, fri luft. Må tettes.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 06 - 20mm skapmuffe benyttet på 16mm rør

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 07 - Hele bunnen av sikringsskapet står åpent mot brennbart materiale. Her skulle det ha vært montert bunnplate med kabel / rørinnføring slik produsentens anvisning tilsier.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevnringsforbindelser

Avvik: 04 - Manglende jord i sluk på bad 2

Fant heller ikke tjememuffe på soil. Dette er krav iht Feb91.

Her må utbygger dokumentere.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevnringsforbindelser

Avvik: 05 - Hybel:

Manglende jord i sluk på bad. Fant heller ikke tjememuffe på soil. Dette er krav iht Feb91.

Her må utbygger dokumentere.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

Avvikslogg og tiltaksplan

003- Jording

Sjekkpunkt: 03 - Jording av stikkontakter og utstyr

Avvik: 01 - Fikk ikke resultater ved måling av chassis på kjøleskapet, vist hvor stikk er plassert

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 03 - Utstyrets kapslingsgrad

Avvik: 01 - Manglende utføringsringer i bryterpanel og stikk på bad tilstøtende soverom 2. etg

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 03 - Utstyrets kapslingsgrad

Avvik: 02 - Hybel

Manglende utføringsringer på stikk og bryterpanel bad

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 04 - Utstyr montert ihtl monteringsanvisninger

Avvik: 01 - Pop-up stikk på kjøkken er løs. Ikke ihtl produsentens anvisning

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 04 - Utstyr montert iht monteringsanvisninger**Avvik:** 02 - Røyterpanel had 2 - etg er ikke forevarlig festet**Tiltak:****Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 1 - Mindre avvik til orientering**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 04 - Utstyr montert iht monteringsanvisninger**Avvik:** 03 - Komfyrvald / sensor er ikke montert iht produsentens anvisning. Modifisert interigriert sensor fra tidligere vifte hette over til ny hette som ikke er tiltenkt interigriert sensor. Sensor har i dette tilfelle øsnet fra vifte hetten.**Tiltak:****Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 3 - Alvorlig avvik**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 02 - Rør til panelovn er kappet utenfor koblingshøks og er ikke festet forsvarlig. Hovedsoverrom

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

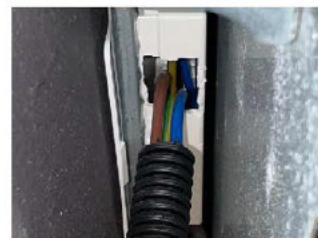
Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 03 - Rør til panelovn er ikke forsvarlig festet. Soverom 1 2 etg

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 04 - Røik av skjoteledning til dataskap på loft
Ikke lagt opp til forutsatt bruk.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 05 - Hovedjordleder er ikke forsvarlig festet

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 08 - Belysningsanlegg

Avvik: 01 - Downlight bad, kabel er avmantlet utenfor strekkavlastningen på koblingsboksen. Ikke iht til produsentens anvisning om dobbetisolert utstyr.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

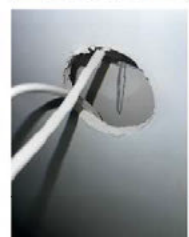
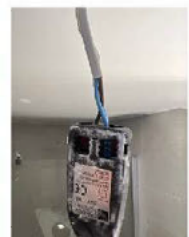
Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 08 - Belysningsanlegg**Avvik:** 02 - Hybel:

Downlight bad, kabel er avmantlet utenfor strekkavlastningen på koblingsboksen. Ikke iht produsentens anvisning om dobbeltisolert utstyr.

Tiltak:**Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 1 - Mindre avvik til orientering**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999**Avvik:** 03 - Ellers foreligger det ingen dokumentasjon på arbeider utført i boligen. Dette ble et krav i 1999 og det er tydelig at det er utført større arbeider i boligen i nyere tid**Tiltak:****Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 1 - Mindre avvik til orientering**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999**Avvik:** 05 - Det har blitt montert xComfort smart styring i store deler av boligen, kunden kan i dag ikke fremlegge dokumentasjon på dette. Heller ikke MRF-fil (programmerings-fil), noe som gjør at ved service eller utvidelse av anlegget må neste elektriker nullstille hele anlegget og programmere alt på nytt da dette er passordbeskyttet.**Tiltak:****Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 1 - Mindre avvik til orientering**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

Avvikslogg og tiltaksplan

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 01 - Brannslukningsutstyr og rømningsveier

Avvik: 01 - Hybel

Brannslukningsapparat plassert i stuehjørne, uåpnet.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



006- Elbillading

Sjekkpunkt: 07 - Annet

Avvik: 01 - Lødestasjon har løsnet fra veggen.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2014

Utbedres innen:

Utbedret dato:



006- Elbillading

Sjekkpunkt: 07 - Annet

Avvik: 02 - Gammel nippel for tilførsel er ikke tettet.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2014

Utbedres innen:

Utbedret dato:



006- Elbillading

Sjekkpunkt: 07 - Annet

Avvik: 03 - Lødestasjonen har en lettere skade i front.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2014

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Historikk inneværende kontroll

001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 01 - Isolasjonsresistans på installasjon
Avvik: 01 - Isolasjonstest på 2,80 mohm på hele anlegget

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 04 - Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd

Avvik: 01 - Jordfeilbryter på alle kurser

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 04 - Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd

Avvik: 02 - Hybel:

Jordfeilbryter på alle kurser.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Historikk inneværende kontroll

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 02 - Merking av kurser og utstyr

Avvik: 01 - Hybel:

Kursfortegnelse og merking av kurser ser tilsynelatende ut til å være i samsvar.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 08 - Overspenningsvern

Avvik: 01 - Overspenningsvern er montert

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2006

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 08 - Overspenningsvern

Avvik: 02 - Hybel:

Overspenningsvern montert.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2006

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Historikk inneværende kontroll

003- Jording

Sjekkpunkt: 01 - Hovedjord tilkoblet
Avvik: 01 - Cøhber weld henyttet som hovedjord
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevsningsforbindelser
Avvik: 01 - Hovedjord tilkoblet jordklemme til vannrør og videre til sikringskapet. Der var tillat da huset ble bygget, men anbefalt å montere en Hovedjordklemme og fordele utjevning derfra.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevsningsforbindelser
Avvik: 02 - Manglende jord i sluk på vaskerom. Ikke krav her da rommet er eldre enn 91.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevsningsforbindelser
Avvik: 03 - Dusjkabinett montert på bad, sluk ikke tilgjengelig.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Historikk inneværende kontroll

003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevvningsforbindelser

Avvik: 06 - Det er tilsynelatende ikke montert tjememuffe i huset

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 01 - Bruksendring

Avvik: 01 - Strøm til wc og kontor 1 etg er forsynt fra sikringskap / seriemåler tilhørende hybel

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

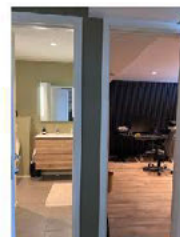
Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 01 - Hovedjordleder fra vannrør / kobberwelder ut til å være loddet sammen. Dette var vanlig praksis rundt boligens byggeår. Men det er anbefalt og skjøte denne på nytt, evt trekke om til hel ledning.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

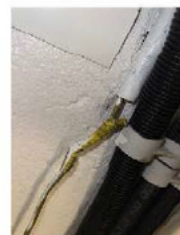
Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Historikk inneværende kontroll

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 01 - Det foreligger dokumentasjon fra Lysglimt elektro AS

- Montering av Vifte på vaskerom.
- Koblet om fra fastmontert panelovn til stikk for panelovn.
- Ny kurs vvb for hybel.
- Direkte koblet eks vvb for hovedhus.
- Flyttet overspenningsvern i sikringsskap grunnet tverrsnitt og klemmer på OV.
- Festet løs jord til overspenningsvern.
- Montert jordstrømpe på jordledere.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 02 - Det foreligger dokumentasjon fra Pluggen elektro AS

- Rehabil av hybel og nytt bad 2. etg.
- Gammelt bad 2. etg. levering og montering av håndkletrøker.
- Varmekabel entre.
- Varmekabel bad hybel.
- Varmekabel gang hybel.
- Varmekabel wc 1. etg.
- Varmekabel bad 2. etg.
- Ny 3/16A kurs for vvb.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 04 - Lysaker Elektriske AS

- Ny kurs til vv, montert 2x stikk og 2 x lyspunkt + bryter på lager/bod, montert overgangsboks fra pn til pr, monter 2x påvegg stikk, montert 2x boks med til tilførsel til el. varmeovn. 16 og 25A en fas.
- Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.
- Montert reserve kurs for vk gang gjort klart for varmekabel, montert 2x trappelys, imgjort sikringsskap, målt isostest og kontinuitet på hele anlegget, sjekket om merket data uttak.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Historikk inneværende kontroll

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 01 - Brannslukningsutstyr og rømningsveier
Avvik: 02 - Brannslukningsapparat plassert i gang 2. etg.
Anbefalt å ha et nær trapp i 1. etg.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



005- Brannvern

Sjekkpunkt: 02 - Brannvarsklingsanlegg

Avvik: 01 - Hybel:

Røykvarsler plassert i stue og soverom. Tilkoblet S24.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

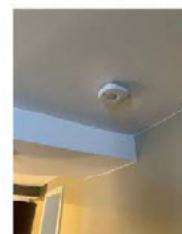
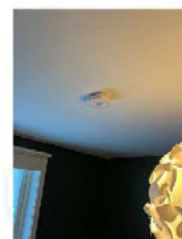
Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Historikk inneværende kontroll

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 02 - Brannvarsklingsanlegg**Avvik:** 02 - Røykvarslere montert i alle soverom, oppholdsrom, tekniskrom/vaskerom. Tilkoblet S24**Hva er gjort:****Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 0 - Ingen kommentar**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

Reklamasjonsrapport



Skadested
Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Bygningstype
Byggeår

Enebolig
1974

Oppdragsgiver



Skadenummer

Oppdrag mottatt 22.12.2023

Besiktiget 11.12.2023

Rapportdato 03.03.2024

Rapportansvarlig

Komplett Taksering AS
Takstmann: Tor-Gunnar Brandshaug
Olaf Helsetsvei 5, 0694 OSLO
Tlf.: 95 86 87 18
E-post: tgb@ktaksering.no

 **KOMPLETT**
TAKSERING

Reklamasjonsrapport

Opplysninger om oppdraget

Adresse	Rørmyrveien 6B	Skadenummer	
		Reklamasjonsdato	Ukjent
Postnr./sted	1407 VINTERBRO	Oppdrag mottatt	22.12.2023
Kommune	3021 Ås kommune	Bygningstype	Enebolig
Oppdragsgiver		Byggeår	1974
Besiktiget	11.12.2023		
Tilstede			

Beskrivelse av oppdraget

Bakgrunn

Rekvirenten ble kontaktet undertegnede for å utføre en uavhengi kontroll av boligen opp mot hva de kunne forvente av feil og mangler etter avhendingsloven og forskrift til avhendingsloven. Befaringer ble utført 11. og 14. Desember 2023 og 15. Januar 2024.

Påberopte forhold

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

Undertegnede har i denne rapporten vurdert følgende forhold

1. Elektrisk anlegg.
2. Manglende varmekabler.
3. Terrasse.
4. Etasjeskille og laminatgulv
5. Toalettrommet
6. Ventilasjon.
7. Manglende isolasjon i yttevegger.
8. Støttemurer.
9. Manglende tetting av gamle ventilasjonsluker
10. Loft
11. Baldakin over ytterdør kjeller.
12. Nytt bad ved hovedsoverom.
13. Vinduer
14. Kjøkken hoveddel.

1. Elektrisk anlegg.

1.1 Beskrivelse av skaden

Det elektriske anlegget er ikke i den stand kjøper kunne forvente etter avhendingsloven. Det registreres manglende dokumentasjon og feil beskrivelse av anlegges stand i salgsoppgaven/tilstandsrapporten.

Reklamasjonsrapport

1.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7. Manglende opplysning om eiendommen

Eiendommen har ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eiendommen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

§ 3-8. Uriktig opplysning om eiendommen

(1) Eiendommen har ein mangel dersom omstende ved eiendommen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eiendommen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salssprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

§ 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknande

(1) Endå om eiendommen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiendommen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eiendommen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

§ 4-8. Innleiande føresegn

(1) Ligg det føre ein mangel ved eiendommen, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen

a. krevje retting etter § 4-10,

b. krevje prisavslag etter § 4-12,

c. heve etter § 4-13,

d. krevje skadebot etter § 4-14,

e. halde tilbake kjøpesummen etter § 4-15.

(2) Føresegnene om manglar gjeld tilsvarende så langt dei høver for andre feil ved seljarens oppfylling.

§ 4-10. Retting av manglar

(1) Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eiendommen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.

(2) Har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren. Det same gjeld ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbusad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.

(3) Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogeleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. Krenking av retten etter fyrste ledd hindrar ikkje eit krav frå kjøparen om skadebot, men kjøparen kan måtte bere delar av tapet etter § 7-2 fyrste ledd. Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøparen krevje skadebot for forvarlege kostnader ved å få mangelen retta.

§ 4-12. Prisavslag

(1) Har eiendommen ein mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

(2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.

§ 4-15. Tilbakehaldsrett

Har kjøparen krav som følgje av mangelen, kan kjøparen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Jeg viser til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 1-4. Klart språk

Den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Den bygningssakkyndige skal i tilfelle spørre eieren

a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert

b. om sikringene ofte løses ut

c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget

d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

Når eieren har besvart spørsmålene i andre ledd andre punktum, skal den bygningssakkyndige se etter

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet

c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Jeg henviser videre til NS3600 elektrisk anlegg:

Reklamasjonsrapport

TG-2 Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider. Tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG-3 Det er registrert alvorlige avvik, og det er fare for liv og helse. Det må gjøres strakstiltak. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Jeg henviser videre til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav.

Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav.

Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget.

Dersom det har vært nødvendig å ta spesielle forholdsregler i anlegget for å oppfylle kravene om elektromagnetisk kompatibilitet, skal den som prosjekterer eller utfører anlegget utarbeide instruksjon for bruk og vedlikehold av disse tiltakene.

og

§ 13.Oppbevaring av dokumentasjon

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12.

Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

1.3 Teknisk vurdering

Tilstandsrapporten som er utført av Pål Morten Pedersen 05.01.2023 mangler klart språk. Det er gitt TG-1 på det elektriske anlegget med kommentaren "Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes."

På spørsmål om det er tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, er det svart "Nei" som er direkte feil da det er helt klart hull/åpninger i sikringsskap. Det registreres også løse kabler, bruk av skjoteledninger, løse installasjoner og hull/åpninger i sikringsskap fører til direkte TG-3 .

For at det elektriske anlegget skal kunne få TG-1 må alle arbeider utført etter 1.1.1999 være tilstrekkelig dokumentert med samsvarserklæring. Det er i tilstandsrapporten kun henvist til en samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er datert 22.06.2020.

1.4 Konklusjon

Det er gitt feil Tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Anlegget har fått TG-1 og manglende klart språk etter §1-4. Det er feil ved opplysning i tilstandsrapporten og manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Feilen fører til at TG-3 skulle vært gitt og kjøper skulle vært informert om et kostnadsestimat for en ytterligere elkontroll NEK 405-2.

1.5 Utbedring

For utbedringer henviser jeg til elektrisk kontroll utført av lysglimt.

Jeg setter derfor ingen kostnadsestimat på denne delen, men det blir selvfølgelig en kostnad, men retting av avvik grunnet feil opplysninger og avvik på elektrisk anlegg.

2. Manglende varmekabler.

2.1 Beskrivelse av skaden

Under nøkkelinformasjon i salgsoppgaven står det beskrevet at det er "lagt varmekabler og nye fliser i gang, samt i TV-stue." Det er ikke beskrevet TV-stue i tilstandsrapport eller på planskisse, men om man ser på bilder fra salgsoppgaven er det rommet som er beskrevet som innredet rom som er illustrert som TV-stue på bilder. Her eksistere ikke gulvvarme.



TV-stue Rom i underetasje som er illustrert som TV-stue. Rommet er ellers beskrevet som "innredet rom".



TV-stue Dette er rommet i underetasjen som er stilet opp som TV-stue som beskrives med gulvvarme.

Reklamasjonsrapport

2.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
§ 3-7.Manglende opplysning om eiendommen
Jeg henviser til Avhendingsloven
§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen:
§ 4-8.Innleiende føresegn
§ 4-10.Retting av manglar
§ 4-12.Prisavslag
§ 4-15.Tilbakeholdsrett

2.3 Teknisk vurdering

På befaringsdagen registreres ingen tegn til gulvvarme i innredet rom/ TV-stue. varmekabler i hall og stue i utleiedel og på wc er på. Det er ingen varme i gulv eller brytepanel til varmekabler på dette rommet.

2.4 Konklusjon

Det er gitt uriktige/villedende opplysninger i salgsoppgaven som har ført til en mangel. Gulvet i "tv-stue" har ikke varmekabler som beskrevet på side 49. Under nøkkelinformasjon og arbeider som nåværende eiere har utført i sin eiertid.

2.5 Utbedring

Listverk rundt gulv må fjernes.
Laminatgulv må fjernes.
Mulig slissing i støpt plate for varmekabler
isolerende underlag må legges.
Varmekabler må legges og kurs må trekkes.
støp over varmekabler.
Laminatgulv må legges.
Listverk må monteres.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 90 000,-

3. Terrasse.

3.1 Beskrivelse av skaden

Terrasse med tilkomst fra stue og hage har avvik etter salgsoppgave.

3.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Avhendingsloven
§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen:
§ 4-8.Innleiende føresegn
§ 4-10.Retting av manglar
§ 4-12.Prisavslag
§ 4-15.Tilbakeholdsrett
Jeg henviser videre til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 1-4.Klart språk
Den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 2-13.Balkonger, verandaer og lignende
På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se etter
a.om konstruksjonen er forsvarlig festet
b.om det er sveikelser i forankring eller understøtting
c.om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Den bygningssakkyndige skal undersøke
a.om det er tilstrekkelig vannavrenning
b.om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør
c.om tettesjiktet har skader.

Jeg viser videre til NS3600 18 Balkonger, terrasser veranda og lignende TG-2:
Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Reklamasjonsrapport

3.3 Teknisk vurdering

På befaringsdagen var terrassebord dekket med snø som hindret en fullverdig vurdering av terrassen.

I salgsoppgave og tilstandsrapport beskrives terrassen som bygget ny i 2022. Informasjonen er misvisende da deler av terrassen er av eldre dato, og i beste fall er terrassen påbygget. Selv om deler av terrassen ser nybygget ut, registrerer jeg eldre terrasse og tekking av stål i område ved inngangspartiet.

Tekkingen på eldre del har en alder som etter NS3600 tilsier at tilstandsgraden skulle vært satt til TG-2 grunnet alder og ikke mulig å kontrollere. Dette fordi tekkingen er skjult og har levd over halve forventet levetid. I egenerklæringsskjema til forrige selger informeres det om at tekkingen har hatt lekkasjer, men at dette er utbedret. Ved visuell kontroll ser det ut som utbedringene kun var lokalt, da tettingen har en høy alder.

Jeg registrerer også manglende faglig god utførelse på stålplater mellom bjelkelaget over utvendig bod, som fører til at vann ikke renner ned til takrenne, men lekker inn i boden. Avviket fører til at gjenstander som står plassert tørt under terrassen blir utsatt for lekkasje. Det er ikke laget hull i takrenne der nedløp er koblet på. Avviket fører til større fuktbelastning ved terrassen da overvann som ledes til sluk ikke får kontrollert avrenning fra terrassen, men at vannet først renner bort når takrennene fylles og vannet renner over takrenne.

Rekvirent beskriver også sverting fra terrassebord som ikke kan bli undersøkt grunnet snø.

3.4 Konklusjon

Terrassen har avvik, alder og mangler som kvalifiserer til TG-2.

Terrassen er i dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra informasjon i salgsoppgaven og tilstandsrapporten der det er gitt misvisende informasjon og feil tilstandsgrad.

3.5 Utbedring

For at terrassen skal leve opp til TG-1 etter tilstandsrapporten og for at terrassen skal kunne beskrives som ny må følgende rettes:

Eldre deler av terrassen som bæring, terrassebord og tekking må fjernes og ny bæring, tekking og terrassebord legges i lik høyde som eksisterende.

Avvik på stålplater mellom bjelkelag som fører til lekkasje ned til bod må utbedres.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr.	180 000,-
-----	-----------

4. Etasjeskille og laminatgulv

4.1 Beskrivelse av skaden

Jeg registrerer høydeavvik på etasjeskiller, og laminat gulv som er lagt med avvik fra monteringsanvisningen.

Reklamasjonsrapport

4.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7. Manglende opplysning om eiendommen

§ 3-8. Uriktig opplysning om eiendommen

§ 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8. Innleiande føresegn

§ 4-10. Retting av manglar

§ 4-12. Prisavslag

§ 4-15. Tilbakeholdsrett

Jeg henviser videre til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 1-4. Klart språk

Jeg viser videre til NS3600 11 Etasjeskiller og gulv på grunn:

Stikkord for undersøkelser:

Sjekk skjevheter (stikk- prøver med laser), ned- bøyning og stivhet (hopp for rystelse) og ev. skråriss i vegger (indikasjon på differansesetning).

For ev. råte, sjekk sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist.

Ved opprettede gulv, sjekk eventuelt nivåforskjell ved terskel mellom rommene.

Sjekk minst to relevante rom per etasje. Avvik skal beskrives.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter).

innenfor 2 m.

Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

TG-2:

Merkbare ned- bøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis.

Små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Nivåforskjell mellom rommene observert.

Lokalt avvik 10 til 20mm.

Totalt avvik 15 til 30mm.

Jeg viser videre til Berry Alloc monteringsanvisning:

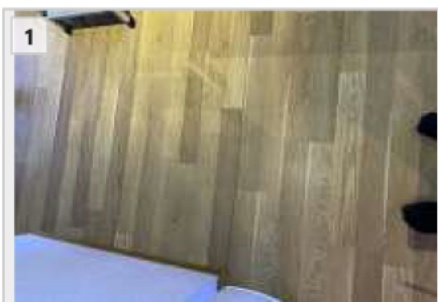
Gulvet må ikke skrues/limes mot undergulvet eller festes/kiles/låses mot andre fastpunkter (f.eks. kjøkkeninnredning og peisovn må IKKE installeres oppå gulvflaten).

Gulvbordene må legges forbandt med en forskyvning på min. 1/3 gulvbord mellom endeskjøtene. Dersom avkapp fra foregående rad er for kort begynner du med et nytt gulvbord som kuttes i to.

4.3 Teknisk vurdering

Jeg registrerer høydeavvik i stue/kjøkken området som tilsvarer TG-2 etter NS3600 (Totalt avvik 15-30mm over hele rommet). Høydeavviket er på 18mm.

Laminatgulvet er ikke montert etter monteringsanvisning som betyr at garantien på laminatgulvet ikke lenger gjelder. Kjøkkeninnredning er plassert oppå laminatgulvet og avstanden må endeskjøtene er enkelte steder på under 20cm. Gulvet skal egentlig legges med minst 1/3 forbandt av laminatgulvets lengde. Dette betyr at gulvet hindre fri flyt og jeg registrerer sprekker i skjøter flere steder.



Sprekk i langsgående skjøt. Bildet viser sprekk i langsgående skjøt i laminaten.



For kort avstand og sprekk. Bildet viser for kort avstand og sprekk i endeskjøt.



Sprekker i skjøt.

Reklamasjonsrapport



4.4 Konklusjon

Etasjeskiller og laminatgulvet er i dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente. Laminatgulvet har mangler og er ikke lagt etter monteringsanvisning. Garanti på gulvet utgår. Etasjeskiller har helningsavvik som tilsvarer TG-2. I tilstandsrapporten har etasjeskiller fått tilstandsgrad 1.

4.5 Utbedring

Laminatgulv må utbedres.
For at etasjeskiller skal leve opp til tilstandsgrad 1 må det foretas oppretting og muligens avstivning av etasjeskiller.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr. 110 000,-
-----------------------------	---------------

5. Toalettrommet

5.1 Beskrivelse av skaden

Toalettrommet har manglende ventilasjon, feil tilstandsgrad og misvisende informasjon.

5.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eigedomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eigedomen:

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

Jeg henviser videre til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 1-4.Klart språk

Den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 2-22.Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

§ 2-23.Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Videre viser jeg til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-2. Ventilasjon i boligbygning

(4) Kjøkken, toalett og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.

Jeg viser til plan- og bygningsloven

§ 31-2.Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.

§ 20-1.Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene:

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

a.oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg

b.vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a

(...)

d.varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a.

Jeg viser videre til NS3600 3 Toalettrom (ikke våtrom) punkt 3.3 ventilasjon, stikkord for undersøkelse: Sjekk avtrekk.

Er det avtrekk over tak eller via balansert luft- behandlingsaggregat samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom?

Bruk papirark, eventuelt supplert med røykampulle.

TG-3: Ingen ventilasjon

Reklamasjonsrapport

5.3 Teknisk vurdering

Toalettrom er etter informasjon i salgsoppgaven og tilstandsrapporten etablert i 2021. Det er ikke etablert ventilasjon i toalettrommet. Ventilasjon av toalettrom er viktig for å fjerne forurensset luft. På toalettrom skal avtrekksvolum være minimum 36 m³/h etter preaksepterte ytelser i TEK17 og anbefalinger fra Sintef byggforsk. Videre i preaksepterte ytelser står det skrevet at det skal "være tiltak som sikrer tilfredsstillende ventilasjon ved stor forurensningsbelastning som følge av forventet bruk av rommene".

5.4 Konklusjon

Toalettrommet skulle vært utført med mekanisk avtrekk. Tiltak på eksisterende byggverk skal følge dagens byggtekniske forskrift (TEK17), etter plan- og bygningsloven § 31-2 første ledd. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene krever søknad eller er unntatt søknadsplikt. For arbeid som er mindre omfattende enn hovedombygging, er det bare de kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) som anses relevante for arbeidene og den delen av bygningen som berøres, som må følges. Da toalettrommet ikke ble utført med ventilasjon skulle tilstandsrapporten gitt TG-3 med et kostnadsestimat på utbedring av avviket etter. Avviket er beskrevet med feil tilstandsgrad og kjøper fikk ingen indikasjon på kostnadsestimat for utbedring av avvik etter §2.22 i forskrift til avhendingsloven. Videre ble det beskrevet i tilstandsrapporten at "Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier." Dette er ikke utført av selger. Med naturlig ventilering ville toalettrommet fått TG-2 etter NS3600.

5.5 Utbedring

Det må etableres Avtrekk tilknyttet ballansert ventilering av rommet. Mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluft anbefales da dette skulle vært utført fra rommet ble etablert.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr.	12 000,-
-----------------------------	-----	----------

6. Ventilasjon.

6.1 Beskrivelse av skaden

Det er gitt misvisende/feil informasjon om type ventilasjon i boligen. Det er beskrevet mekanisk avtrekk i tilstandsrapporten og at ventilasjonen ble oppgradert til balansert ventilasjon i 2019/2020 i salgsoppgaven. Informasjonen er misvisende.

Reklamasjonsrapport

6.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiendommen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

Jeg henviser til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 1-4.Klart språk

§ 2-8.Ventilasjon:

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre. Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.

Jeg viser videre til NS3600 :1.5 Ventilasjon sjekkpunkter: Sjekk avtrekk/ over- strømningsmulighet/ tilluft fra tilstøtende rom. Bruk et papirark eller en røykampulle.

TG-2: Manglende over- strømning eller luftmengde vurdert å være for liten. Kun lufteventil i yttervegg /oppdrifts- ventilasjon.

Sintef byggforsk har beskrevet prosjektering og etablering av balansert ventilasjon i småhus, i Byggforskserien Bygghandboken 552.303 utgitt oktober 2015:

14 Dokumentasjon av produkttegnegenskaper Prosjekterende skal utarbeide dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller byggt teknisk forskrifts krav. Komponenter bør ha dokumentasjon av følgende fra leverandør: – temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner – lydegenskaper for vifter, aggregat, ventiler og lyddempere – trykkfall over ventiler ved forskjellige luftmengder – vifteeffekt og luftmengder ved ulike trykkfall i anlegget

31 Ventilasjonsanlegg må detaljprosjekteres og tilpasses det enkelte huset.
53 Kanaler for friskluftinntak og avkastluft må varmeisolerers og ha damptett sjikt utenpå for å unngå kuldebro og fuktproblemer. Aggregat, tilluftskanaler og avtrekkskanaler må plasseres og føres innenfor bygningens isolasjonssjikt. Ved plassering av kanaler i eller utenfor isolasjonssjiktet, blir det en kuldebro og veggens isolasjonsevne svekkes, hvilket ikke er forenlig med energieffektive boliger.

54 Rundt alle gjennomføringer i damp- og vindsperre må man tette omhyggelig, for eksempel ved å bruke spesielle mansjetter slik at fuktig, varm inneluft ikke lekker utover i konstruksjonene. Luftlekkasjer kan gi oppfukning og kondens på kald side av vegg.

Jeg henviser igjen til plan- og bygningsloven § 31-2. og § 20-1 som tidligere.

Vi kan se krav til ventilasjon i tek17 § 13-2. Ventilasjon i boligbygning

(1) Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal når boenheten er bebodd.

(2) Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk.

(3) Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer minimum 0,7 m³ friskluft per time per m² gulvareal.

(4) Kjøkken, toalett og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.

1		
Rom	Grunnventilasjon	Forsert ventilasjon:
Kjøkken:	30 m ³ /h	108 m ³ /h
Bad	54 m ³ /h	108 m ³ /h
Toalett	36 m ³ /h	36 m ³ /h
Vaskerom	36 m ³ /h	72 m ³ /h

Tabell 1 Avtrekksvolum i bolig. Tabellen viser preaksepterte løsninger for avtrekk i boligrom.

Reklamasjonsrapport

6.3 Teknisk vurdering

Boligen ble i 2019-20 utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjennvinning, men grunnet at selger valgte å flytte delvegg mellom hoveddel og hybeldel inn i hybeldel har han samtidig fjernet tilluften som var etablert i eldre stuedel. Tilluftsventiler er nå plassert i rom som omtales som TV-stue i salgsoppgaven. Dette fører til at hybeldel mangler tilstrekkelig tilluft. Soverom med klaffventiler på yttervegg tilfredsstiller hvert sitt soverom, men stuen som opprinnelig var prosjektert med to tilluftsventiler mangler tilluft. Det er ikke etablert klaffventiler på yttervegg eller spalteventiler i vindu i stuen i hybel. Det er etablert avtrekkskanal tilknyttet balansert ventilasjon på kjøkken og bad i hybel, men det mangler altså tilluft i denne delen av boligen. Det registreres kondens på innsiden av vinduer og tett luft i hybel som følge av manglende tilluft. Dugg på innsiden av vinduet oppstår pga for høy luftfuktighet i rommet/boligen, som er et klart tegn på manglende ventilering i deler av boligen. Høy luftfuktighet kan faktisk skade boligen i områder der dette oppstår, ikke kun vindusrammene. Innvendig kondens oppstår som regel om vinteren når det er varmt i huset men vinduene er kaldere enn duggpunktet. Dugg på innsiden av vinduet kan være skadelig for rammene, siden de blir eksponert for vedvarende fuktighet. Dette kan føre til råte og mugg over tid.

Det er også, som nevnt i avsnitt over også manglende avtrekk på toalettrom som er et krav etter tek17. Selger etablerte dette rommet i 2021 ifølge salgsoppgaven.

Avtrekk på vaskerom trekker svakt på normal funksjon. Ved høy driftsfunksjon registreres det trekk.

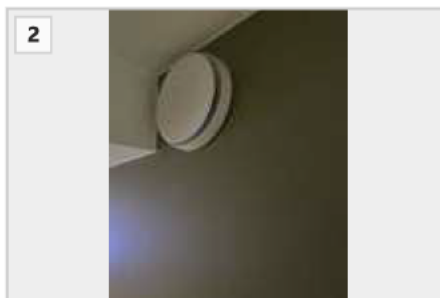
Det registreres også svak tilluft fra de fleste tilluftspalter som er plassert på kald side i yttervegger og på en tilluftvetil i himling på TV-stue.

Rekvirent informerer om tett luft og tørr hals på morgenen som bedrer seg utover dagen når de er ute. Det er vanskelig å fyre i peisen grunnet manglende tilluft. (som ofte er et problem med balansert ventilasjon)

På soverommene og kjøkken er tilluftsventiler plassert rett på kald side i yttervegger. Ytterveggene måles til 148mm, ventilasjonskanalene på yttervegger er 100mm. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse, og det er grunn til å tro at det er en fare for kondensering. Ventilasjonsrør skal ikke plasseres på yttervegger ifølge Sintef Byggforsk som henviser til over.



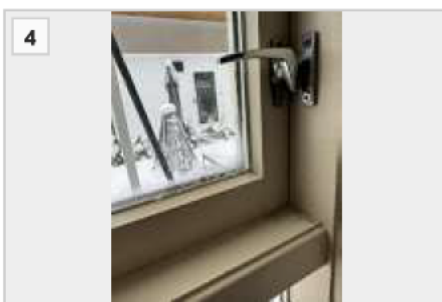
Bilde fra salgsoppgave. Bilde viser oppsatt vegg av selger til høyre i hybel, som sperrer for tilluft i stuen.



Mekanisk avtrekk på kjøkkenet med tilluftsventil. Bildet viser mekanisk avtrekk med feil ventil/tilluftsventil. Her er det mekanisk avtrekk



Kondens, fukt og dugg på vinduer Vinduet viser klare tegn på manglende ventilasjon.



Tegn på mangelfull ventilering. På vindu i hybelstuen er det fukt og kondens på vindu som kommer av høy luftfuktighet og manglende ventilering.

6.4 Konklusjon

Tiltak på eksisterende byggverk skal følge dagens byggetekniske forskrift (TEK17). Balansert ventilasjon ble etablert i 2019-2020 og det er gjort endringer av romfordelinger som påvirker ventilasjonen negativt. Selger har gjort endringer i romfordeling i boligen uten å hensynta ventilasjonen etter tek17. Avviket fører til feil og manglende og informasjon om boligen etter avhendingsloven §3.7 og §3.8.

I tilstandsrapporten er type ventilasjon beskrevet som mekanisk og naturlig ventilasjon. Dette er til dels rett i hybel del, men er pga en mangel av balansert ventilasjon. Den bygningssakkyndige skal ha undersøkt om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling. Ved enkel kontroll er det tydelig at dette ikke stemmer, som bygningssakkyndig også har påpekt på toalettrom og vaskerom. Ved kontroll av hybel del og manglende høyde på tilluftspalte under dør til toalettrom og TV-stue virker opplysningen i tilstandsrapporten missvisende.

Reklamasjonsrapport

6.5 Utbedring

Det må foretas utbedringer av balansert ventilasjon etter tek17 med riktig prosjektering og utførelse av ventilasjonsanlegget slik at ventileringen av boligen kan fungere som tiltenkt.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 50 000,-

7. Manglende isolasjon i yttervegger.

7.1 Beskrivelse av skaden

Boligen har stedvis manglende isolasjonsytelser i yttervegger, og det registreres vesentlig kaldere overflatetemperatur.

7.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiendommen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

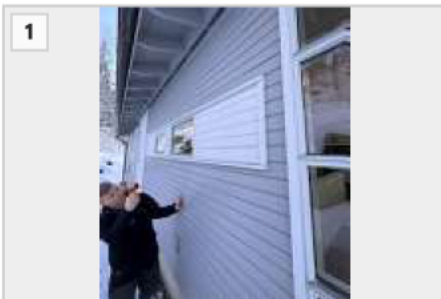
Allerede i 1960 anbefalte SINTEF Byggforsk 15 cm isolasjon i sin anvisning om yttervegg av bindingsverk. Samtidig ble det anbefalt vindspærre med klemte skjøter og dampspærre av plast.

Det har vært krav til isolasjon i yttervegg mot oppvarmet rom i teknisk forskrift siden forskriften først ble utgitt. Dette gjelder da også for byggeåret.

7.3 Teknisk vurdering

Ved kjøkkenvegg der det før var etablert vindu etter godkjente byggetegninger fra byggeperioden er det en vesentlig lavere overflatetemperatur enn rett bortenfor på samme vegg. Det samme gjelder på ett soverom til tross for at det er etablert panelovn like under. Dette fører til varmetap i boligen og ujevne temperaturer. Manglende isolasjon kan også føre til kuldebroer og kondensering.

Jeg har ikke foretatt åpninger da dette er en type 1 analyse.



Område med varmetap/kuldebro. Bilde viser områdene med hvit panel der tidligere vindu satt. Her er det varmetap og kuldebro i vegg.

7.4 Konklusjon

Det er avvik på isolasjon i yttervegg utover det kjøper kunne forvente. Avviket fører til ujevntemperatur, kuldebroer og fare for kondens og fuktskader i yttervegg.

7.5 Utbedring

Yttervegger med lav overflate temperatur bør åpnes og kontrolleres. Videre tiltak må vurderes ved åpning om det registreres fuktskader. Det er ikke noen tegn til fuktskader i områdene rundt, og prisestimatet er satt utfra utbedring av isolasjon. Om fuktskader skal registreres og tiltak må iverksettes mot dette, vil prisestimatet øke.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 20 000,-

8. Støttemurer.

8.1 Beskrivelse av skaden

Det er etablert støttemurer i nyere tid som mangler rekkverk eller annen sikring mot fall for personer og husdyr.

Reklamasjonsrapport

8.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til tek17 § 8-3. Uteoppholdsareal:

(3) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at personer ikke utsettes for farer. Følgende skal minst være oppfylt:

b) Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

§ 12-15. Utforming av rekkverk

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Jeg henviser videre til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiedomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiedomen

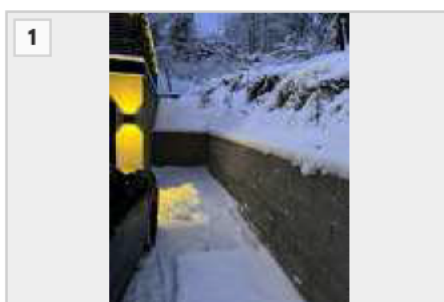
§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

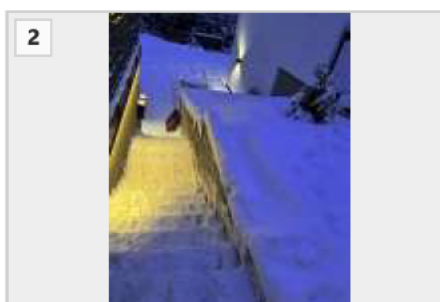
§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett



Støttemur uten rekkverk



Trapp med støttemur uten rekkverk

8.3 Teknisk vurdering

Det er etablert støttemurer i nyere tid som mangler rekkverk eller tett vegetasjon etter forskrift. I tilstandsrapporten til bygningsakkyndig er det under punkt 10 Forstøtningsmurer satt "finnes ikke/ ikke relevant". Kjøper har ikke fått beskjed om avvik på forstøtningsmurer som ville fått tilstandsgrad 2 i skjematuret grunnet manglende sikring mot fall.

8.4 Konklusjon

Kjøper har ikke blitt informert om forskriftsmessig avvik på støttemur som enkelt kunne blitt formidlet gjennom tilstandsrapporten da skjematuret til bygningsakkyndig har dette som et direkte avvik med TG-2.

8.5 Utbedring

Rekkverk eller tett vegetasjon på støttemurer må etableres for å sikre mot fall og personskader.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 60 000,-

9. Manglende tetting av gamle ventilasjonsluker

9.1 Beskrivelse av skaden

På baksiden av boligen, i mur mot underetasjen var det tidligere ventilasjonsluker der de fleste var kladd igjen på innsiden, men det var ikke tettet fra utsiden.

9.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til tek17 § 13-12. Nedbør

(1) Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader.

Jeg henviser videre til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiedomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiedomen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

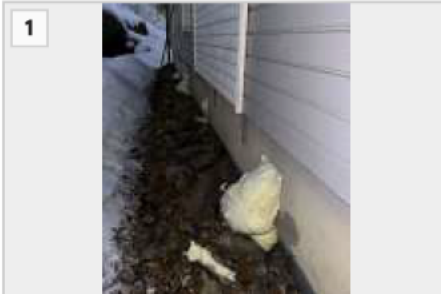
§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

Reklamasjonsrapport

9.3 Teknisk vurdering

Eldre ventilasjonsluker i grunnmur er tettet igjen fra innsiden, men kjøper informerer om at det var kun etablert ventilasjonsluker på utsiden som førte inn til innvendig kledning med manglende isolasjon. Kjøper har forklarer at han har måttet leie inn en murer for å tette lukene for å unngå skadedyr, kuldebro og kondensering på innvendig vegg. Det er midlertidig skummet før murer kommer tilbake på våren og pusser igjen åpninger.



defekte ventilasjonsluker som er skummet igjen.

9.4 Konklusjon

Avviket på defekte ventilasjonsluker er feil og mangler etter avhendingsloven § 3.7, som har ført til en kostnad som kjøper ikke kunne forutse.

9.5 Utbedring

Kjøper har måttet tette unødvendige åpninger i grunnmuren som skal pusses igjen til våren når temperaturen tilsier at dette kan utføres.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr. 20 000,-
-----------------------------	--------------

10. Loft

10.1 Beskrivelse av skaden

Det er registrert avvik på loft som ikke ble informert om i tilstandsrapporten.

10.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser videre til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

- § 3-7.Manglende opplysning om eigedomen
- § 3-8.Uriktig opplysning om eigedomen
- § 3-9.Eigedom selt «som han er» eller liknande
- § 4-8.Innleiande føresegn
- § 4-10.Retting av manglar
- § 4-12.Prisavslag
- § 4-15.Tilbakehaldsrett

Etter Forskriften til avhendingsloven skal den bygningssakkyndige minimum utføre kontroll etter § 2-10.Loft (konstruksjonsoppbygging)
Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når loftkonstruksjonen er fra, og om loftet er innredet i ettertid. Fra kaldloft eller kryploft skal den bygningssakkyndige se etter biologiske skadegjørere. Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres. I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer. Hvis det er mulig, skal den bygningssakkyndige se om yttertaket er ventilert.

Jeg viser videre til NS3600:2018 7 Loft:

Sjekk riss/sprekker. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp (spesielt i soverom pga. lav temperatur kombinert med høy fuktighet). Generell slitasje.

Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).

Se etter fuktskjolder (piper, overganger, bjelker, overlys, takluker osv.).

OBS! Det kan være lekkasjer eller kondens. Sjekk tetthet rundt ev. rør-/ spirakanal- gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under).

TG-2:

Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer.

Fuktskade på over- flaten. Svertesopp registrert

Mulig fuktskade i konstruksjonen.

Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. *

Fuktskjolder, avflassing og sprekker i pipe.

Svertesopp registrert.

• Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

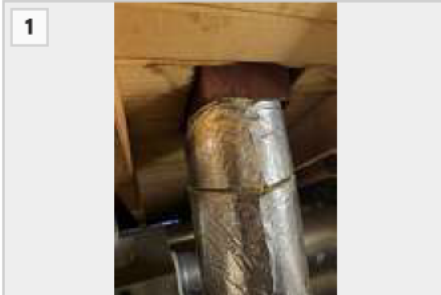
TG-3:

Lekkasjer

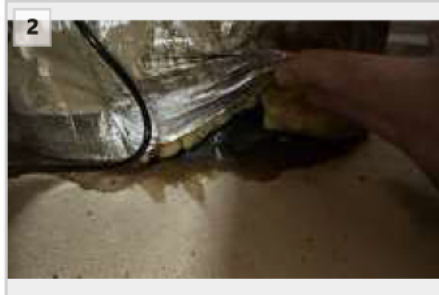
Reklamasjonsrapport

10.3 Teknisk vurdering

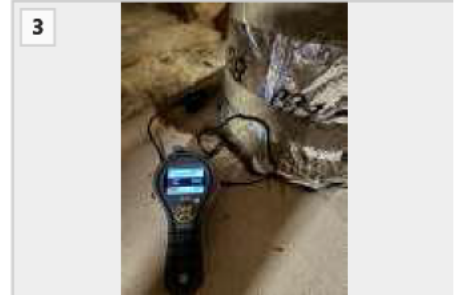
På befaringsdagen registrerte jeg fuktmerker i undertaket og lekkasje/fritt vann ved lufteringen på avløpsrør. Det var utettheter i plast/diffusjonssperre i overganger rundt rørføringer på loftet. Det ble utført fuktsøk med pigger som viste en fuktvekt på 39,8%. Ved underliggende rom registrerer jeg ingen tegn til fukt.



Fuktmerker på undertak Bildet viser fuktmerker på undertak ved gjennomføring av avløpsrør.



Fuktig isolasjon og vann på sponplater. Bildet viser vann på spongulv og fuktig isolasjon rundt rørføringen.



Fuktsøk. Det ble utført fuktsøk med pigger som viste en fuktvekt på 39,8%.

10.4 Konklusjon

På tilstandsrapporten ved salg fikk loftet TG-1 med teksten "Det er ikke registrert vesentlig avvik." Jeg registrerte utettheter ved rørgjennomføringer og lekkasje/fritt vann. Når lekkasjen og fuktmerker oppsto er det ikke mulig å konkludere med, men det er avvik utover hva kjøper kunne forvente på loftet, og en fare for mugg, sopp, skadedyr og kondensering.

10.5 Utbedring

For å rette avvik må følgende arbeider mionst utføres:

Fuktig materialer må demonteres og fjernes.

God utlufting og opptørring for å sikre at ikke følgeskader som mugg, sopp og skadedyr ikke får grobunn.

Tilstrekkelig tetting rundt rørføringer.

Legge materialer tilbake slik det var.

Montere ny pipehatt og isolasjon rundt soilrør.

Avfallshåndtering.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 25 000,-

11. Baldakin over ytterdør kjeller.

11.1 Beskrivelse av skaden

Ved snøfall vinteren i Januar 2024 falt baldakinen/entrétaket ned fordi den ikke var tilstrekkelig festet.

11.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiendomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendomen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakehaldsrett

Jeg viser videre til håndverkertjenesteloven § 5.Utføring og materialer.

(1) Tjenesteyteren skal utføre tjenesten fagmessig og ellers vareta forbrukerens interesser med tilbørlig omsorg. I den utstrekning forholdene tilsier det skal tjenesteyteren veglede eller samrå seg med forbrukeren.

11.3 Teknisk vurdering

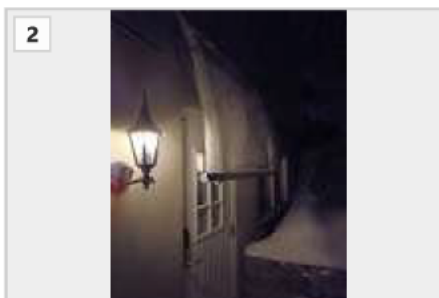
Baldakinen/entrétaket var kun festet i liggende kledningsbord med terrasseskruer. Verken skruer eller kledningsbord er beregnet for å ta seg av større laster (kan komme opp til 300kg m3) som oppstår med mye snø over ca. 1kvm flate. Etableringen av baldakinen mangler faglig god utførelse.

Baldakinenen skulle vært festet i spikerslag/ godkjent bæring og med skruer som tåler høyere laster.

Reklamasjonsrapport



Entréttak/Baldakin etter kollaps. Bilde viser der baldakinen hang før den kollapse.



Baldakin Baldakinen over inngangspartiet er falt. pga manglende innfesting.

11.4 Konklusjon

Baldakinen var montert feil som førte til at den kollapse ved større snøfall. Feil utførelsen kunne ført til personskade.

11.5 Utbedring

Baldakinen må monteres opp etter monteringsanvisning og festes i spikerslag/bæring med skruer/festematriell som tåler forventet last/bæreevne.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 8 000,-

12. Nytt bad ved hovedsoverom.

12.1 Beskrivelse av skaden

Nytt bad i 1.etasje har feil og avvik utover hva kjøper kunne forvente. Det er registrert riss/sprekker, løst glassvegg og det er ikke tatt hull fra tilstøtende rom mot våtsone.

Reklamasjonsrapport

12.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

§ 3-7. Manglende opplysning om eigedomen

§ 3-8. Uriktig opplysning om eigedomen

§ 3-9. Eigedom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8. Innleiande føresegn

§ 4-10. Retting av manglar

§ 4-12. Prisavslag

§ 4-15. Tilbakehaldsrett

Jeg viser til forskrift til avhendingsloven § 2-2. Våtrom:

På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige

a. se etter riss og sprekker

b. se etter sprekker i fuger

c. undersøke skjøter og underkant av plater

d. høre etter bom (hulrom) under fliser

e. se etter fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, for eksempel råteskade, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter

f. se etter spor etter skadedyr

g. se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet

h. se om det er ventiler, og om de kan åpnes.

På gulvets overflate skal den bygningssakkyndige

a. se etter riss og sprekker

b. se etter sprekker i fuger

c. undersøke skjøter og underkant av plater

d. høre etter bom (hulrom) under fliser

e. se etter spor etter råteskade, muggvekst og skadedyr

f. undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser

g. se etter om badet har terskel, og se etter flekker og andre skader

h. høre etter knirk (hvis gulvet er belagt med annet enn fliser)

i. undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige

a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring

b. undersøke om det er mulig å gjøre rent

c. undersøke membranens alder

d. se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført.

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. **Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.**

Jeg viser også til NS3600 1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

Vurder boring av hull

(73 mm med påsetting av lokk) der det ikke konstateres fukt.

Beskriv i detalj hva som er utført.

TG-0: Ingen konstaterte fuktskader.

(TG-1 anvendes ikke.)

TG-2: Awik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

TG-3: Konstaterte fuktskader i konstruksjon eller tilstøtende rom, mugg.

12.3 Teknisk vurdering

På direkte spørsmål i rapporten om det er riss/sprekker i overflater blir det svart "nei". Det er riss/sprekke på veggflis ved dør.

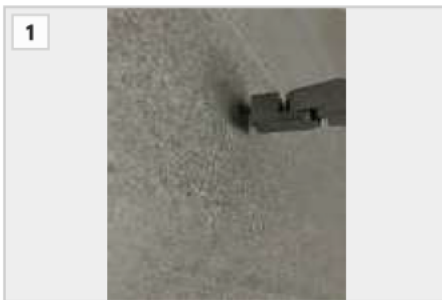
Glassvegg i dusjonen er løs/ ikke tilfredsstillende festet.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmålinger med pigger i tresvill mot våtsone på badet, uten å beskrive grunnen til hvorfor dette ikke er utført.

Tilstandsrapporten svarer og "nei" på at det ikke er fremlagt dokumentasjon på badet.

Ved fuktsøk registrerer jeg ingen avvik eller tegn til fukt på badet.

Reklamasjonsrapport



Løst feste på glassvegg. Bildet viser løst feste på glassvegg på bad.

12.4 Konklusjon

Nyere bad har avvik utover hva kjøper kunne forvente. Tilstandsrapporten svarer ikke opp til minstekravet av undersøkelser etter Forskrift til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, og har feil beskrivelse ihht faktiske avvik. Avvikene er små, og TG-1 kan forsvares, da skadet flis er estetisk. Men det er gitt feil opplysning om riss/sprekk i flis og løs glassvegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjonen på badet og det er ikke tatt hulltaking som mangler en beskrivelse av hvorfor dette ikke er utført.

12.5 Utbedring

Glassvegg fesete tilstrekkelig.
Skadet flis skiftes for å oppnå informasjonen gitt gjennom tilstandsrapporten.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 2 000,-

13. Vinduer

13.1 Beskrivelse av skaden

Enkelte vinduer har avvik utover det kjøper hadde grunn til å forvente.

13.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

- § 3-7. Manglende opplysning om eiendommen
- § 3-8. Uriktig opplysning om eiendommen
- § 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknande
- § 4-8. Innleiande føresegn
- § 4-10. Retting av manglar
- § 4-12. Prisavslag
- § 4-15. Tilbakeholdsrett

Jeg viser videre til forskrift til avhendingsloven § 2-12. Vinduer og ytterdører

Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Den bygningssakkyndige skal se på vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Etter NS 3600 punkt 16.3 Vinduer og ytterdører skal den bygningsakkyndige:

Vurder innsetningsdetaljer, punkterte glass, lukke- mekanismer, utvendig heslagsløsninger osv.

Gi en helhetsvurdering, og angi eventuelle avvik fra denne.

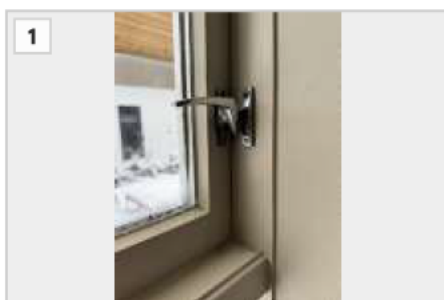
TG-2: Punktvis skader på materialet eller skader på overflate- behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid. Enkelte punkterte glass. Det er behov for tiltak.

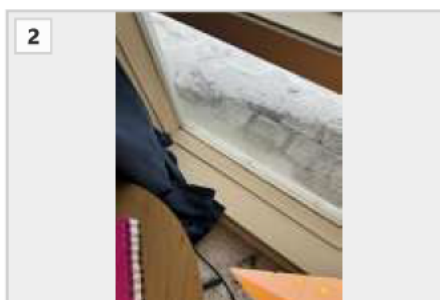
13.3 Teknisk vurdering

Det er gitt Tilstandsgrad 2 for originale vinduer og dører med beskrivelsen "Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer." Men på direkte spørsmål i skjematurret om det er punkterte glass, er svaret "Nei". På befaring registrerte jeg punkterte glass. Jeg registrerer også vindu som ikke lar seg lukke fra innsiden fordi denne går på i karm.

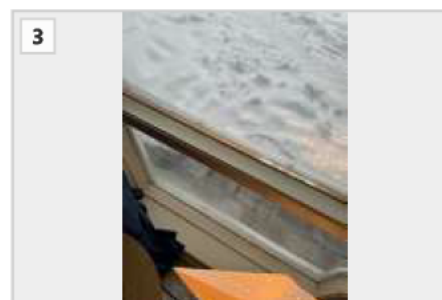
Reklamasjonsrapport



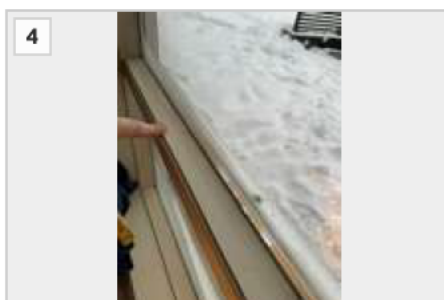
Vinduet med avvik i lukkemekanismen.
Bildet viser vinduet som ikke lar seg lukke fra innsiden. Vinduet har også fukt/kondens i nedre del på glass.



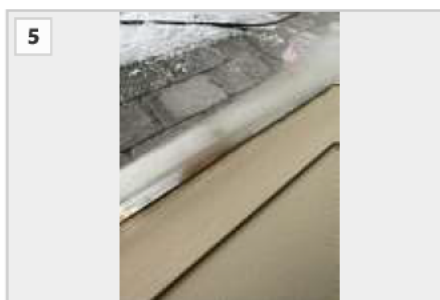
Punktert glass Bildet viser vindu med punktert glass.



punktert glass. Punktert glass i vinduet.



Punktert glass Bildet viser punktert vindusglass.



Punktert glass og kondens. Punktert glass og kondens på bildet.

13.4 Konklusjon

Det er satt riktig tilstandsgrad, men det er gitt manglende/feil informasjon om avvik. Vinduene hadde allerede avvik som det skulle vært informert om ved salget.

13.5 Utbedring

Vindu som ikke er mulig å lukke fra innsiden må utvedres.
Punkterte glass må byttes.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr. 15 000,-
-----------------------------	--------------

14. Kjøkken hoveddel.

14.1 Beskrivelse av skaden

Det er misvisende informasjon i salgsoppgaven, og feil/avvik på kjøkkenet utover hva kjøper kunne forvente.

14.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiendommen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

Jeg henviser videre til § 2-3.Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

På kjøkkenet skal den bygningssakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder. Den bygningssakkyndige skal høre etter om det er knirk. Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider og andre vanninstallasjoner.

Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran og vannmengde, og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

Jeg viser videre til NS3600 kjøkken 2.6 Innredning:

Sjekk riss/sprekker, svelling og skjolder eller merker fra avdrypp.

Reklamasjonsrapport

14.3 Teknisk vurdering

Styringspanelet på ventilator med ettermontert komfyrvakt sitter knapt fast og faller ut av seg selv. Panelet til vakten mangler faglig god utførelse og faller ned

Kjøper informerer om at platetoppen ikke vil skru seg på uten at man tar sikringen først. Panelet til vakten lyser ikke lenger. Manglende kontakt med kofyrvakt fører til at platetoppen er blitt vanskelig å skru på.

Kjøper informerer om at oppvaskmaskinen først stoppet med feilmelding i20 ved to. Ifølge manualer henviser det til at maskinen ikke får tømt seg for vann etter ferdig program, men etter dialog med Electrolux kundesenter ble det informert om at det ikke er tilfellet og det må ytes service på oppvaskmaskinen. Electrolux opplyste samtidig at reklamasjonstid og garantitiden er utgått på dato. Selger forsto ikke dette da han hadde blitt informert om at kjøkkenet var nytt i 2019/2020.

03.sept begynte oppvaskmaskinen å lekke. Lekkasjevann rant fra fremsiden og utover gulvet. Maskinen melder feilmelding i30.

Kjøper har fått følgende produksjonsdatoer fra Electrolux og Røros:

Oppvaskmaskin er fra 2014-2016 (Produksjonstid, serienummer er ikke synlig uten å flytte maskinen ut fra kjøkkenbenken).

stekeovn/mikro: 94418432602. Produsert 05.09.2013.

Komfyrvakten til platetoppen er stemplet med dato i 2014.

stekeovn/Damp: 94406604800. Produsert 17.05.2013.

Induksjonstopp: 04.04.2012

Kjøkkenhjørnet: Produsert 2013.

Det er i senere tid også registrert sprekker i fuge grunnet masnglende bruk av elastisk fuge/feil utførelse.



Ventilator Bildet viser Ventilator med utskjæring der det var installert komfyrvakt.

14.4 Konklusjon

Fra salgsoppgave stod det skrevet at kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt. Det står ingen informasjon om at hvitevarer og tekniske installasjoner er av eldre dato. Det er mangler og avvik på kjøkkenet utover hva kjøper kunne forvente utfra informasjon beskrevet i salgsoppgave. Komfyrvakt er defekt og er montert med manglende faglig god utførelse.

14.5 Utbedring

Styringspanel med komfyrvakt må utbedres.

Oppvaskmaskin må repareres.

Fuger med riss/sprekker utbedres.

Erstatning pga alder utover garanti på hvitevarer og teknisk utstyr som kjøper hadde grunn til å tro var fra 2019/2020.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr.	20 000,-
-----------------------------	-----	----------

Kostnadsoversikt

Manglende varmekabler.	Kr.	90 000,-
Terrasse.	Kr.	180 000,-
Etasjeskille og laminatgulv	Kr.	110 000,-
Toalettrommet	Kr.	12 000,-
Ventilasjon.	Kr.	50 000,-
Manglende isolasjon i yttevegger.	Kr.	20 000,-
Støttemurer.	Kr.	60 000,-
Manglende tetting av gamle ventiasjonsluker	Kr.	20 000,-
Loft	Kr.	25 000,-
Baldakin over ytterdør kjeller.	Kr.	8 000,-
Nytt bad ved hovedsoverom.	Kr.	2 000,-
Vinduer	Kr.	15 000,-
Kjøkken hoveddel.	Kr.	20 000,-
Sum utbedringskostnader, eks. mva.	Kr.	612 000,-

Reklamasjonsrapport

Sum utbedringskostnader, inkl. mva.

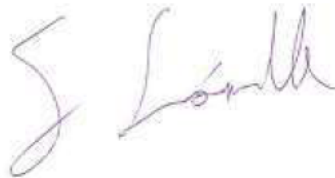
Kr. 765 000,-

Sted og dato

OSLO, 03.03.2024



Tor-Gunnar Brandshaug



Sebastian Sørle

Reklamasjonsrapport E2053881

Rørmyrveien 6B

Eiendom

Gnr: 107 Bnr: 264
Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Kommune

3021 ÅS

Oppdragsgiver

Claims Link
Lysaker Torg
1366 LYSAKER

Tilstede ved besiktelsen

Eier og takstingeniør Magnus Weie Hem

Besiktigelsesdato

15.04.2024

Eier

1407 VINTERBRO

Utført av takstingeniør

Magnus Weie Hem
Kleverveien 6
1540 Vestby

Kontaktinformasjon:

Epost: magnus@folloboligtakst.no
Telefon: 916 02 893



Innledning

Follo Boligtakst er rekvirert av Claims Link for å vurdere de forhold eier har reklamert på ved boligen etter kjøp av brukt bolig. Boligen er opprinnelig fra 1973 og er senere modernisert og pusset opp i stor grad. Det er også bygget til en garasje som er delvis under terreng.

Mandat

Follo Boligtakst AS skal vurdere de påberopte forhold som beskrives punktvis senere i rapporten.

Følgende skal vurderes for hvert forhold:

- Det skal vurderes om arbeidet er forskriftsmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Det skal vurderes om arbeidet er fagmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Dersom det er avvik, skal konsekvensene av avviket vurderes.
- Dersom avviket må utbedres, skal utbedringsmetode beskrives. Rimeligste fagmessige utbedringsmetode legges til grunn.
- Kostnader til nødvendig utbedring skal kalkuleres.
- Dersom det er gitt opplysninger i forbindelse med salget som kan knyttes opp mot avvik, skal dette beskrives.

Forutsetninger for oppdraget

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstmannen er habil ihht. Norsk Taksts retningslinjer for habilitet. Det er kun byggtekniske vurderinger som gjøres dersom ikke annet beskrives særskilt, da det er byggteknisk som er undertegnede kompetanseområde.

Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

Rapporten er skrevet ihht Norsk Takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentet er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Det er kun de bygningsdeler som er beskrevet i rapporten som er vurdert. Andre forhold enn de som fremkommer i rapporten er ikke undersøkt, da fokus kun er på de forhold det er reklamert på. Det kan derfor være forhold som senere viser seg, som kunne vært avdekket tidligere, men ikke er avdekket på grunn av mandatet om kun å besiktige de forhold som beskrives i denne rapport. Taksten er utarbeidet etter takstingeniørens beste skjønn.

Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten.

Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Holte Smartkalk).

Det bør innhentes bindende pristilbud på alle arbeider.

Gjennomføring og utstyr

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, informasjon fra mottatte dokumenter og faglige vurderinger.

Følgende utstyr benyttes til undersøkelsene som gjennomføres:

- Bosch GLM 150 laser avstandsmåler
- Protimeter MMS2 og Tramex fuktindikator (kan også inkludere hammerelektroder og annet tilbehør)
- Kniv og annet håndverktøy
- Canon PowerShot G7 X digitalt fotoapparat
- Kompass
- Flir C2 termografikamera
- Bosch GIC 120 C inspeksjonskamera

Vurderinger av bygninger og byggverk generelt

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunkt, og normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Ved eventuelle søknadspliktige tiltak eller tiltak unntatt søknadsplikt etter byggeår, vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter, ihht de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført. Selv om tiltaket er utført på et tidligere tidspunkt vil det som oftest gjøres vurderinger ut fra dagens regelverk dersom et søknadspliktig tiltak ikke er omsøkt. Dette fordi dagens regler som hovedsak legges til grunn ved søknader.

Andre ikke søknadspliktige arbeider som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk/fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført dersom ikke annet er spesifisert.

Avvik og slitasje som følge av normal bruk kommenteres normalt ikke.

Dagens forskrifter legges ikke til grunn dersom ikke dette er spesielt beskrevet i rapporten. Disse er som regel strengere og mer omfattende enn tidligere regelverk, og man må forvente avvik fra gjeldende regelverk på en brukt bolig.

Levetidsbetraktninger:

Byggforskblad 700.320 angir tabeller for intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran f. eks. har intervaller fra 20-40 år.

Byggebladet er ment for å brukes til planlegging av fremtidige kostnader og vedlikehold i nye eller planlagte bygg. Skal tabellen benyttes til å vurdere eksisterende bygg eller bygningsdeler må det brukes egne erfaringer, påkjenninger bygget/bygningsdelene får, utførelsesmetode. Vurderinger må gjøres konkret i hvert enkelt tilfelle og etter en grundig tilstandsvurdering av bygget/bygningsdelene. Alder alene er ikke godt nok for å gi en vurdering. Intervaller for utskifting er beskrevet som svært usikre, og derfor er det faktiske tilstandsvurderingene kritiske for å kunne vurdere restlevetid på bygningsdelen.

Tabellen benyttes ofte feilaktig med direkte henvisninger til intervaller uten at det er gjort tilstandsanalyser og konkrete vurderinger på bygningsdeler som er mulig å vurdere, og vil kunne gi et svært feilaktig bilde av den konkrete situasjonen.

Følgende innhold er hentet fra Byggforskblad 700.320:

01 Innhold

Denne anvisningen gir forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler.

02 Begrensninger

Forslagene til intervaller for vedlikehold og utskifting må ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret, eksisterende bygningsdel. En slik bedømmelse må gjøres på grunnlag av kunnskap om teknisk tilstand, materialeegenskaper, konstruksjonsoppbygging og belastninger for den aktuelle bygningsdelen, for eksempel klimapåkjenningene på stedet. Se også pkt. 2.

03 Grunnlag

Anvisningen bygger på data fra et begrenset grunnlagsmateriale og må derfor brukes kritisk. For å få full nytte av oversiktene bør man regelmessig korrigere og supplere dataene med egne erfaringer. For bygninger i bruk bør planlegging av intervaller for vedlikehold og utskifting alltid starte med en grundig registrering og tilstandsanalyse av konstruksjoner og komponenter, se Byggforvaltning 700.305.

21 Definisjon

Levetiden for en bygning eller bygningsdeler er den tiden som bygningen eller deler av bygningen oppfyller krav til ønsket funksjon.

23 Intervaller for utskifting

Intervallene for utskifting er spesielt usikre. I mange tilfeller har noen materialer, komponenter eller bygningsdeler betydelig lengre levetid enn det som er oppgitt i anvisningen, mens andre skiftes ut tidligere fordi det kommer nye og bedre løsninger eller produkter på markedet. Utskifting i sin helhet er i mange tilfeller ikke nødvendig – reparasjon kan være tilstrekkelig.

Tabell 4

Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting, med kort beskrivelse av tiltak. Intervaller for utskifting er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskifting på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger.

Fremlagte dokumenter**Beskrivelse:**

Salgsoppgave med vedlegg

Reklamasjonsrapport fra Komplett Taksering AS

El-rapport fra Lysglimt elektro AS

Påberøpte forhold

1. Elektrisk anlegg
2. Manglende varmekabler i stue
3. Terrasse/bod
4. Etasjeskiller og laminatgulv
5. Toalettrom
6. Ventilasjon
7. Manglende isolering av yttervegg
8. Støttemur
9. Manglende tetting av ventilasjonsluker
10. Loft
11. Baldakin over dør til hybel
12. Nytt bad hovedsoverom
13. Vinduer
14. Kjøkken hoveddel
15. Drenering kortsider
16. Garasje

Regress/ansvar/identifikasjon:

Takstmannen tar ikke stilling til dette spørsmålet.

Byggeår/referansenivå

Boligen: Bygget i 1973

Referansenivå er byggeforskrifter av 1969

Tiltak etter byggeår: Omfattende oppussing, endring av tomt og bygging av garasje

Referansenivå for tiltakene er TEK17

Opplysninger er gitt av oppdragsgiver eller er beskrevet i salgsdokumenter som er fremlagt av oppdragsgiver.

Referansenivået gjengir det minstekrav som stilles til bygningen og bygningsdelenes tekniske og funksjonelle tilstand som beskrives i byggeforskrift gjeldende på bygningens oppføringstidspunkt. Videre er det vanlig å henvise til Sintef Byggforsk sine byggeblader, som gir en rekke forslag og løsninger som oppfyller forskriftenes krav. Ved oppgradering av en bygning er det naturlig å legge relevante byggedetaljblader til grunn der det er mulig.

Ved bruksendring av en bygning er det naturlig at det gis enkelte dispensasjoner fra byggeforskriftene, men det gis normalt ikke dispensasjoner på områder vedrørende sikkerhet, miljø og helse.

Elektrisk anlegg

El-anlegg er ikke undertegnedes kjernekompetanse, og vurderes ikke konkret for boligen. Det er gitt opplysninger i salgsoppgave om at det er utført arbeider på el-anlegget, og at dette er utført av faglært ved Pluggen elektro. Jeg er ikke kjent med hva som i detalj er utført av dette firmaet og hva som eventuelt er utført av andre. Jeg er heller ikke kjent med hva som er utført før selgers eiertid og hva det eventuelt mangler av dokumentasjon for disse arbeidene.

Basert på hva rapporten til Lysglimt elektro beskriver er det påregnelig at el-anlegget ville få en TG3-vurdering basert på de beskrevne avvikene. El-anlegg er gitt TG1 i tilstandsrapporten, med en anbefaling om nærmere kontroll på generelt grunnlag. Basert på NS3600 krever denne at det ikke foreligger avvik som må utbedres, at dokumentasjon på arbeider utført før 1999 foreligger og at det foreligger erklæring om samsvar for å få TG1. Ved registrerte avvik og ved anbefaling om utvidet kontroll gis TG2. TG3 gis ved behov for strakstiltak der det er avdekket alvorlige avvik.

I dette tilfellet anbefales det en gjennomgang av el-takstmann for å vurdere de påberopte forhold. Det er ikke forelagt noen kalkyle eller kostnadsoverslag for meg, og kostnader kan derfor ikke vurderes. Dette anbefales også vurdert av el-takstmann.

Som man ser av utklipp nedenfor har DIBK gått ut og sagt at bygningssakkyndige ikke skal sette tilstandsgrad på el-anlegg, da dette er opplysningsspørsmål det ikke skal gis tilstandsgrad på.

Bildene nedenfor er tatt for å illustrere enkelte punkter i boligen uten å ta stilling til disse. El-anlegg kan ofte se ok ut uten demontering, men så viser det seg at det er avvik når deksler og lignende demonteres. Motsatt kan et rotete opplegg virke ufagmessig og feil, mens det i virkeligheten ikke er noen forskriftsavvik ved installasjonen.

Før man vurderer hva som eventuelt er utført av andre enn fagfolk, bør det klargjøres hva som innrømmes utført av de aktørene som er oppgitt i salgsoppgaven, slik at de kan utbedre avvik på sin side. Etter hva jeg forstår er dette i dag noe uklart.

Nærmere vurderinger gjøres ikke av el-anlegg.

Vedlegg tilknyttet "Elektrisk anlegg"

Oppussing av tidligere eier mellom 2019-2020:

- Etterisolert kaldloft 15 cm
- Montert balansert ventilasjon med loftsaggregat med roterende varmeveksler.
- Isolert innevegger mellom stue og soverom og mellom to av soverommene.
- Skiftet ut alle innerdører i hoveddel
- Totaloppgradert elektrisk hoveddel; Montert ny inntakskabel

Opplysninger i salgsoppgave om oppgradering av elanlegg i hoveddel.

- Oppgradert elektrisk sokkeldel delvis. Montert nytt eget sikringsskap med egen strømmåler. Montert nye automatsikringer med jordfeillbryter på alle kurser. Økt antall stikkontakter på ett soverom. Utført samtidig med øvrig elektrisk oppgradering av samme firma og dokumentasjon.
- Internett og data; Lagt inn fiber internett og tv. Kapasitet opp til 1000/1000 Mbps opp og ned. Vikenfiber/Altibox tv og Internett. Installert dataskap med switch på loft og kablet data/tv sprednett med cat6 kabler til alle rom i 2 etg, noen rom flere steder. Totalt 22 punkter.

Opplysninger i salgsoppgave om oppgradering av elanlegg i sokkeldel.

- Montert ladeboks for elbil. 7,2 kw, 32 amp med klasse B jordfeilbryter.
- Montert industrikontakt utvendig hus trafs 32 amp.
- Montert nytt gulv i hele 2 etg. Montert trinnlydsplater og gulvgips med Alloc høytrykkslaminat over i alle rom bortsett fra bad.
- Ny overfaltebehandling alle tak og vegger i hoveddel.
- Oppgradert og tilpasset vaskerom

Opplysninger om montering av ladeboks.

29

ELEKTRISK

TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

El smart frakopling av nett for tilkopling i skap.
 17.06.2020. Montert ny kurs til vvb., montert 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod, festet rør, montert overgangsboks fra PN til PR, montert 2x på vegg stikk, montert 2x boks med tilførsel til el varmeovn. 16 og 25 A en fas.
 Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.
 18.06.2020. Montert reserve kurs for v.k gang, gjort klar for varmekabel, montert 2x trappelys, omgjort i sikringskap, målt isotest og continiteter i hele anlegget, sjekket og merket data uttaker.
 Ny 3/16a kurs for vvb i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2018 og 2020.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Underetasje: Sikringsskap i stuen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt.
 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

1. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. 31 kurser. Hovedsikring på 80 A

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Opplysninger om el-anlegg i tilstandsrapport, og anbefaling om gjennomgang av el-anlegget.

Skal det settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget og rekkverk?

I kapittel 2 er det gitt mange bestemmelser som har uttømmende sjekkpunkter om hvordan undersøkelsene skal gjøres, for at tilstandsrapporten skal være gyldig (jf. forskriftens § 1–5).

Forskriften har også noen bestemmelser som slår fast at den bygningssakkyndige skal spørre eier om enkelte forhold, og opplyse tydelig om disse i tilstandsrapporten.

Dette gjelder

- § 2–21 om lovlighetsmangler
- § 2–18 om elektrisk anlegg
- § 2–13 siste ledd om rekkverkshøyde

Disse bestemmelsene er ment å sikre at en mulig kjøper får viktige opplysninger om boligen. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Opplysninger fra DIBK vedrørende tilstandsgrad på el-anlegg. https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel?_t_q=avhendingslova

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp hybel med nytt el-anlegg
Arbeid utført av	Pluggen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

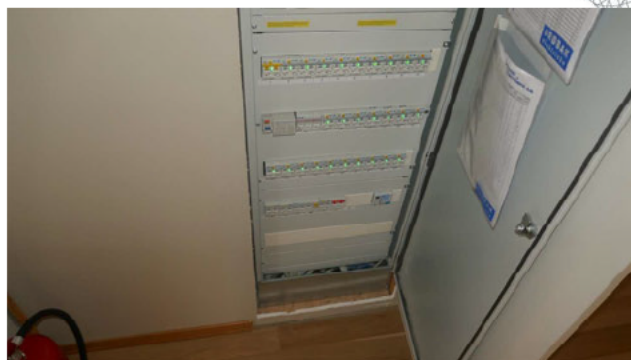
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

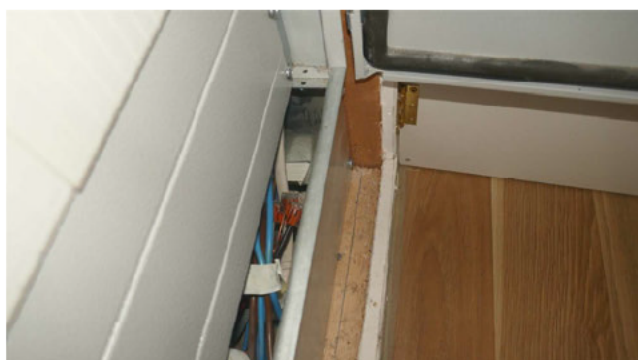
Opplysninger i egenerklæring.



Overside av sikringsskapet i hoveddel.



Nedre del av samme skap. Skapet går tilsynelatende ned til svill. Eventuelle utettheter er ikke lett å avdekke.



Enkelte ledninger har Wago-klemmer. El-takstmann bør vurdere om dette er avvik.



Mindre utetthet mellom bryterdeksel og boks.



Mangelfull klamring av rør under kjøkkenbenk. Sokkel må demonteres for å kunne se forholdet.



Ledninger avsluttet med Wago-klemmer under innredning. Sokkel må demonteres for å kunne se forholdet. El-takstmann bør vurdere forholdene.

Holdendekonsertens Kursfortegnelse **LYBAKER ELEKTRISKE AS**

Informasjon:

Kursfortegnelse for kursene som er påført i skapet. Kursene er gitt i henhold til de opplysningene som er gitt i skapet. Kursene er gitt i henhold til de opplysningene som er gitt i skapet.

Kursene:

Kurs	Navn	Pris	Antall	Sum	Skatt	Nett
1	Kurs 1	100	1	100	0	100
2	Kurs 2	200	2	400	0	400
3	Kurs 3	300	3	900	0	900
4	Kurs 4	400	4	1600	0	1600
5	Kurs 5	500	5	2500	0	2500
6	Kurs 6	600	6	3600	0	3600
7	Kurs 7	700	7	4900	0	4900
8	Kurs 8	800	8	6400	0	6400
9	Kurs 9	900	9	8100	0	8100
10	Kurs 10	1000	10	10000	0	10000

Kursfortegnelse som lå i skapet.

Holdendekonsertens Kursfortegnelse **LYBAKER ELEKTRISKE AS**

Informasjon:

Kursfortegnelse for kursene som er påført i skapet. Kursene er gitt i henhold til de opplysningene som er gitt i skapet. Kursene er gitt i henhold til de opplysningene som er gitt i skapet.

Kursene:

Kurs	Navn	Pris	Antall	Sum	Skatt	Nett
1	Kurs 1	100	1	100	0	100
2	Kurs 2	200	2	400	0	400
3	Kurs 3	300	3	900	0	900
4	Kurs 4	400	4	1600	0	1600
5	Kurs 5	500	5	2500	0	2500
6	Kurs 6	600	6	3600	0	3600
7	Kurs 7	700	7	4900	0	4900
8	Kurs 8	800	8	6400	0	6400
9	Kurs 9	900	9	8100	0	8100
10	Kurs 10	1000	10	10000	0	10000

Kursfortegnelse som lå i skapet.

Manglende varmekabler stue

Oppbygning:

- Laminat på betonggulv.

Punkter til vurdering:

- Manglende gulvvarme.

Vurdering:

- Det er gitt noe varierende informasjon i salgsoppgaven vedrørende gulvvarme. Flere steder er rommet omtalt som "TV-stue" unnlatt når gulvvarme beskrives, men under nøkkelopplysninger er det oppgitt at det skal finnes gulvvarme i dette rommet. Det er også oppgitt at det skal være lagt fliser, mens det er lagt laminat på gulvet. Hva som har forårsaket dette avviket er ikke kjent for meg, men det er verdt å merke seg at det er avvik både vedrørende gulvvarme og overflater, i tillegg til at det er montert panelovn for oppvarming av dette rommet.
- Tilstandsrapporten beskriver gulvvarme i bad, hall, WC for underetasjen og for gang i 1. etasje. Alle disse rommene har flislagte overflater, og det synes som at det kun er flislagte gulv som har gulvvarme.
- På min befaring fant jeg ingen tegn til at det skal være montert gulvvarme i rommet. Jeg tar ikke stilling til om opplysninger tilsier at dette skulle være utført eller ikke.
- Min anbefalte løsning dersom utbedring er påkrevet, vil gi en jevn, god og hurtig oppvarming av gulvet, og gir mulighet for å styre etter løpende behov. En varmematte gir langt mindre treghet enn nedstøpte varmekabler, og en bedre komfort da det er lettere å styre varmen i gulvet.

Foreslåtte utbedringer:

- Dersom man kommer til at det skal monteres gulvvarme i rommet, som er totalt 15 kvm stort, anbefales følgende:
 - Flytte ut/inn møbler og inventar av rommet
 - De-/remontere gulvlister og laminat
 - Montere varmematter for laminat, inkludert tilførsel av strøm til dette

Synlighet:

- Det er synlig at det ikke finnes noen bryter for varmekabler i rommet

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Flytte møbler etc ut/inn av rommet	1,00		rs		800
De-/remontere gulvlister og laminat, 15 kvm	1,00		rs		8 500
Montere varmematter, 15 kvm	15,00		kvm		22 500
Montere bryter og strømtilførsel	1,00		stk		4 500
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		5 445
		00:00			41 745
		Inkl. mva:			52 181

Vedlegg tilknyttet "Manglende varmekabler stue"

Oppvarming

Underetasje: Varme i baderomsgulv. Varmekabler i hall, wc. Elektriske panelovner.

1. etg.: Klebersteins peisovn i stuen. Peis med innsats på kjøkken. Elektriske panelovner. Luft til luft varmepumpe i spisestuen.

Salgsoppgave beskriver ikke varmekabler i TV-stue under rubrikken for oppvarming.



Dette er rommet beskrevet som TV-stue i prospektet. Det er ikke registrert bryter eller annet som indikerer varmekabler i rommet. Nærmere undersøkelser er ikke utført. Gulvet har ikke fliser, men laminat. Opplysninger under nøkkelinfo inneholder feil beskrivelse.

Hoveddelen:

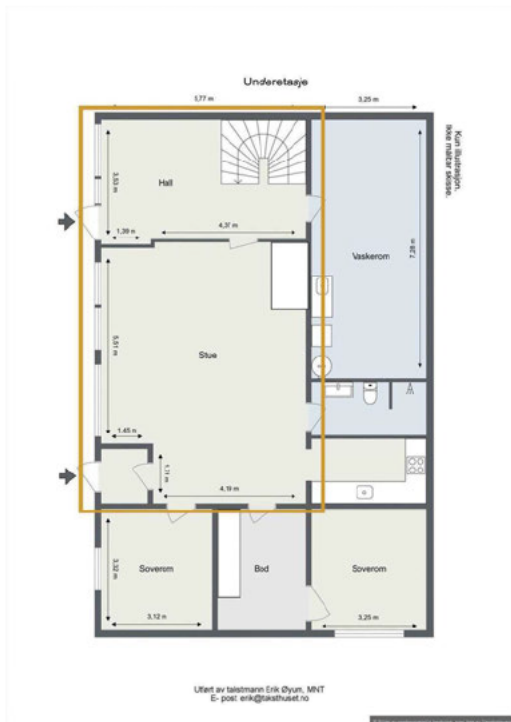
- lagt varmekabler og nye fliser i gang, samt i TV-stue.

Under nøkkelinformasjon er det beskrevet varmekabler i TV-stue. Man ser også at det er beskrevet fliser. Det er ikke lagt fliser i rommet som omtales som TV-stue.

På denne etasjen er det også en TV stue. Kjekt for barna å trekke seg tilbake i når foreldrene har gjester på besøk!

Opplysninger fra salgsoppgave.

Rørmyrveien 6B
U.etg



Målt og tegnet er gjort oppmerksom på at avlesene er hentet og som på planene er det et annet dages fiktive bud, og er som det er opplyst av boligen mottaker. Definisjon av enkelte rom avtar fra den som er sett og gitt av den boligen mottaker. Tegningen er en skildring av boligen. Det er ikke opplyst om det finnes andre rom.

aktiv.

Plantegning som forelå når selger kjøpte eiendommen.
Markert område er delvis gjort om fra forrige salg.

Når dagens eier kjøpte eiendommen var denne
plantegningen vedlagt prospektet. Stue er delt av i to rom,
innebygd rom og stue. Rommet har totalt 15 kvm gulvflate.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Generell beskrivelse av boligen

En lys og flott bolig beliggende i ett populært boligområde.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr.

Underetasje: Varme i baderomsgulv. Varmekabler i hall, wc. Elektriske panelovner.

1. etg.: vedovner i stuen og på kjøkkenet. Elektriske panelovner. Luftrør til varmepumpe i spisestuen.

Arbeider som nåværende eiere har utført:

Kjeller:

Leilighet på ca. 70kvm er totalt renoveret.

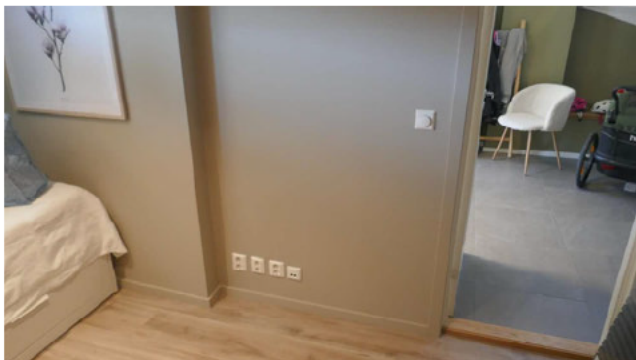
Hoveddelen er lagt varmekabel med flis i gang, samt alt nytt i kjellerstue.

Det er også lagt nytt wc med varmekabler og flis.

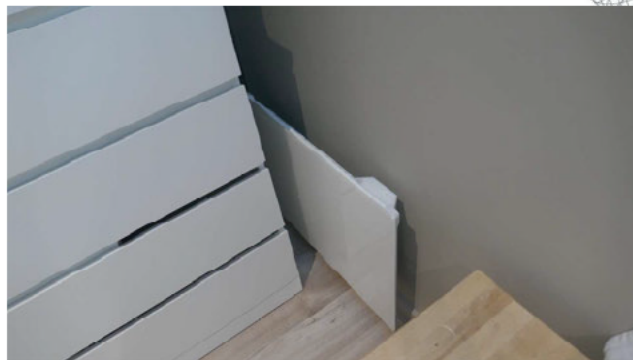
Eiere har også satt inn ny elkjele som varmer gulvet i eksisterende bad 1.etg.

Det er gjort i 2021.

Opplysninger i tilstandsrapport. Varmekabler i TV-stue er ikke beskrevet.



Ingen styring for varmekabler er registrert på vegg. Det er laminat på gulvet i rommet.



Det er montert panelovn i rommet. Det er tilrettelagt for oppvarming av rommet via ovn.

Terrasse/bod

Oppbygning:

- Terrasse bygget av impregnerte materialer og Møre Royal trykkimpregnert materiale.
- Deler av terrassen er bygget på et eldre takoverbygg med sink-/ståltekking over inngangspartiet, og deler er bygget med plater av typen Til-Tak eller tilsvarende mellom gulvbjelkene.

Punkter til vurdering:

- Feil opplysninger vedrørende alder
- Manglende opplysninger vedrørende tekking
- Tidligere lekkasjer fra eldre tekking
- Lekkasjer fra ny tekking
- Manglende drenering fra takrenne
- Svertesopp på bord under terrasse

Vurdering:

- Terrassen er opplyst bygget ny i 2022 og er gitt TG1 i tilstandsrapporten. Terrassen i seg selv er ny, og det er ikke avdekket avvik ved denne. Terrassen er lagt opp på et eldre takoverbygg som er tekket med sinkplater. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer gjennom tekkingen i området fra yttervegg til drager, men det er registrert svertesopp på underkledning i kassen mellom drager og takrenne. Det er tegn på at tekkingen ikke lenger er tett, og den er av eldre dato, slik at den uansett har kort gjenværende brukstid.
- For å etablere ny tekking må terrassen ved takoverbygget demonteres, ny tekking legges og plattingen monteres. Det er lite sannsynlig at terrassebord kan gjenbrukes, og disse beregnes derfor skiftet ved ny tekking av taket. Underliggende konstruksjoner er utsatt for fuktskader dersom tekkingen ikke er tatt. Slik terrassen er bygget, må også rekkverk demonteres og bygges nytt, for å komme til for å tekke taket.
- Da det er opplyst om faglærte som har utført arbeidene, kan dette være en reklamasjon mot utførende, avhengig av avtalen som er gjort. Her burde man blitt anbefalt å legge ny tekking før terrassen ble bygget.
- Hele den delen av terrassen som er over takoverbygget må fjernes. Terrassen med bod under, trenger ikke fjernes for å utføre tekkearbeidene. Denne delen er totalt ca 12 kvm stor og 10 løpemeter med rekkverk må skiftes.
- Da det er snakk om små tegn til skader på undersiden av terrassen, forutsettes det at det ikke er skader som må utbedres i konstruksjonen under tekkingen. Tekkingen ligger på plater som kan gjenbrukes, og det anbefales etablert papptekking på platene når metallplatene er fjernet. Follo Boligtakst er ikke gjort kjent med tidligere lekkasjer eller forrige salgsoppgave, og vet ikke om det har forekommet tidligere.
- Selv om det kan være eldre deler under tekkingen, forutsettes det at disse ikke har skader, og ikke trenger utskifting. Dette må eventuelt dokumenteres nærmere. Dersom det ikke påvises skader, vil en TG1-vurdering være dekkende her, med unntak av for selve tekkingen.
- Det er også bygget ny terrasse med en ekstern bod under. Mellom bjelkene er det montert plater som skal hindre nedbør i å trenge rett gjennom og ned i underliggende areal. Eier opplyser om lekkasjer gjennom plateskjøter som ikke er forseglest. Slike tak er ikke nødvendigvis tette, men bidrar til at vannmengden som kommer ned reduseres vesentlig. Det registreres at skjøtene ikke er forseglest, og produsenten av platene beskriver at disse skal fuges slik at vann ikke renner ned her. Det foreligger ingen forskriftsbrudd, da dette er en åpen, utvendig bod der det begrenser seg hva som kan lagres i denne. Det er ikke gitt opplysninger i salgsoppgave om at bodens tak er helt tett.
- For å bedre situasjonen, anbefales det at alle skjøter fuges og tapes, for å hindre vann i å renne tilbake gjennom skjøtene. Dette vil gjøre at vannet ledes frem mot renna i front.
- Hele boden er kledd med åpne spiler slik at denne boden på ingen måte er tett uansett om platene i taket forsegles bedre.
- Det er opplyst at det mangler hull i takrenne. Dette ble ikke kontrollert på befaringen, men dersom dette ikke er etablert, må dette gjøres. Forholdet er ikke avbildet i tidligere rapporter. Det foreslås å etablere hull i takrenne slik at vannet ledes til nedløpet.

Foreslåtte utbedringer:

- Rive terrasse og rekkverk over takoverbygg
- Fjerne tekking og legge ny papptekking
- Montere ny terrasse på ny tekking
- Montere nytt rekkverk

- Forsegle skjøter på Til-Tak-plater
- Etablere hull i takrenne dersom dette ikke er utført

Synlighet:

- Eldre tekking er synlig i front, men skader og lekkasjepunkter er ikke synlige
- Til-Taksplater med uforseglede skjøter er synlig fra undersiden
- Manglende hull i takrenne var ikke synlig

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Rive terrasse og rekkverk over takoverbygg	1,00		rs		6 500
Fjerne tekking	1,00		rs		2 500
Tekke takoverbygg med papp	12,00		kvm		10 200
Montere ny platting	12,00		kvm		18 000
Montere nytt rekkverk	10,00		lm		15 000
Forsegle plateskjøter over bod	1,00		rs		3 000
Etablere hull i takrenne	1,00		stk		500
Rigg, drift, avfallshåndtering, stillas	0,20		rs		11 140
00:00					66 840
Inkl. mva:					83 550

Vedlegg tilknyttet "Terrasse/bod"

Beskrivelse av areal

Det er en bod utenfor bygningskroppen (under terrassen). Arealet i boden er ca. 14 kvm.

Veien mot inngangsdøren er nylig brosteinsbelagt. I fjor ble det bygget en stor utvendig redskapsbod på enden av huset og under terrassen.

Opplysninger i salgsoppgave.

Opplysninger i salgsoppgave.

1. etg:

Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021.
Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022.

Arbeider utført utomhus 2022:

Ny balkong med bod under i møre royal.

Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i møre royal.

Støpt trapp, samt murer støpt.

Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang.

Etablert ny hage med gress.

Opplysninger i tilstandsrapport.

13

TERRASSE

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Terrasse
Kommentarer

Terrasse i trekonstruksjon på ca. 27 m2, med utgang fra stuen.
 Det er markise, utelys og dobbel stikkontakt på terrassen.

Terrasse over garasjen på ca. 33 m2.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkhøyde Ja

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk i trekonstruksjon. Høyden på rekkverket er 102 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Ja

Type tekkemateriale Annet
Kommentarer

Det er stålplater på undersiden av terrassen over boden.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Nei

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Terrassen ble bygget i 2022.

Opplysninger i tilstandsrapport.

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



Nei



Ja

Opplysninger i egenerklæring.

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

Svar

Ja, kun av faglært.

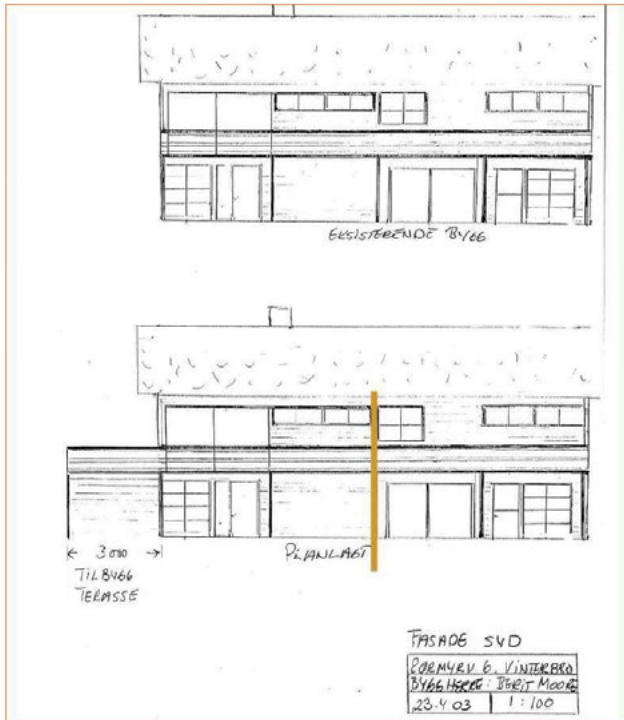
Beskrivelse

Ny garasje og ny terrasse.

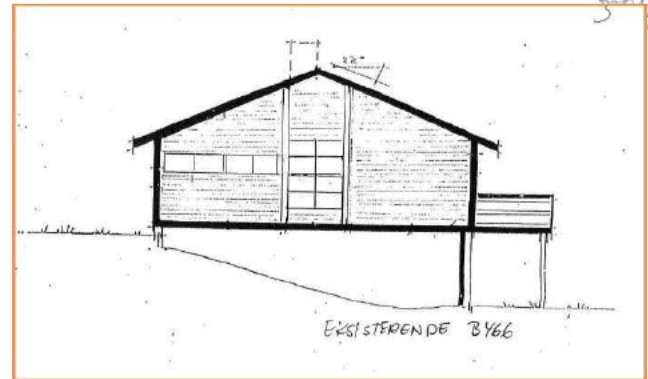
Arbeid utført av

Steinar Kvisler/Gusterud Bygg

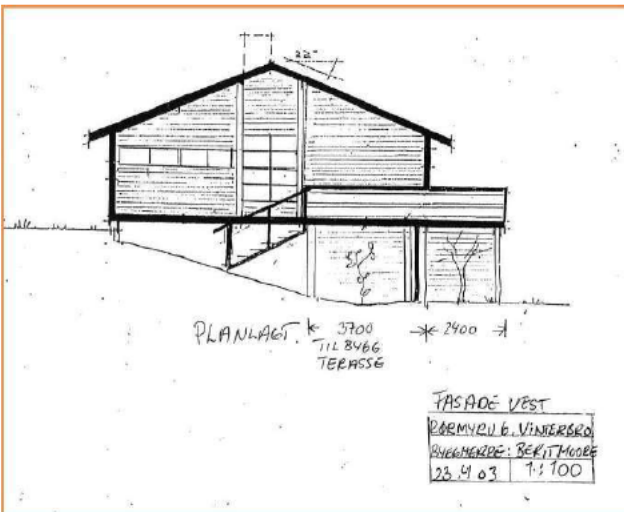
Opplysninger i egenerklæring.



Tegninger fra 2003 viser tilsvarende løsning som det som er etablert i dag. Strek viser avslutning på dagens terrasse.



Tegninger som viser før-situasjon.



Tegninger som viser dagens løsning. Gammel del av terrassen har eldre tekking under. Ny del har plater mellom bjelkene.



Bilde fra eiendomsverdi 2011 viser opprinnelig terrasse med tekking på undersiden. Det er også bod på undersiden, slik som i dag.



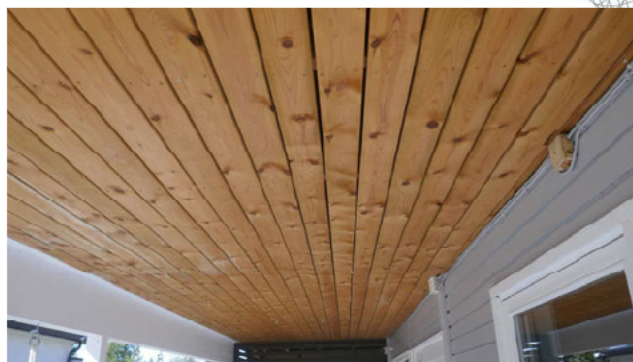
Flyfoto fra Norgebilder fra 2008 viser terrasseløsning tilsvarende dagens løsning og som på tegninger over.



Også i 2003 var dette etablert. Det er tilsynelatende bygget som tegningene viser allerede i 2003. Dersom det ikke foreligger godkjenning, vil det sannsynligvis kun dreie seg om å varsle om at dette er ferdigstilt som på tegning.



Tak med eldre tekking over inngangsparti.



Det er ikke observert tegn til skader i panel under taket frem til drager.



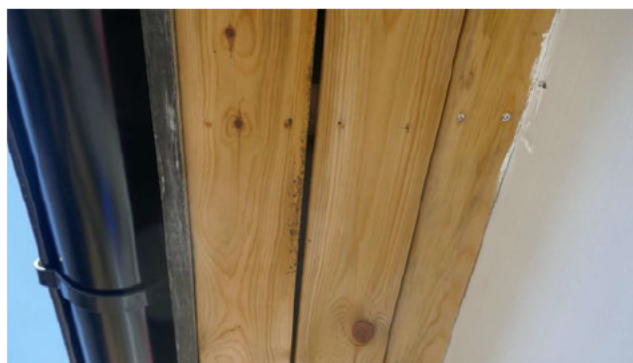
Skillet ved opprinnelig tak går ved avslutningen på takrenna.



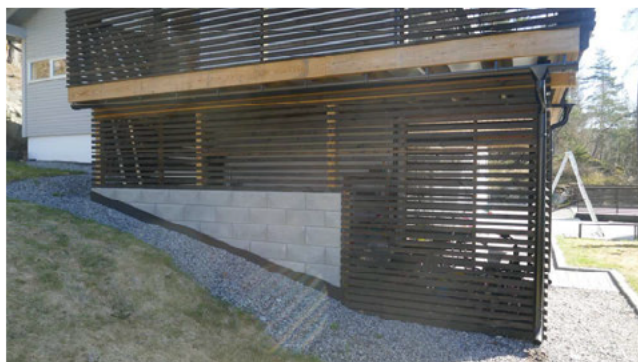
Det er eldre tekking av sink på taket over inngangsparti.



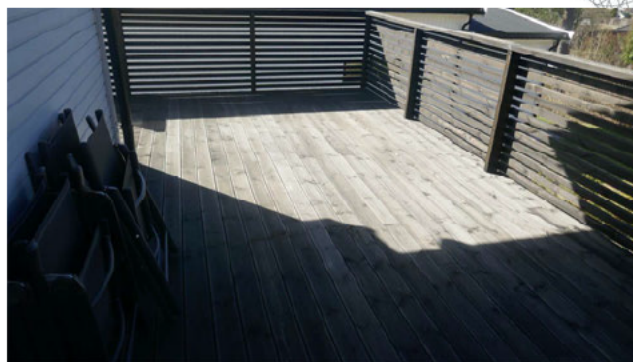
Rekkverk er festet i eldre braketter av stål. Tekkingen kunne ikke inspiseres grunnet liten klaring mellom tekking og trekonstruksjon.



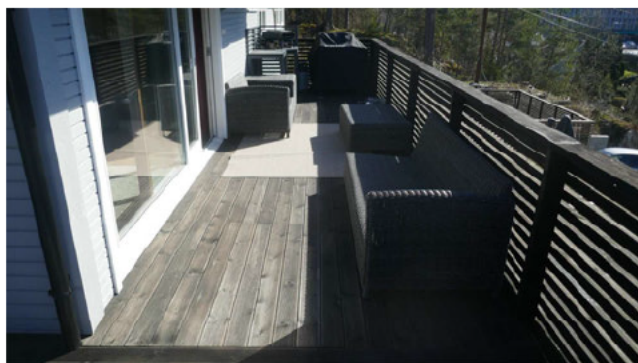
Svertesopp på bord utenfor drager er registrert. Eier opplyser at det tidvis drypper gjennom dette feltet. Skader utover dette er ikke observert.



Ny terrasse med utvendig åpen bod. Det er montert takrenne og nedløp. Dersom hull fra renne til nedløp mangler, må dette etableres for at systemet skal fungere som forutsatt. Boden har åpne vegger og er ikke ment å være tett mot nedbør.



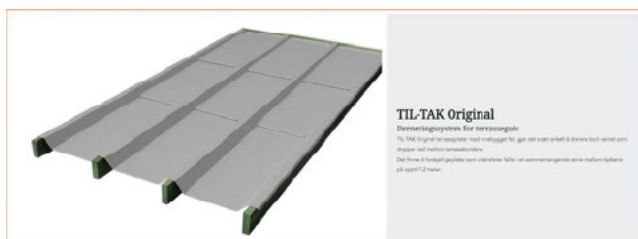
Ny platting med Til-Tak mellom bjelker.



Ny platting på eldre takkonstruksjon.



Det er opplyst om at det drypper/renner fra plateskjøter. Platene er ikke fuget eller synlig forseglet på noe vis. Plateskjøter kan fuges og eventuelt tapes med aldersbestandig tape for å forsegle skjøtene.



Fra produsent av platene. Platene har fall som gjør at de kan legges rett på et horisontalt bjelkelag.



Fra produsent av platene. Viser fugging av skjøter.

Etasjeskiller og laminatgulv

Oppbygning:

- Laminat lagt på etasjeskiller av tre.

Punkter til vurdering:

- Avvik fra monteringsanvisning
- Skjevheter i gulv
- Glipper i laminatskjøter

Vurdering:

- Det er registrert til dels store glipper flere steder i laminaten. Glippene synes å ha kommet på grunn av at laminatgulvet som skal ligge flytende og ha mulighet for å bevege på seg, flere steder er låst fast av kjøkkeninnredning, fugemasse, manglende oppdeling av laminat ved døråpninger og smale partier.
- Det er registrert ca 15 mm differanse i høyde på gulvet totalt sett i hele stueområdet. Det er ikke målt avvik på planhet i underlaget, som er det avgjørende for laminatgulvet. Jevne skjevheter på gulvet over større avstander, har ingen betydning for laminaten så lenge underlaget er plant.
- Flere av laminatbordene er lagt med mindre omlegg enn leggeanvisningen tilsier. Jeg er ikke kjent med om gulvet er lagt om i 2021, eller om dette gulvet er av eldre dato. Dette fremkommer ikke tydelig i salgsopplysninger. Det forutsettes i de videre vurderingene at laminaten er lagt i 2021. Det fremkommer ikke hvem som har lagt laminaten.
- Det meste av laminaten ligger uten glipper, og det er heller ikke registrert glipper i laminaten i andre rom enn stue/kjøkken/gang. Selv om enkelte skjøter er tett på hverandre, er jeg av den oppfatning at dette ikke er årsaken til at det oppstår glipper. Dette ville oppstått uansett på grunn av andre svakheter ved leggingen. Dersom laminaten er fra 2021, vil denne trolig være mulig å fremskaffe dersom supplering er nødvendig.
- Det er opplyst i tilstandsrapport om 10 mm avvik i stue, som gir en TG1 etter NS3600. Vi har målt ca 15 mm på det meste i stua etter grundige målinger. Hvilke avvik man registrerer avhenger av hvor på gulvet man gjør målingene, og det er ikke gitt at man finner de samme avvikene om man måler ulike steder. Målingene skal være stikkprøvebasert. Det er ikke dokumentert planhetsavvik på gulvet utover de toleranser som er gitt for laminaten.
- Glippene som er oppstått forekommer på logiske steder når man ser dette opp mot at gulvet ikke kan bevege seg fritt. Basert på en gjennomgang av hvor disse er lokalisert, mener jeg at gulvet kan utbedres uten at alt må skiftes. Man kan også lime to laminatbord sammen i låsen der bordene er dratt fra hverandre, noe som er en normal utbedringsmetode der låsen ikke lenger er helt intakt. Dette vil gjøre at man i all hovedsak kan utbedre med det gulvet man har.
- Ved utskifting av nye bord, vil det kunne bli noe fargeforskjell med en gang, som vil jevne seg ut over tid, da det vil være forskjell på fargen etter noen år med sol og bruk.
- De deler av gulvflatene i stue/kjøkken/gang som ikke har glipper, trenger ikke demonteres, kun fristilles.

Foreslåtte utbedringer:

- Skjære spalte ved overgang stue/kjøkken og i døråpning mellom stue og gang, for montering av T-profil-list som monteringsveiledningen beskriver.
- Fjerne alle gulvlist og skjære vekk fugemasse der dette er benyttet.
- Fristille kjøkkeninnredning ved å skjære rundt beina til innredningen.
- Sikre tilstrekkelig klaring mot alle vegger og søyle.
- Demontere laminat fra overgangslist mot kjøkken og noen bredder innover slik at de bordene med glipper kan monteres med fagmessig omlegg.
- Demontere laminat ved peis i stue, frem mot døråpning og legge dette tilbake. Her anbefaler jeg å lime skjøter som kan ha fått skader når glippene har oppstått.
- Demontere to rader med laminat i gang, slå sammen skjøter og sikre fagmessig omlegg på de to innerste radene. Her må det påregnes utskifting av to rader.
- Remontere gulvlist, og fuge der det er nødvendig etter produsentens anvisninger.

Synlighet:

- Forholdet var godt synlig på min befaring. Glippene har sannsynligvis utviklet seg over tid. Når de ble synlige er ikke kjent.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Etablere overgangslist ved stue/kjøkken og ved stue/gang	2,00		stk		7 000
De-/remontere gulvlister og fjerne fugemasse	1,00		rs		8 500
Fristille kjøkkeninnredning	1,00		rs		6 000
Sikre korrekt avstand mellom laminat og vegger/søyle	1,00		rs		5 000
De-/remontere laminat noen bredder mot kjøkken	1,00		rs		5 500
De-/remontere laminat noen bredder fra peis stue	1,00		rs		7 800
De-/remontere laminat 2 bredder i gang	1,00		rs		2 600
Uforutsette tilpasninger	1,00		rs		7 500
Rigg, drift, avfall	0,20		rs		9 980
00:00					59 880
Inkl. mva:					74 850

Vedlegg tilknyttet "Etasjeskiller og laminatgulv"



Måler og takstmann gir oppmerksomhet på at avlesning er beregnet og som på planløsninger er different etter dagens faktiske bruk, og er her ment å gi en oppfatning av bilagets muligheter. Tegningen av enkelte rom avbiter fra hus som er skilt og gyltrent bare bygningensydghetene. Tegningen er en uheldende illustrasjon. Avvik fra oppgavene måll kan forekomme.

aktiv.

Markerte områder viser hvor det er oppstått sprekker i gulvoverflaten. Stue/kjøkken er totalt ca 75 kvm.

21

ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av antatt trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på 1 cm i hele stuens bredde.

På vå befaring har vi målt totalt retningsavvik til ca 15 mm i stue. Målinger ble gjort punktvis over hele gulvflaten og kan avvike fra målinger i tilstandsrapport. Det er ikke registrert større planhetsavvik, som er det avgjørende for legging av laminat.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Opplysninger i tilstandsrapport. Ingen opplysninger om sprekker er gitt. Sprekkene er såpass åpenbare at det antas at disse ville vært kommentert dersom de var slik på befaringsdagen.

39

GULV

TG-1

Beskriv

Underetasje: Det er laminat på store deler av gulvene. Fliser i hall og entre. Malt betong gulv i vaskerommet.

1. etg.: Fliser på badet. Laminat på øvrige flater. Det er lagt Alloc laminat på alle flater.

Opplysninger om laminat. Det er ikke oppgitt årstall for omlegging.

Totalvurdering

Gulvene er godt vedlikeholdt. Ny laminat og fliser i underetasjen i 2021.

Opplysninger om laminat i tilstandsrapport. Det er opplyst om ny laminat i underetasjen i 2021.

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

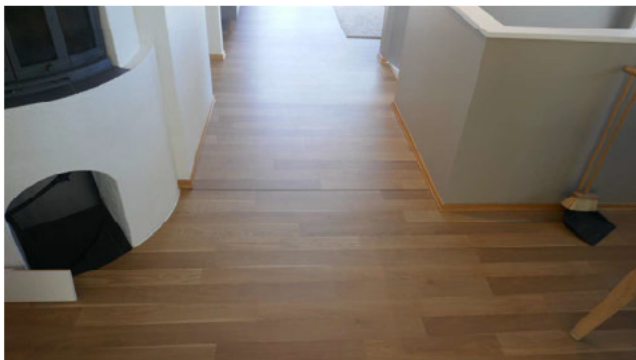


Nei



Ja

Opplysninger i egenerklæring.



Tydelig glippe i laminat ved overgang stue/kjøkken.
 Overgangslist anbefales montert. Partiet er smalt, og det er fort at laminaten går fra hverandre her når den er låst andre steder.



Glippe ved overgang stue/kjøkken.



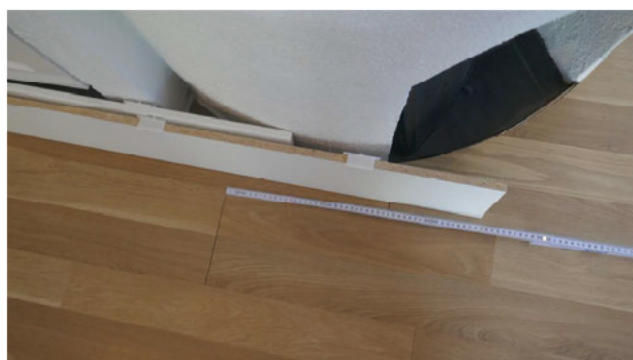
Ved peisen på kjøkkenet er det registrert glipper i endeskjøten på et par laminatbord. Laminaten er fuget fast mot peisen.



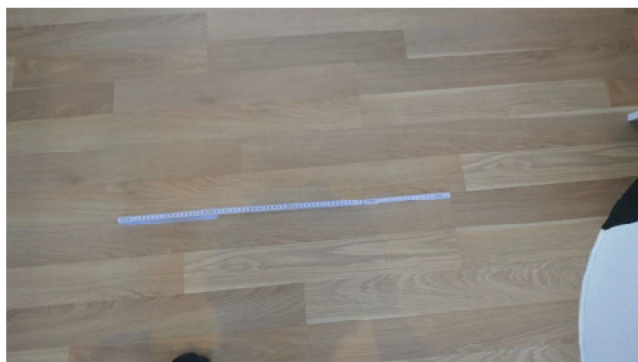
Begge glippene er like store.



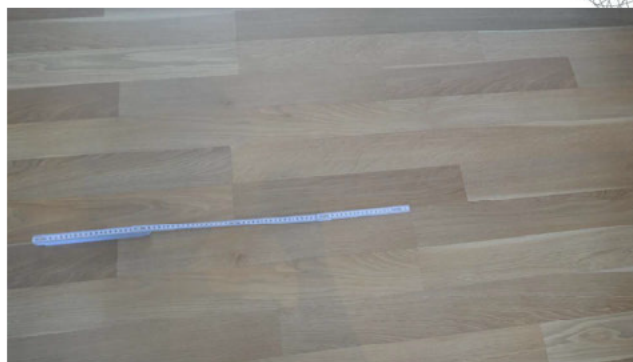
Begge glippene er like store.



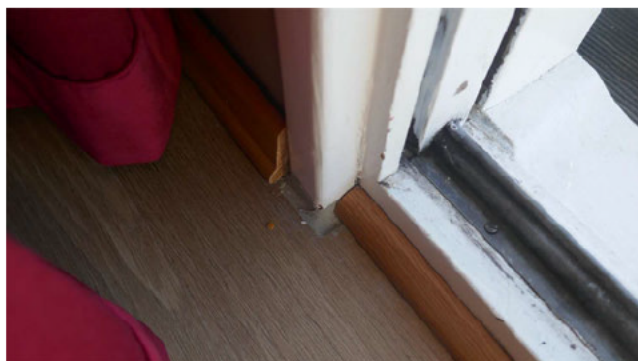
Enkelte steder ligger skjøter med mindre omlegg enn leggeanvisningen tilsier.



På det meste av gulvet er det langt større avstand mellom skjøtene.



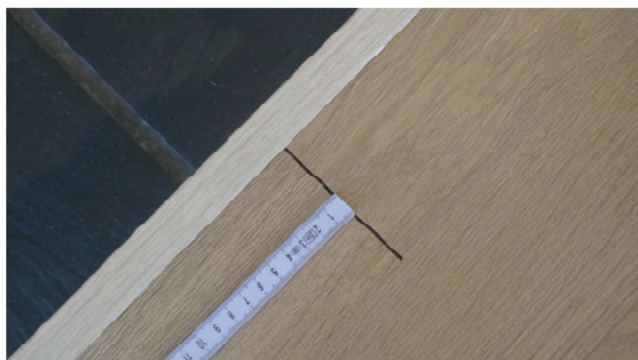
På det meste av gulvet er det langt større avstand mellom skjøtene.



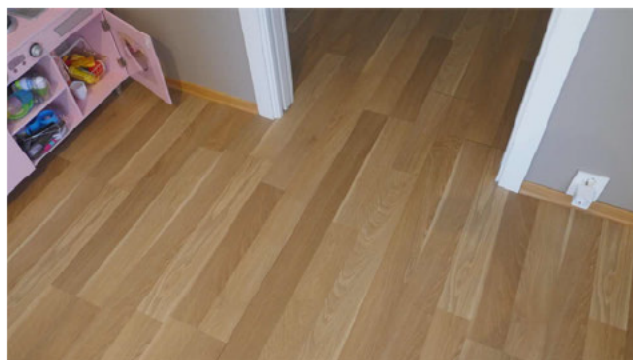
Det er brukt mye fugemasse i forbindelse med leggingen av gulvet. Dette låser laminaten så den ikke kan bevege seg fritt.



Ved peis i stue er det også glippe.



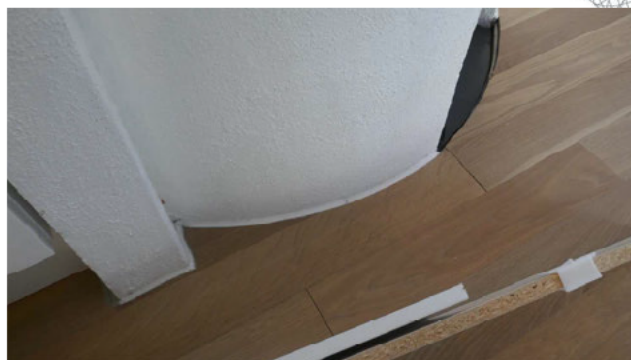
Også i dette området er laminaten låst med fugemasse.



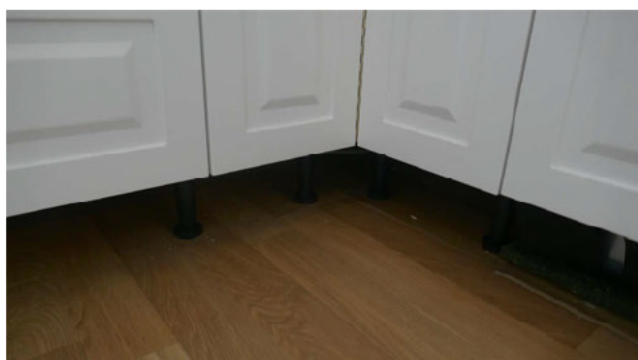
Laminaten er lagt gjennom døråpning uten overgangslist.



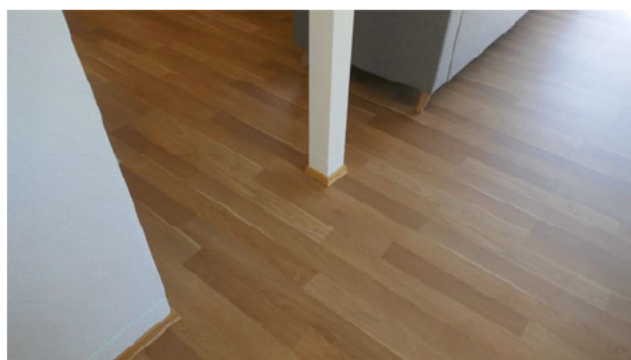
Glipper er registrert ved gang rett bak døråpning i forrige bilde.



Utstrakt bruk av fugemasse.



Kjøkkeninnredning står montert rett på laminaten og bidrar til å hindre fri bevegelse.



Det er sannsynlig at det er fuget rundt søyle også, noe som igjen hindrer fri bevegelse.



Også bak lister er det fuget.



Mer fugemasse.



Mer fugemasse.

Norsk

01/2021

BERRY  ALLOC

Side 1

ORIGINAL (HPL)

INSTALLASJONSVEILEDNING



Monteringsanvisning fra Berry Alloc. Det forutsettes at det er dette gulvet som er lagt, selv om kun underetasje er opplyst lagt i 2021.

FLYTENDE GULV

BerryAlloc Original skal installeres som flytende gulv, hvilket betyder at:

- Installasjonen av gulvet må være den siste oppgaven som skal utføres på arbeidsplassen.
- Gulvet må ikke skrues/limes mot undergulvet eller festes/kiles/låses mot andre fastpunkter (f.eks. kjøkkeninnredning og peisovn må IKKE installeres oppå gulvflaten).
Benytt en kompressibel bunntest (BerryAlloc FillerTwine) ved avslutning mot kant før det legges fugemasse!
- Det må være 4 mm avstand til vegg og andre fastpunkter slik at gulvet kan bevege seg fritt i alle retninger. Lag litt større avstand langs vegger med ytterhjørner. Gulvet kan krympe ved lav relativ fuktighet (under 30%).
- I døråpninger (overgang mellom rom), ved usymmetrisk sammenhengende gulvflater og ved rom med gulvlengder/bredder over 15 m, skal gulvflaten deles opp med ekspansjonslister.

Monteringsveiledningen beskriver ulike momenter for leggingen. I døråpning og ved overgang stue/kjøkken anbefales det ekspansjonslister.

Utskr. dato:	05.05.2024
Side:	28 av 71
ID/Referanse:	5004

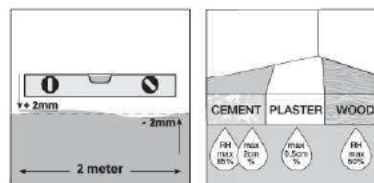
UNDERGULV

BerryAlloc Original kan installeres på de fleste harde undergulv (trykkfasthet CS på min 300 kPa), for eksempel gips/sponplater, PVC og betong. Husk å sikre undergulvet for knirk.

Myke underlag som vegg til vegg tepper og lignende må fjernes. Undergulvet skal være plant (maks ± 2 mm per 2 m), tørt og rengjort. Skarpe ujevnheter må slipes ned og eventuelle hull må sparkles. Dersom undergulvet ikke oppfyller kravene til planhet vil det kunne oppstå knirk i gulvet.

Ved legging må undergulvet være ordentlig uttørket:

- For trebaserte materialer, maks 50 % relativ fuktighet
- For betong- og lettbetonggulv, maks 85 % relativ fuktighet eller 2,0 CM % (1,8 CM % ved gulvvarme)
- For gipsbaserte materialer, maks 0,5 CM % (0,3 CM % ved gulvvarme)



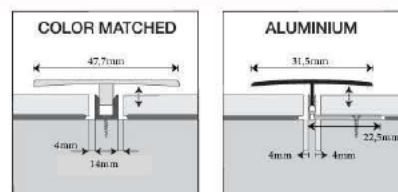
Det er ikke dokumentert planhetsavvik.

START PÅ RAD 2: Gulvbordene må legges forbandt med en forskyvning på min. 1/3 gulvbord mellom endeskjøtene. Dersom avkapp fra foregående rad er for kort begynner du med et nytt gulvbord som kuttes i to.

Utskifting av de bordene som er lagt med for lite omlegg anbefales ved omlegging. Laminaten er ufagmessig lagt.

T-PROFIL

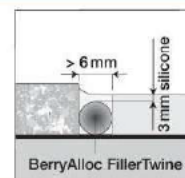
Fest basprofilen til undergulvet. Det skal være minimum 4 mm luft mellom basprofilen og gulvet. Installer gulvet og klikk deretter T-profilen på plass. Gulvet skal kunne bevege seg fritt. Ved bruk av aluminiumlister skal SilentSystem underlaget skjæres bort langs kanten for å gjøre plass til basprofilen.



Monteringsveiledningen beskriver overgangslisten som foreslås montert.

AVSLUTNING MED SILIKON

BerryAlloc FillerTwine plasseres i åpningen (bredde min. 4 mm) og dekkes med et tynt lag med elastisk silikon. Bruk av silikon reduserer bevegeligheten og bør bare brukes på begrensede områder.



Opplysninger vedrørende fugemasse. Veiledningen er ikke fulgt.

SPESIELLE FORHOLD

DEMONTERE GULVET: Løft gulvbord raden noen cm opp og slå med knyttneven over langsideskjøten. Raden løsner nå og kan forsiktig trekkes ut.

OBS: For å unngå skader på låsen skal alltid gulvbordene løftes oppover når de separeres.

Veiledningen beskriver demontering. Enkelte bord må påregnes skiftet.

Toalettrom

Oppbygning:

- Nytt WC-rom

Punkter til vurdering:

- Ventilasjon og tilstandsgrad

Vurdering:

- Toalettrommet er nybygget, og har ingen ventilasjon montert i rommet. Det er opplyst i tilstandsrapport at rommet mangler ventilasjon, og det er gitt en TG2 for manglende ventilasjon. I følge NS3600 gir manglende ventilasjon av toalettrom TG3.
- Basert på byggeår for boligen, kunne det vært etablert naturlig ventilering av rommet. Da rommet ligger midt i boligen, blir dette vanskelig å få til rent praktisk. Det må derfor monteres mekanisk ventilering i rommet. Enkleste løsning synes her å være å koble en ventil på WC-rommet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Kanaler ligger vegg i vegg og er derfor lett tilgjengelig for ettermontering.
- Follo Boligtakst tar ikke stilling til betydningen av at det er opplyst om manglende ventilasjon eller at det er gitt TG2 der man skulle satt TG3 for manglende ventilering.

Foreslåtte utbedringer:

- Montere mekanisk ventilasjon i WC-rom.

Synlighet:

- Manglende ventilasjon er synlig.

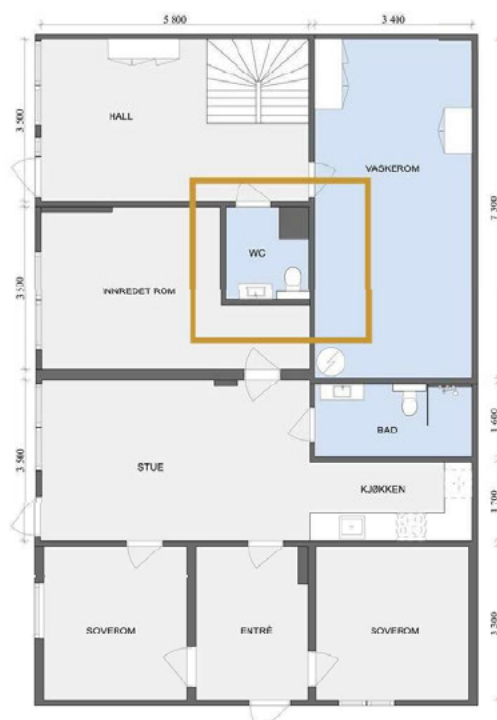
Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere ventil tilkoblet ventilasjonsanlegg	1,00		stk		6 500
		00:00			6 500
		Inkl. mva:			8 125

Vedlegg tilknyttet "Toalettrom"

Toalettrom

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene. Speil med lys. Toalettrommet er bygget i 2021.

Rommet er etablert i 2021.



Plantegning fra siste salg viser WC-rom midt i underetasjen. Rommet ligger vegg i vegg med vaskerom der kanaler til ventilasjonsanlegg er tilgjengelig.

26

TOALETTROM

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

Er våtrommet ventilert? Nei

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det veggghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av toalettrom

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene. Speil med lys.

Toalettrommet er bygget i 2021.

TG 2 er satt pga manglende ventilasjon. Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier.

Tiltak

Kommentarer

Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet.

Opplysninger om ventilasjon i WC-rom i tilstandsrapport.

Ventilasjon

Oppbygning:

- Naturlig og mekanisk ventilasjon

Punkter til vurdering:

- Ventilering tilfredsstillende ikke TEK17
- Stue i hybel mangler tilluft
- Dugg på vinduer og høy luftfuktighet
- Vanskelig å fyre i peisen
- Fare for kondensering i kanaler i yttervegg

Vurdering:

- Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilering og ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsanlegget er opplyst etablert i 2019-2020. Ved ettermontering av ventilasjonsanlegg i eldre boliger, vil ikke TEK17 være gjeldende referanse for luftmengder. Ventilasjonsanlegget er en oppgradering av et lovlig, naturlig ventilert bygg, og det kan derfor ikke legges til grunn at kravene i dagens forskrift skal følges fullt ut, da dette er svært krevende å få til i praksis.
- Ventilasjonsanlegget er ikke gjennomgått i detalj, og det er ikke kontrollert hvor alle de ulike avtrekkene er koblet til. I all hovedsak har hoveddelen av boligen ventilasjon fra ventilasjonsanlegget, mens for hybelen er det kun kjøkken og bad som har avtrekk som sannsynligvis er koblet til dette.
- I tilstandsrapporten er det beskrevet grundig hvordan ulike rom er ventilert, og den viser til de ulike løsningene for de ulike rom. Det beskrives mekanisk avtrekk, naturlig ventilering og ventilasjonsanlegg. Det er også beskrevet avtrekk som har dårlig trekk. Etter min vurdering er ventilasjonsløsningen relativt grundig gjennomgått i tilstandsrapporten.
- For hybelen var det også på min befaring tett og innestengt luft, og det var høy luftfuktighet. Det ble gjennomført målinger av luftmengder for kjøkken og bad, og det ble målt totalt 66 m³ avtrekk pr time for disse to. Det er ingen ventiler i stua, og begge de to ventilene på soverommene var lukket igjen under min befaring. Det vil si at det i praksis var tilnærmet ingen tilluft i hybeldelen under min befaring. For å tilføre hybelen nok tilluft, må ventiler på begge soverom stå åpne. Dette ble informert om på befaringen, og ventilene skulle åpnes. Mer tilført luft utenfra, gjør også at luftfuktigheten vil reduseres i hybelen. Uten tilluft, klarer ikke avtrekkene å fjerne forurenset og fuktig luft som forutsatt. Det skal også være tilluft i stua, og her må det etableres ventil i vegg for å tilføre dette. Det kan også monteres tilluft fra ventilasjonsanlegget for å oppnå det samme. Vårt forslag er å montere ventil i yttervegg som enkleste og rimeligste fagmessige utbedring. Om ønskelig, kan tilluftsventiler tilkoblet ventilasjonsanlegget etableres i stedet. Dette kalkuleres ikke i rapporten.
- Jeg er ikke kjent med hvordan fuktigheten har vært tidligere, og kjenner heller ikke til hvordan tegn etter fukt/kondens har utviklet seg. For å sikre godt innneklima må luften skiftes ut. Avtrekkene vil da trekke uteluft inn i hybelen fra veggventilene. Totalt tre ventiler vil etter all sannsynlighet være tilstrekkelig for å sikre en god luftutskifting, uten at det er gjort konkrete beregninger for dette.
- For boligen forøvrig er det registrert en kraftig forskjell mellom tilluft og avtrekk, hvilket gir stort undertrykk i boligen. Totalt er det målt (med noe usikkerhet rundt nøyaktig volum for tilluft) 86 m³ tilluft og 251 m³ avtrekk per time. Dette resulterer i at det trekkes langt mer luft ut av boligen enn det tilføres. Dette vil igjen åpenbart påvirke fyring i peis og trekk i pipa.
- Det anbefales gjennomført en kontroll av ventilasjonsanlegget, og en innregulering for å sikre mest mulig balansert ventilering.
- Jeg er ikke kjent med hvordan anlegget er bygget eller hva som er prosjektert. Enkelte kanaler er montert i yttervegg, som i utgangspunktet ikke er anbefalt, men det er ikke påvist noen form for skader som følge av dette. Det er ikke påvist kondensproblematikk ved disse kanalene, og det legges ingen utbedring til grunn i mine vurderinger per i dag.
- Eier opplyste at det nylig var skiftet filter på ventilasjonsanlegget hvilket stemmer med mine observasjoner.

Foreslåtte utbedringer:

- Montere ventil i stue i hybel og åpne ventiler på soverom
- En innregulering av anlegget er påkrevet for å sikre mot det store undertrykket som er i boligen i dag, og for å ha mulighet til å fyre opp i peisen som forutsatt. Eventuelle kostnader til reparasjon er ikke medregnet. Ytterligere kostnader kan komme dersom det avdekkes feil ved ventilasjonen.

Synlighet:

- Ventiler og ventilasjonsanlegg er synlig. Det er tilgang på ventilasjonsanlegg på loftet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere veggventil i stue i hybel	1,00		rs		5 000
Innregulere anlegget	1,00		rs		9 500
Rigg, drift, avfallshåndtering	0,15		rs		1 875
		00:00			16 375
		Inkl. mva:			20 469

Vedlegg tilknyttet "Ventilasjon"

Rørmyrveien 6B
U.etg



Målt og tegnet etter oppmåling på et avsnitt av bygget og som på planvisning er delt opp etter dagens fysiske bredde, og er her mest å se en oppdeling av byggets muligheter.
Tegningen er utarbeidet som avskrift fra den som er utarbeidet av byggherrens tegningsselskap.
Tegningen er en uoffisiell illustrasjon. Avvik fra oppsettet vil kunne forekomme.

aktiv.

Planskisse underetasje fra 2023. Markeringer viser tilluft og avtrekk i de ulike rom der det er blitt målt. Det er naturlig ventilasjon ellers i boligen. Tilsvarende gjelder for de neste tegningene. Røde sirkler er avtrekk, grønne sirkler er tilluft.

Rørmyrveien 6B
1.etg



Målt og tegnet etter oppmåling på et avsnitt av bygget og som på planvisning er delt opp etter dagens fysiske bredde, og er her mest å se en oppdeling av byggets muligheter.
Tegningen er utarbeidet som avskrift fra den som er utarbeidet av byggherrens tegningsselskap.
Tegningen er en uoffisiell illustrasjon. Avvik fra oppsettet vil kunne forekomme.

aktiv.

Planskisse 1. etasje fra 2023. Markeringer viser tilluft og avtrekk i de ulike rom der det er blitt målt. Det er naturlig ventilasjon ellers i boligen. Tilsvarende gjelder for de neste tegningene. Røde sirkler er avtrekk, grønne sirkler er tilluft.

Oppussing av tidligere eier mellom 2019-2020:

- Etterisolert kaldloft 15 cm
- Montert balansert ventilasjon med loftsaggregat med roterende varmeveksler.
- Isolert innevegger mellom stue og soverom og mellom to av soverommene.
- Skiftet ut alle innerdører i hovedddel
- Totaloppgradert elektrisk hoveddel; Montert ny inntakskabel

Balansert ventilasjon er opplyst montert i 2019-2020.

34

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Det er naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Totalvurdering

Underetasje: Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator koblet til kanal på kjøkkenet. Ventiler i ytterveggene i innredet rom og soverommene. Avtrekksventiler koblet til vifte på badet, vaskerommet og kjøkkenet. Tillsuftsventiler i kanal i himling i stuen. 1. etg.: Overstrømmingsspalter mellom soverommene, garderobe og gang. Avtrekksventil koblet til vifte på badet og kjøkkenet. Tillsuft i gulvet i garderoben, soverommene og i stuen. Luft til luft varmepumpe i spisestuen. Stylingen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg. Aggregatet er plassert på loftet.

Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

Opplysninger i tilstandsrapport vedrørende ventilasjon av boligen.

37

BAD I UNDERETASJEN.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei**Er det vegghengt toalett? Ja****Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei**

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Noe dårlig avtrekk ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales. Det anbefales å lage drensåpning under toalettet.

Opplysninger om ventilasjon av bad underetasje i tilstandsrapport.

38

VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drener ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt. Noe dårlig trekk i ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilerings av rommet anbefales.

Opplysninger om ventilasjon av vaskerom underetasje i tilstandsrapport.

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

Opplysninger i egenerklæring.



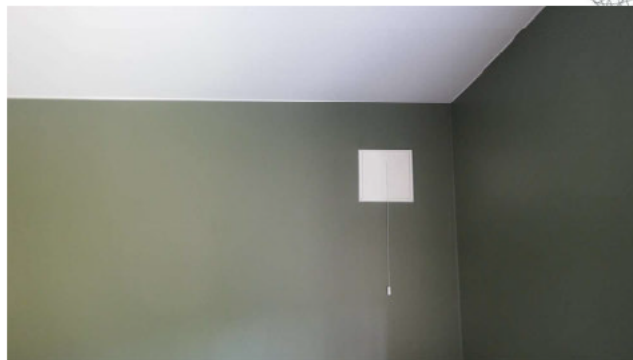
Dokumentasjon for ventilasjonsanlegg.



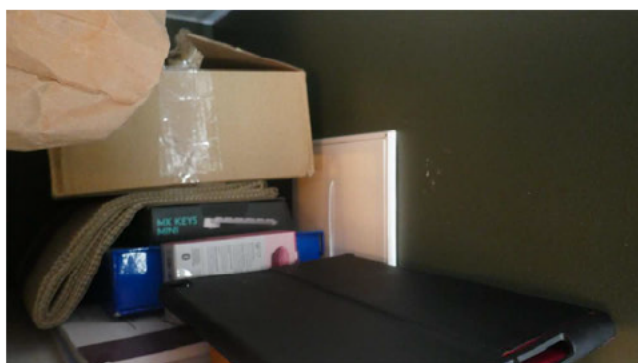
Anlegget står på normaldrift under min befaring.



På vaskerom er det avtrekksventil i innkassing.



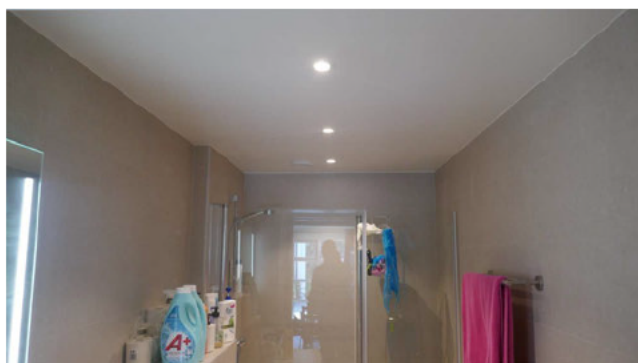
Naturlig ventilering i soverom 1 i hybel. Ventilen var stengt på befaring. Leietaker fikk beskjed om å åpne den opp og at det alltid skal stå oppe.



Naturlig ventilering i soverom 2 i hybel.



Avtrekk på kjøkken i hybel er målt til 42 m³/time.



Avtrekk på bad i hybel er målt til 24 m³/time. Lukene i leiligheten var lukket under måling. Bedring av ventilering må forutsettes når ventilene åpnes, slik at tilluft kan komme inn i leiligheten.

Rom	Tilluft	Avtrekk	Naturlig	
Stue	10			
Stue	8			
Kjøkken		75		
Soverom 1	11			
Soverom 2	14			
Soverom 2	10			
Bod ved soverom	11			
Hovedbad ved soverom		95		
Bad 2		66		
Vaskerom		15	Ja	Pluss vifte og naturlig ventil
TV-stue	11			
TV-stue	11			Ikke nøyaktig målt
Totalt	86	251		
Hybel				
Kjøkken		42		Med avtrekk fra ventilator ut av vegg
Bad		24		
Stue			Ja	
Soverom 1			Ja	
Soverom 2			Ja	
Totalt		66		

Måleresultat m³ luft per time for de ulike ventiler. Grunnet ristenes utforming i 1. etasje flere steder, er målingene unøyaktige, men gir allikevel en god pekepinn på forholdet mellom tilluft og avtrekk i boligen. Ventilasjonsaggregatet må innreguleres om det skal være balansert ventilasjon. Boligen vil ikke ha fullverdig balansert ventilering etter dagens krav, det er også naturlig ventilering.



Eier opplyser at det trekker dårlig fra ildsted. Bildet med flammer er fra salgsoppgave.



Det er to ildsteder tilkoblet pipen i denne etasjen. Bildet med flammer er fra salgsoppgave.

Manglende isolasjon i yttervegger

Oppbygning:

- Isolert bindingsverk, platekledd på innsiden, liggende kledning utvendig.

Punkter til vurdering:

- Manglende isolering i yttervegger

Vurdering:

- Det er reklamert på dårlig isolering i yttervegg ved vindu på kjøkken og på soverom. Det er ikke angitt hvor store avvik som skal være funnet, og det er heller ikke åpnet opp for kontroll av konstruksjonen.
- Tegninger fra 2003 viser tilsvarende løsning som i dag, og løsningen har fungert i årene etter dette uten synlige tegn til skader.
- Feltet det vises til er av svært begrenset størrelse, og eventuelt avvik ved isolering vil få minimal innvirkning for boligen totalt sett. Det ble utført termografi av vegg på min befaring, og det synes å være noe kaldere ved siden av vinduet enn ellers på veggene. Det er likevel ikke mulig å fastslå om det er et avvik eller ikke fra byggeår/omgjøringsstidspunkt.
- Det er ikke dokumentert avvik ved konstruksjonen som krever utbedring. For å kontrollere dette må det åpnes opp.
- Feltet ved kjøkkenet kan åpnes opp, og utbedring kan eventuelt gjøres lokalt utenfra. Kostnader beregnes ikke per i dag, da avvik ikke er dokumentert.

Foreslåtte utbedringer:

- Ingen utbedringer dokumentert påkrevet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Ingen kostnader beregnet per i dag da avvik ikke er dokumentert	1,00		rs		0
00:00					0
Inkl. mva:					0

Vedlegg tilknyttet "Manglende isolasjon i yttervegger"

16

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

Fasade Liggende kledning, Leca

Kommentarer

Det er antatt Leca mur i underetasjen som er pusset og malt. Liggende panel i første etasje.

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

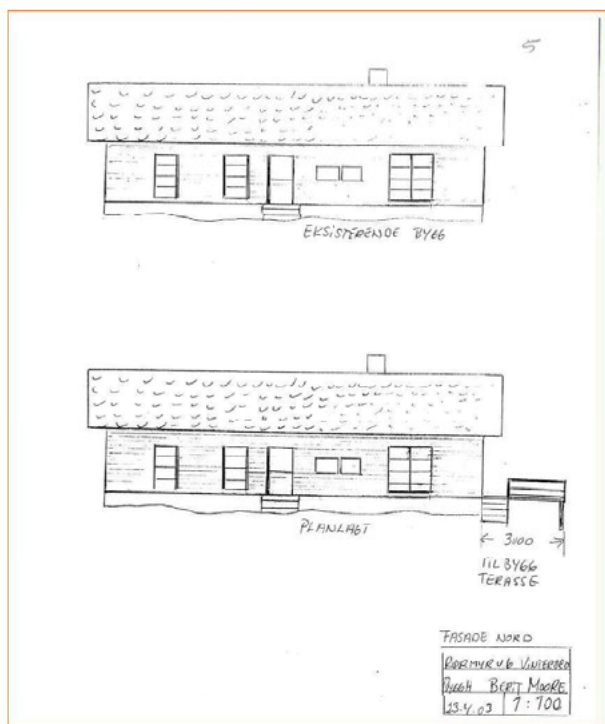
Opplysninger i tilstandsrapport.



Dagens løsning ved vinduer på kjøkken.



Parti av vegg der eier har opplyst om kalde partier.



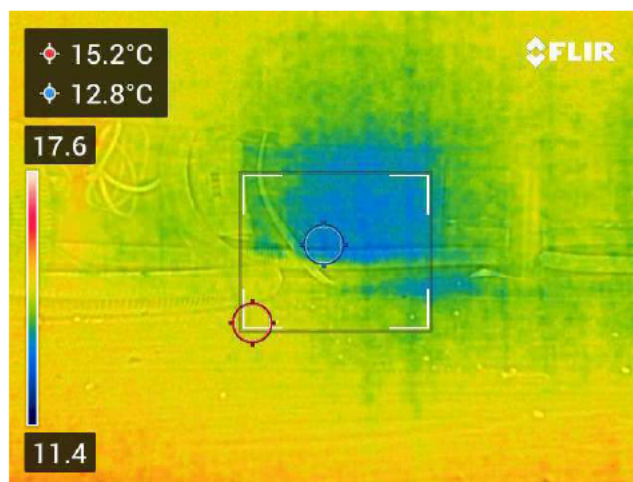
Tegning i salgsoppgave viser samme løsning. Tegningene er fra 2003.



Bilde fra eiendomsverdi 2011 viser samme løsning som i dag ved vinduer.



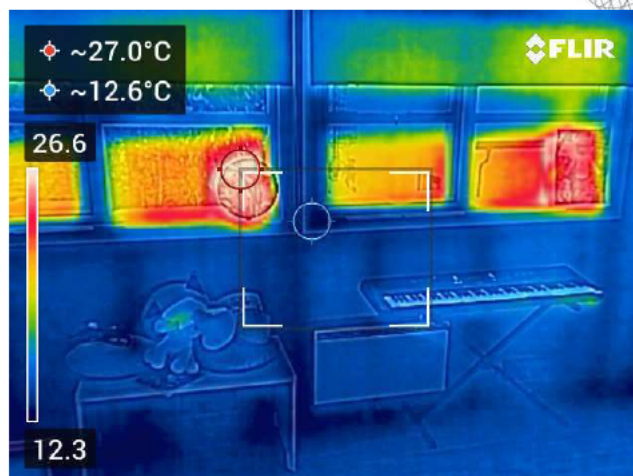
Termografi viser noe kaldere parti ved siden av vindu. Det forutsettes at feltet er isolert, men det er ukjent hvilken tykkelse det er isolert med. Termografi er kun ment informativt uten at det dokumenterer avvik. Dersom det avdekkes at det er for lite isolering, kan dette utføres fra utsiden. Selv om det er noen graders differanse, er dette ikke ensbetydende med at det er avvik ved isoleringen.



Under kjøkkenbenk er det også registrert en mindre temperaturdifferanse, hvilket er naturlig da dette er en metallkassett.



Her er det montert en metallkassett i veggen med ukjent funksjon. Isoleringen er tynnere i dette området enn ellers i veggen. Eier opplyser at det trekker kaldt ved beina i dette feltet på vinteren. Det anbefales at kassetten skummes igjen. Øvrige avvik er ikke registrert. Sokkel må demonteres for tilkomst. Temperaturdifferansen var ca 3 grader på min befaring.



Det ble ikke registrert avvik på andre vegger på min befaring. Det var sol ute, og sola sto på denne veggen, så eventuelle avvik kan være vanskelig å avdekke i slike tilfeller.



Det ble ikke registrert avvik på andre vegger på min befaring.

Støttemur

Oppbygning:

- Støttemurer av betongblokker.

Punkter til vurdering:

- Manglende fallsikring
- Murer utenfor tomtegrense

Vurdering:

- Støttemurene er mange steder høyere enn kravet som stilles for at det må sikres mot fallskader. Rekkverk anbefales montert for å tilfredsstille relevante krav i forskrift. TEK17 er gjeldende, da murene er oppført når den forskriften gjaldt.
- Tilstandsrapporten beskriver ikke støttemurer, og det er kommentert at de ikke finnes/ikke relevant. Jeg er ikke kjent med når disse murene ble bygget.
- En av murene står på feil side av tomtegrensen basert på kart med eiendomsgrenser hentet fra Norgebilder.no. Muren må enten flyttes eller det må inngås avtale om plassering med nabo. Muren er søknadspliktig. Ervervelse av noen kvadratmeter tomt kan løse problemstillingen, men det er ikke kjent om dette er gjennomførbart. Flytting av støttemur beregnes i kostnadsoppsettet. Dette innebærer riving av dagens mur og bygging av ny. Eier har vært i kontakt med kommunen i forbindelse med tilsyn, og risikoen for at riving og gjenoppbygging er påkrevet er stor.
- Løsninger opp mot naboer og ervervelse av noen kvadratmeter tomt anbefales drøftet. Dette kan endre prisbildet betydelig. Dette kan likevel bli krevende da muren står på et område med kulturminne, i følge kommunens brev.

Foreslåtte utbedringer:

- Montere rekkverk på alle støttemurer som ligger mer enn 0,5 meter over terreng.
- Rive og gjenoppbygge støttemur ved garasje.

Synlighet:

- Støttemurer er synlig.
- Man må se på kart for å avklare om støttemur er innenfor eller utenfor tomtegrense.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere rekkverk på støttemurer over 0,5 meters høyde	30,00		lm		45 000
Rive og gjenoppbygge støttemur ved garasje (grovt estimert)	1,00		stk		85 000
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,20		rs		26 000
00:00					156 000
Inkl. mva:					195 000

Vedlegg tilknyttet "Støttemur"

Arbeider utført utomhus 2022:

- Ny terrasse med bod under i Møre royal.
- Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i Møre royal.
- Støpt trapp, samt murer støpt.
- Kantsteiner og beleggningsstein ved hovedinngang.
- Etablert ny hage med gress.

Støttemurer opplyses å være etablert i 2022.

10

FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

Opplysninger i tilstandsrapport. Rapport er skrevet 25.01.2023. Det er ikke kjent når støttemurene ble etablert.



Flyfoto fra Norgebilder 2023 viser støttemurer. Støttemur mot øst er delvis utenfor tomtegrense.



Støttemur slik den er bygget ti dag. Tomtepinne er markert, og synes å være på utsiden av tomtegrense i kart. Støttemur er ca 150 cm høy og det er påkrevet med sikring.



Støttemur ved inngang til leilighet. Beplantning eller rekkverk må monteres for å tilfredsstille krav.



Støttemur er målt til 90 cm på det høyeste i området ved inngang til leilighet. Det er ikke montert rekkverk eller annet stengsel.



Støttemur ved trapp opp til eiendommen. Fronten av muren ligger på naboeiendom og sikring av denne er ikke 6B sitt ansvar.



Langs trappen er det krav til sikring av muren. Det anbefales at rekkverk monteres.

Manglende tetting av ventilasjonsluker

Oppbygning:

- Opprinnelige ventilasjonsluker i grunnmur.

Punkter til vurdering:

- Luker kledd igjen på innsiden men ikke på utsiden.

Vurdering:

- Det er etablert flere ventilasjonsluker i grunnmuren. Eier viser til at disse ikke er synlige fra innsiden da veggplater var kledd forbi. Ventilene har dermed mistet sin funksjon, og kan i tillegg medføre skader. Ventilene er i dag skummet igjen, og skal pusses utvendig.

Foreslåtte utbedringer:

- Forslag i reklamasjonsrapport tiltres når det gjelder både utførelsesforslag og kostnader.
- Luker tettes igjen (er skummet) og pusses over.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Fagmessig forsegling av luker	1,00		rs		20 000
		00:00			20 000
		Inkl. mva:			25 000

Vedlegg tilknyttet "Manglende tetting av ventilasjonsluker"



Eier har skummet igjen luker for å hindre skadedyr og insekter i å komme inn i boligen. Ventilene er opplyst å være åpne ved salg, men kledd igjen på innsiden av vegg. Grønn ring viser ventil for kjøkkenventilator i hybel.

Loft

Oppbygning:

- Soilrør gjennom yttertak med takhatt på taket.

Punkter til vurdering:

- Fukt på loftet

Vurdering:

- Det er registrert fuktskjolder på en sponplate på loftet i forbindelse med rørgjennomføring gjennom yttertak. Det var ikke fuktig der på min befaring, men det er opplyst at det er målt høye fuktverdier i reklamasjonsrapport fra Komplett Taksering AS.
- Røret er godt isolert, men det er mangelfull dampsperre på isoleringen. Det er også dårlig isolert opp mot luftehatten. Basert på observasjoner på befaringsdagen, virker dette å være en typisk kondenssskade. det er ikke registrert skader utover fuktskjolder, og det vil ikke være behov for å skifte ut materialer basert på mine funn på befaringsdagen.
- For å hindre kondensering må isoleringen forsegles og det må isoleres bedre mot luftehatt. Eier opplyser om at han har hatt håndverker inne som har konkludert med lekkasje fra taket. Dette kan ikke utelukkes, men jeg mener det er mest nærliggende at det her er snakk om kondensering.
- Fuktskjolder vil komme raskt etter en oppfukting, og det er dermed ikke kjent om skjoldene kan ha vært der ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Skjoldene kan har kommet på et senere tidspunkt, men det lar seg ikke bringe på det rene i dag.

Foreslåtte utbedringer:

- Etterisolere rør og luftehatt med egnet isolering med dampsperre rundt.
- Dersom det påvises lekkasje må luftehatt byttes ut.

Begge deler beregnes, men det er mest sannsynlig kun innvendige arbeider som er påkrevet.

Synlighet:

- Skjoldene var synlig på min befaring.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Utbedre/skifte isolering på rør	1,00		rs		3 500
Skifte luftehatt om dette er påkrevet	1,00		rs		8 500
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		1 800
00:00					13 800
Inkl. mva:					17 250

Vedlegg tilknyttet "Loft"

17

LOFT

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet**Er loftet innsisert?** Ja**Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)?** Nei**Er konstruksjonen isolert?** Nei**Kommentarer**

Taket er uisolert. Det er isolasjon i gulvet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei**Totalvurdering**

Det er ikke registrert vesentlig avvik.

Opplysninger i tilstandsrapport.

20

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra terrassen.

Type tekking Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ukjent

Kommentarer

Ikke inspisert pga snø.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig taktekking og beslag. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utskifting av taktekking må påregnes på sikt.

Opplysninger i tilstandsrapport.

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



Nei



Ja

Opplysninger i egenerklæring.



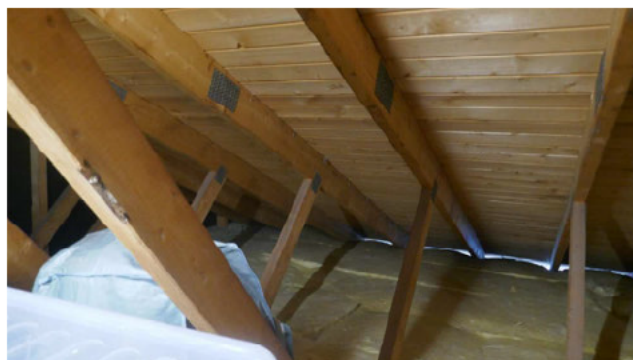
Rør gjennom tak der det er reklamert på fuktproblematikk. Kondensisolering er ikke godt nok utført.



Det kan kondensere oppe i hatten eller på røret, slik dette er montert. Når slike rør skal isoleres er det viktig å forsegle mot kondens. Ellers vil fuktig luft kondensere på røret. Tilslutning mot gjennomføring har samme problemstilling.



Fuktmerker. Dersom vann konsekvent kommer inn ved nedbør, kan dette være en lekkasje fra tak. Dersom det kommer inn ved væromslag eller i kalde perioder, er det snakk om kondensering. Kondens anses som den mest sannsynlige årsaken. Eventuelle konkrete lekkasjer er ikke dokumentert.



Loftet er godt ventilert i takfot. Loftet blir kaldt på vinterstid.



I gavler er det også montert lufteventiler. Ventilering av loft fungerer som forutsatt.



Luftehatter på tak. Den høyre er til soilen det er registrert fuktmerker under og er av eldre dato. Lekkasje kan ikke utelukkes, men kondensering er mest nærliggende.

Baldakin over ytterdør i kjeller

Oppbygning:

- Tak over inngangsparti til hybel.

Punkter til vurdering:

- Taket har falt ned grunnet dårlig innfesting.

Vurdering:

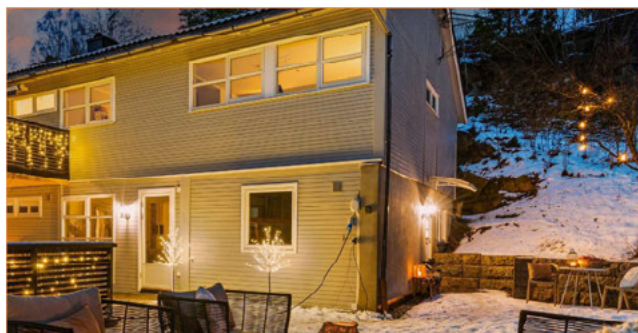
- Taket falt ned på vinteren som følge av dårlig innfesting. Det er ikke etablert kraftig spikerslag bak kledningen. Utbedringsmetode vil være å demontere noe kledning akkurat over døra, montere spikerslag, remontere kledning og omramning. Dagens løsning tåler ikke forutsatt belastning og tiltak må gjennomføres.

Foreslåtte utbedringer:

- Demontere kledning over dør, montere spikerslag, remontere kledning og montere tilbake kledning.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere tak på fagmessig vis med spikerslag bak kledning.	1,00		rs		8 000
		00:00			8 000
		Inkl. mva:			10 000

Vedlegg tilknyttet "Baldakin over ytterdør i kjeller"



Bilde fra salgsoppgave viser tak over inngangsdør.



Eier opplyser at dette falt ned grunnet dårlig innfesting i veggen.

Nytt bad hovedsoverom

Oppbygning:

- Nyere baderom med flislagte flater med dusjvegg

Punkter til vurdering:

- Løs dusjvegg
- Sprekk i flis
- Manglende hulltaking

Vurdering:

- På befaringen min var festet til dusjveggen løsnet fra veggen. Den var også løs i nedre del. Fagmessig innfesting av brakett for dusjvegg må utføres. Det anbefales også at det fuges mellom glassvegg og gulv for å låse glassveggen noe bedre.
- Det er registrert sprekk i en flis over døra. Sprekken er synlig, men ikke veldig sjenerende. For å utbedre skaden må flisa skiftes. Forholdet er av estetisk karakter, og utbedringer er ikke påkrevet på grunn av bygningsmessig kvalitet. Det beregnes utskifting av flis, og det forutsettes at tilsvarende flis kan fremskaffes. Det er ikke kjent når sprekken oppsto eller hva som har forårsaket dette. Dersom sprekken har vært der siden før salget, ha denne vært synlig hele tiden, på samme måte som i dag.
- Tilstandsrapporten opplyser at hulltaking ikke er foretatt. Årsaken er opplyst å være at veggen vender inn mot kjøkkeninnredning. Det er en vegg i gangen som kunne være aktuell å bore i. Den er veldig tykk, og er åpen ved sikringsskap, slik at måling av relativ luftfuktighet ikke ville ha noe for seg. Fuktmåling med pigger ville heller ikke vært særlig nyttig, da veggen er svært tykk. Det ville være minimal mulighet for å avdekke skader ved å ta hull. Det er heller ikke registrert skader. Badet er opplyst å være fra 2021. Det er gitt TG1 for forholdet. I NS3600 står det under punkt 1.8 som omhandler fukt i tilliggende konstruksjoner, at TG1 anvendes ikke. Kun TG0, TG2 og TG3 skal anvendes.

Foreslåtte utbedringer:

- Feste glassvegg.
- Skifte flis.

Synlighet:

- Løs dusjvegg var godt synlig på min befaring.
- Sprekk i flis var synlig på min befaring.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Feste dusjvegg	1,00		stk		1 000
Skifte sprukket flis	1,00		stk		3 500
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		675
		00:00			5 175
		Inkl. mva:			6 469

Vedlegg tilknyttet "Nytt bad hovedsoverom"

36
BAD VED HOVEDSOVEROMMET I 1. ETASJE.
TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.

TG-1
OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer:

Badet er bygget i 2021.

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servant plate med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne dusj med en glassvegg, nedsenket gulv i dusjen.

Det er fordelerskap i veggen under servanten. Døren til fordelerskapet kan ikke åpnes på grunn av at servanten er i veien.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer:

Det er en høydeforskjell på 3 cm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflatene er godt vedlikeholdt.

Opplysninger i tilstandsrapport om bad.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

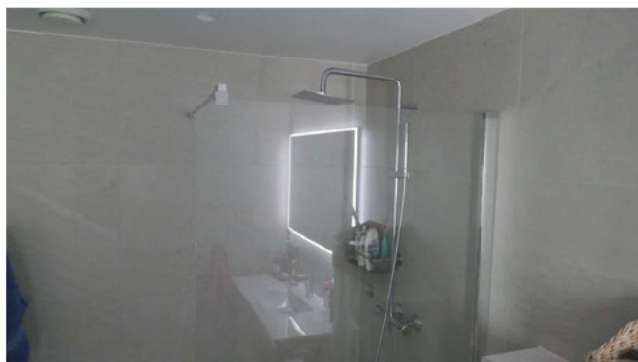
Badet er nytt, bygget i 2021. Dusjen vender mot kjøkken innredningen.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Opplysninger i tilstandsrapport vedrørende fuktmåling.



Dusjsone med glassvegg.



Festet til veggen er løsnet, og må festes på nytt.



Glassveggen er løs i nedre del og kan flyttes flere cm.
Fuging mellom gulv og glassvegg anbefales utført.



Det er observert sprekk i en flis over dør.



Eneste vegg der hulltaking ville være mulig.



Veggen er så tykk at det ville ikke gi noen nyttig info å bore hull i vegg for kontroll. Veggen er også åpen, slik at måling av relativ luftfuktighet ville ikke gi korrekte resultater.

Vinduer

Oppbygning:

- Vinduer av eldre dato.

Punkter til vurdering:

- Punkterte glass
- Vindu er tregt å lukke/åpne

Vurdering:

- Flere av vinduene i boligen er fra byggeår, 1973. Det gjelder også for vinduer med punktert glass. Det er registrert tre glassfelt med punktering, som må skiftes dersom det er påkrevet med utbedring. Det er ikke kjent når vinduene har punktert, slik kan oppstå plutselig og når som helst. Hvordan dette forholdet var ved salg er ikke kjent.
- Det ene vinduet i samme glassfelt er svært tregt å åpne/lukke. Det virker å være forårsaket av fukt over tid. Fuktig inneluft kan medvirke til at rammen sveller og gjør vinduet tregt. Hva som er grunnen og når dette oppsto er ikke kjent.
- Det er ikke gitt opplysninger om punkterte glass eller trege vinduer i tilstandsrapport. Eldre vinduer er gitt TG2, hvilket er i tråd med min egen oppfatning.

Foreslåtte utbedringer:

- Skifte av punkterte glass.
- Nedsliping og maling av områder i ramme som klemmer mot karm rundt vinduet.

Synlighet:

- Punkterte glass var synlig på min befaring. Jeg er ikke kjent med når vinduene er blitt punktert.
- Tregt vindu var veldig enkelt å teste.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Skifte punkterte glass	3,00		rs		11 100
Utbedre vindu	1,00		rs		2 000
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		1 965
00:00					15 065
Inkl. mva:					18 831

Vedlegg tilknyttet "Vinduer"

14

ORIGINALE VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Ytterdør med glassfelt og sidefelt i glass fra byggeår i hallen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer er skiftet i nyere tid.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det må påregnes å skifte ut de originale vinduene på sikt.

Opplysninger om eldre vinduer i tilstandsrapport.

15

NYERE VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot forsiden er fra 2014. Nyere og større vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot forsiden av huset.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt.

1. etasje: Skyvedør til terrassen med glass fra 2003, original ramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer og dører er skiftet

Punkterte glass Nei

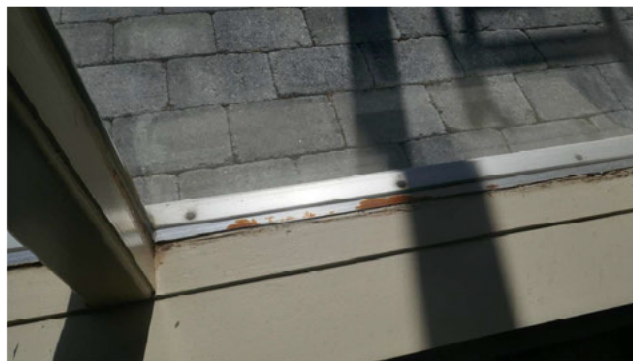
Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Opplysninger om nyere vinduer i tilstandsrapport.



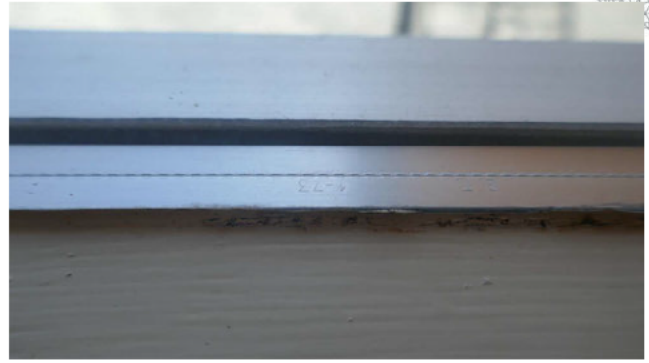
Det er opplyst av eier om punktert vindu og at dette er vanskelig å åpne/lukke. På min befaring var vinduet veldig tregt. Vinduet er punktert. Når dette har skjedd er ukjent.



Skader på vindu på innsiden. Lukkede ventiler i yttervegg vil påvirke inneklimate, og kan medføre kondens i kaldt vær.



Vindu var meget tregt både å åpne og lukke. Jeg er ikke kjent med når det er blitt slik, men ved dårlig ventilering av hybelen, kan slike ting oppstå, både treghet ved åpne-/lukkefunksjon og kondensskader på vindu.



Vinduet er fra 1973.

Kjøkken hoveddel

Oppbygning:

- Platetopp, komfyr, mikro, ventilator, hjørnekjøleskap, oppvaskmaskin

Punkter til vurdering:

- Hvitevarenes alder
- Skadet ventilator
- Ikke fungerende komfyrvakt
- Lekkasje fra oppvaskmaskin

Vurdering:

- Det er opplyst om nytt kjøkken fra 2020. Eier opplyser at det har vært problemer med enkelte ting, og at hvitevarene er av eldre dato. Eier opplyser at oppvaskmaskin har lekket og viste på befaring at ovn lager ulyd. Komfyrvakten fungerer ikke og ventilator har fått skåret hull i skroget på for å felle inn en komfyrvakt som ikke opprinnelig er egnet til den bruk.
- Jeg tar utgangspunkt i den alder som er ført opp av Komplett Taksering AS for de ulike komponentene.
- Det er reklamert på at ventilator trekker dårlig og at det er innfelt sensor til komfyrvakta. På befaringen tok vi ut filtre, og så at kullfiltrene var modne for utskifting. Det er tatt hull i ventilatoren for innfelling av sensor til komfyrvakt. Dette er modifisering som ikke skal utføres og som gjør at matos treffer komponenter som ikke er ment for dette. Eier har skiftet filter og opplever fortsatt dårlig trekk i ventilatoren. Årsaken til dette er ikke endelig avklart. Ventilator må skiftes ut for å utbedre hullet i skroget.
- Hvitevarer har en generell forventet levetid på ca 15 år. Basert på opplysninger innhentet av eier om de ulike hvitevarene, var disse 8-9 år i 2022, og en stor del av forventet levetid har passert. Jeg er ikke kjent med prisene på de ulike varene, men anbefaler at man gjør en skjønnsmessig vurdering av alder og eventuelle fradrag for dette punktet.
- Oppvaskmaskin har blitt skiftet ut av eier på grunn av lekkasje og feilmelding på den som fulgte med boligen. Eventuelle skader på bygning vil være en forsikringssak, men utskifting av defekt oppvaskmaskin beregnes. Opplysninger er gitt av eier.
- Eier opplyste om en ulyd fra den ene ovnen på befaring. Jeg er ikke kjent med hva som forårsaker lyden, men den opplevdes som kraftig og var en lyd som ikke skal opptre på den type ovn. Forholdet bør undersøkes av servicemann.
- Det er opplyst at komfyrvakt ikke fungerer som den skal, og ny sensor må fremskaffes da den opprinnelige ikke lenger kommuniserer med komfyrvakta. Hva som har forårsaket at den ikke lenger fungerer, er ikke kjent, men den fungerte ikke på min befaring. Batterier er skiftet uten at dette hjalp.

Foreslåtte utbedringer:

- Utskifting av ventilator.
- Utskifting av oppvaskmaskin.
- Utskifting av sensor for komfyrvakt.
- Vurdering av redusert verdi som følge av eldre hvitevarer enn opplyst vurderes ikke av undertegnede.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Skifte ventilator	1,00		stk		4 500
Skifte oppvaskmaskin	1,00		stk		5 500
Skifte sensor til komfyrvakt	1,00		stk		5 200
00:00					15 200
Inkl. mva:					19 000

Vedlegg tilknyttet "Kjøkken hoveddel"

Kjøkken i 1.etg

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskkum med ett greps blande batteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp med komfyrvakt integrert i ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen. Kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt.



Ventilator og platetopp samt hjørnekjøleskap og integrert oppvaskmaskin.

Opplysninger i salgsoppgave.



Integrerte ovner.

Det er innredet et kjøkken i en nisje av stuen.

Kjøkkenet ble i 2021 påkostet med ny og stilren kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Badet ble også lekkert oppusset i 2021.

Under opplysninger for kjøkken i underetasje opplyses det om nye hvitevarer. Tilsvarende opplysninger er ikke gitt for hovedkjøkken.

23

KJØKKEN 1. ETASJE

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskkum med ett greps blande batteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp med komfyrvakt integrert i ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin.

Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen.

Kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt.

Opplysninger om kjøkkeninnredning og alder i tilstandsrapport.



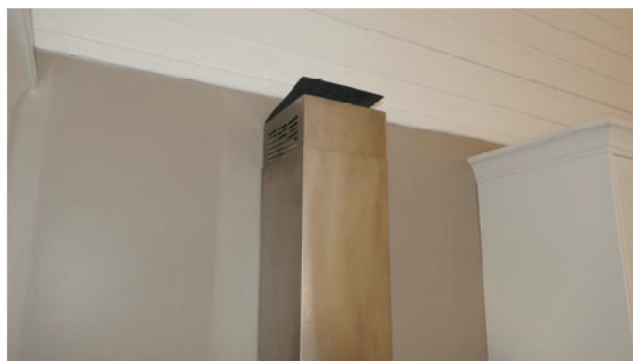
Det er laget hull i ventilator for innfelling av sensor til komfyrvakt. Dette medfører at matos suges inn i deler av ventilatoren som ikke skal tilsmusses med fett og kan i verste fall være brannfarlig.



Kullfiltre var modne for utskifting.



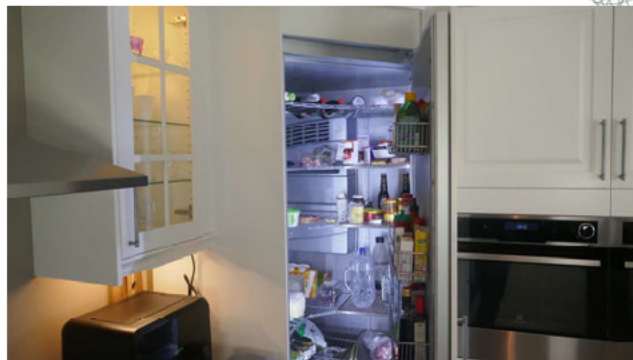
Med filtre montert, var det nesten ikke trekk.



Etter demontering av filtre trakk det kraftig i ventilatoren.



Platetopp.



Kjølehjørne.

Drenering kortside

Oppbygning:

- Drenering fra byggeår.

Punkter til vurdering:

- Avvik ved drenering.

Vurdering:

- På befaring ble det påpekt at det kunne være avvik ved dreneringen på kortsiden, og at det ikke var synlig plast på grunnmuren. Der man ikke så plasten, sjekket jeg noe nærmere ved å krafse vekk litt grus, og fant da plasten litt lenger ned i bakken. Det anbefales å montere topplist, slik det opplyses om i tilstandsrapport.
- Under boden er det ikke etablert slik plast, og det er heller ikke behov for dette da denne delen ligger over terreng.
- Det ble ikke avdekket avvik ved dreneringen på min befaring.

Foreslåtte utbedringer:

- Ingen tiltak påkrevet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Ingen tiltak påkrevet	1,00		rs		0
		00:00			0
		Inkl. mva:			0

Vedlegg tilknyttet "Drenering kortside"

7

DRENERING

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja

Kommentarer

Drenering fra byggeår. På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er det synlig knotteplast. Det er klemlist på den ene siden. På den andre kortsiden mangler klemlist.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Det er fall mot grunnmuren på den ene kort siden. Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av drenering

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.
 TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

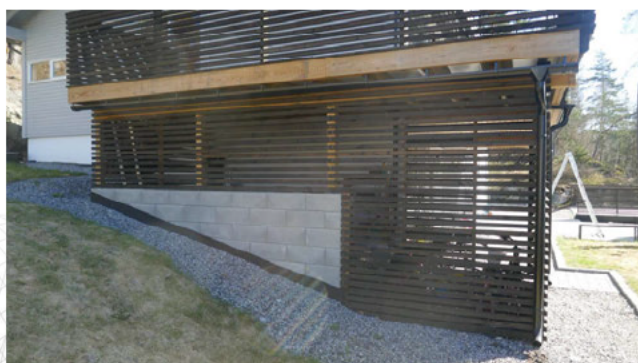
Topplst anbefales etablert for optimal fuksikring.

Opplysninger i tilstandsrapport.

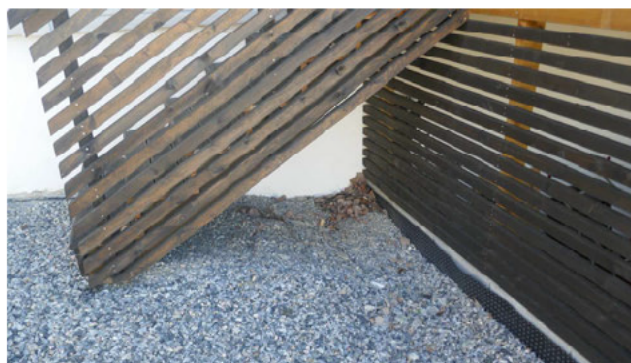
5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Opplysninger i egenerklæring.



Bod og mur med synlig plast.



Under trappa var det ikke synlig plast.



Plasten var synlig langs hele resten av veggen.



Ved å krafse vekk pukk, fant jeg plast noe lenger ned.



Det er ingen plast mot grunnmur under bod, og det er heller ikke behov for det.

Garasje

Oppbygning:

- Garasje delvis under terreng.

Punkter til vurdering:

- Ventilering.

Vurdering:

- På befaring viste eier til at det ikke noen ventilering av garasjen. For å unngå fuktproblematikk, så skal alle slike bygg være luftet, og det må monteres minst to veggventiler eller tilsvarende løsning, en på hver side av garasjen eller i port.
- Eier opplyser på befaring at de har hatt tilsyn av kommunen og at det er avvik ved garasjen og muligens BYA for tomten slik det er bygget i dag. Jeg har ikke gjort ytterligere undersøkelser rundt dette da det ikke er fremlagt noen reklamasjon som går konkret på dette forholdet. Det må derfor belyses bedre hva som er problemstillingen, slik at dette kan vurderes.

Foreslåtte utbedringer:

- Etablere to ventiler i garasje.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere ventil i murvegg	2,00		stk		6 800
		00:00			6 800
		Inkl. mva:			8 500

Vedlegg tilknyttet "Garasje"

Parkering

Garasje oppført i Jakon konstruksjon på 33,5 kvm. Støpt gulv og tak. Det er lagt membran på taket av garasjen.

Elektrisk garasjeport med fjernkontroll.

Lader for elbil.

Garasjen ble bygget i 2022.

43

GARASJE

TG-1

Beskriv

Garasje oppført i Jakon konstruksjon på 33,5 m2. Støpt gulv og tak. Det er lagt membran på taket av garasjen. Elektrisk garasjeport med fjernkontroll. Lader for elbil.

Totalvurdering

Garasjen ble bygget i 2022.

Opplysninger om garasje i tilstandsrapport.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja har lader i garasje

Opplysninger i egenerklæring.

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

Svar

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse

Ny garasje og ny terrasse.

Arbeid utført av

Steinar Kvisler/Gusterud Bygg

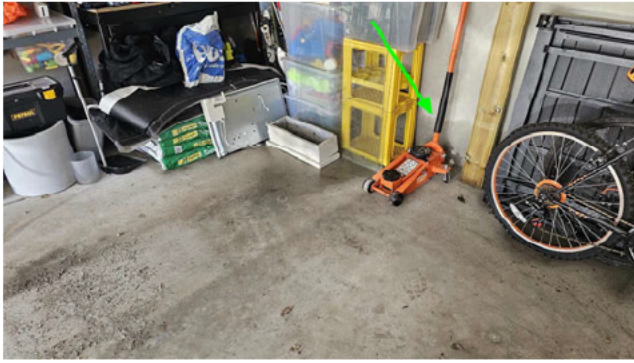
Opplysninger i egenerklæring.



Det er ikke etablert ventilering i garasje.



Eier har beskrevet at det er mye fukt i garasjen, særlig mot bakveggen.



Synlig fukt i bakre del av garasjen. Pil viser skjolder på veggen hvor vann har trukket opp i pusset overflate.



El-billader er dels løsnet fra veggen.

Total

	Materialer	Arbeid	Diverse	Sum eks mva	MVA	Sum inkl mva
Manglende varmekabler stue			41 745	41 745	10 436	52 181
Terrasse/bod			66 840	66 840	16 710	83 550
Etasjeskiller og laminatgulv			59 880	59 880	14 970	74 850
Toalettrom			6 500	6 500	1 625	8 125
Ventilasjon			16 375	16 375	4 094	20 469
Manglende isolasjon i yttervegger				0		0
Støttemur			156 000	156 000	39 000	195 000
Manglende tetting av ventilasjonsluker			20 000	20 000	5 000	25 000
Loft			13 800	13 800	3 450	17 250
Baldakin over ytterdør i kjeller			8 000	8 000	2 000	10 000
Nytt bad hovedsoverom			5 175	5 175	1 294	6 469
Vinduer			15 065	15 065	3 766	18 831
Kjøkken hoveddel			15 200	15 200	3 800	19 000
Drenering kortsider				0		0
Garasje			6 800	6 800	1 700	8 500
Total			kr 431 380	kr 431 400	kr 107 845	kr 539 200

- Vær oppmerksom på at det bevisst gjøres automatiske avrundinger av beløp/totaler i rapporten som kan føre til visse avvik ved summering.

Underskrifter

Sted/Dato

**Vestby,
05.05.2024**

Takstingeniør



Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro

Ved befaring 29.04.2024 ble det dokumentert funn av parkslirekne (*Fallopia japonica*) i hagen til Roy Apalnes i Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro. Det ble observert flere planter som var ikke i vekst ved befaringstidpunktet. Plantene har etablert seg i tynt jordsmonn på bergknaus ovenfor plenen.



Figur 1 Bilde av observert forekomst av parkslirekne (*Fallopia japonica*) foto: Jørgen Stølan-Thoresen

06.05.2024



Figur 2 Bilder av samme forekomst som ble observert ved befaring foto: Roy Apalnes

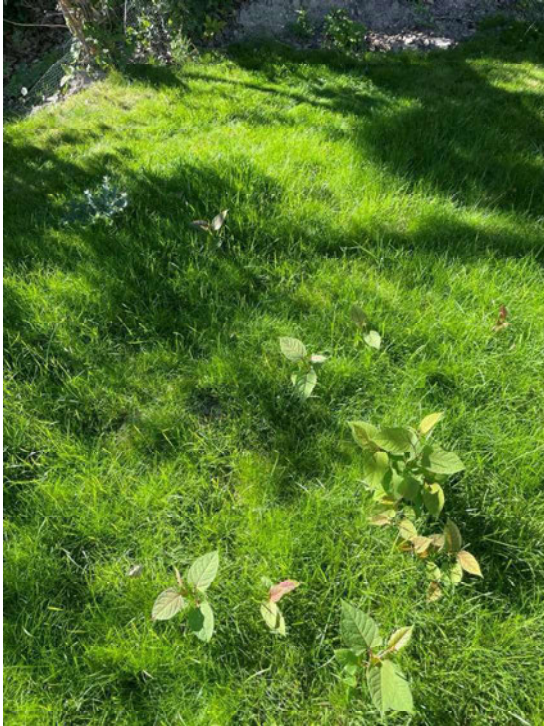
06.05.2024

Roy Apalnes har selv dokumentert flere forekomster av parkslirekne i plenen og på kanten av fylling mot naboens syrinhekk. Disse forekomstene var ikke synlig ved befaringstidspunktet.



Figur 3 foto: Roy Apalnes

06.05.2024



Figur 4 foto: Roy Apalnes

Jørgen Stølan-Thoresen
Skaaret Landskap AS

Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Oppdragsadresse
Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Utskiftsdato 2024-05-08
Ordredato 2024-04-24
Ferdig Dato 2024-05-06
Kundenr.
Mobil 47462020
Prosjekt 2-2024
Avtalt dato 2024-05-02
Avtalt tid

DETALJER

ANLEGG TYPE	--	PRODUKSJONSÅR	2018
MODELL NAVN	VSR500	SERIENUMMER	123
PRODUSENT		PLASSERING	Loft
INSTALLASJONSÅR	2018	UTFØRENDE	Ivar Ulsness
REKLAMASJON	Nei	MÅ UTBEDRES	Ja

Befaring/ finne løsning + tilbud på utbedring av balansert ventilasjonsanlegg.

Undertrykk og dårlig inneklima.

Litt info fra kunde:

Dårlig undertrykk og det skaper veldig tørt inneklima, problematisk å fyre og at røyk+partikler fra peisen trekkes inn istedet for ut pipa. Vi har hatt feiervesenet her, og flere takstmenn.

Tidligere eier har endret på romfordelinger osv.

- Må kanalopplegg tilpasses slik?
- Justering av ventilasjon nødvendig?
- SAVE TOUCH? Evt. tilby trådløs styring for fyring i peis.
- Behov for eventuelle andre tiltak?

SAVE VSR 500 aggregat som er ettermontert av tidligere eier.

RAPPORT

Sjekk av mengder i balansert ventilasjon. Anlegg er VSR 500. Har målt på alle punkter i sammen med byggherre.

Det er målt et stort avvik i mellom avtrekk og tilluft.

Målt ca 92 L/S på avtrekk som genererer 331,2 m³/t og 25 L/S på tilluft som blir 90m³/t.

Tallene viser ett undertrykk på hele 241,2 m³/t. Årsaken til det her kan være flere.

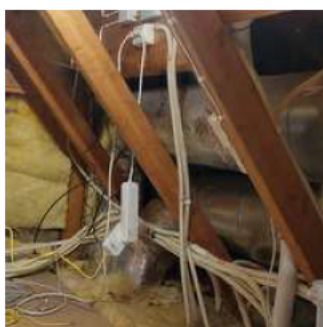
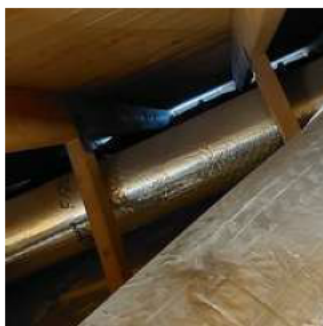
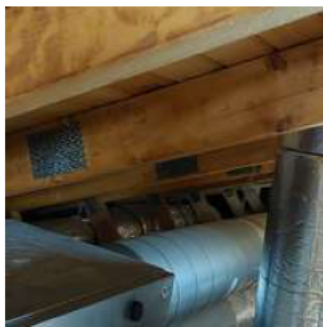
- Ved montering av det nye anlegget er det glemt ett blinde lokk inne i tilluft-kanalen ett sted. For å finne feilen Må det feilsøkes med kamra og rør må åpnes og mulig demonteres.
- Den andre teorien er at rør har sklidd i fra hverandre i mellom gamle og nye kanaler når anlegget er starta opp.

Det er nevnt kald luft ved gulv. Det er ikke en god løsning å kjøre tilluft ved gulv, det vil alltid oppfattes som kald luft. Årsaken til det er luft i bevegelse føles kjølig, av den årsaken bør det alltid komme fra tak eller høyt på vegg.

Det er nevnt trådløs løsning for å få opp mengden, det er en fin løsning, men i det her tilfelle må anlegget settes i stand først.

Det er det store undertrykket som er den direkte årsaken til problemene som er her ved bruk av kjøkenhette og peis.

TYPE	REFERANSE	FELT 1	FELT 2	ENHET	NOTAT
Målt luftmengde avtrekksventil	bad 1 etasje	19	19	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	M bad	25	25	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	kjøkken	20	20	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	vask	11	11	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	hybel	12	12	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	hybel	5	5	l/s	
Målt luftmengde tilluftsventil	sov	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	sov 1	3	3	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	sov 2	4	4	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 1	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 2	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 3	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 4	3	3	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	tv/stue 1	4	4	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	tv/stue 2	3	3	l/s	RIST





[Redacted]
Rørmyrveien 6 B
1407 VINTERBRO

Deres ref.

Vår ref.
ULOV-24/00183-1

Saksbehandler
Stine Irene
Mikkelborg
Sandholtet

Dato
26.04.2024

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 107 / 264 / 0 / 0
Sektormyndighet: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
Hjemmelshaver: [Redacted]

Forhåndsvarsel om pålegg om retting

Saken gjelder:

Under befaring på gnr. 107 bnr. 264, Rørmyrveien 6B i Ås kommune den 25.04.2024 (og tidligere befaringer) ble det avdekket følgende forhold:

- støttemur på inntil 90 cm høyde som er plassert i eller over nabogrense på vestsiden av huset inn mot gnr. 107 bnr. 2 og også inn i et automatisk fredet kulturminne. Se vedlagt kartutsnitt for ca. plassering.

Denne støttemuren er ikke omsøkt, og er dermed i strid med plan- og bygningsloven fordi den ikke er unntatt søknadsplikten på grunn av sin plassering i forhold til nabogrense. Videre er den plassert inn i et automatisk fredet kulturminne, en steinalderboplass. Den er derfor i strid med kulturminneloven og med bestemmelser i gjeldende reguleringsplan (områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, R-328).

Nåværende hjemmelshaver beskriver at de kjøpte eiendommen med denne støttemuren, og de var opprinnelig ikke klar over at den var ulovlig oppsatt.

Det følger av pbl. § 32-3 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige

forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3, kan fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er brakt i lovlige former ved å rive muren eller søke om den innen 01.06.2024.

Ved en eventuell søknad må også Akershus fylkeskommune godkjenne plasseringen.

Alle arbeider med fjerning eller endring av muren må kun utføres etter avtale med Akershus fylkeskommune som regional kulturminnevernmyndighet for å unngå videre ødeleggelse av kulturminnet.

Bygningsmyndigheten skal underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Begrunnelse for forhåndsvarselet:

Muren er satt opp i eller over eiendomsgrensen mot naboeiendom. Det vil si at den ikke er unntatt søknadsplikt jf. SAK10 § 4-1 selv om den er kun 90 cm høy. Muren er ikke omsøkt. Videre er muren plassert inn i et automatisk fredet kulturminne. Inngrepet strekker seg inn i selve lokaliteten. Det har i forbindelse med byggesak på garasje blitt lagt tydelig føringer på hva som er lov i forbindelse med at det ble gitt tillatelse til å sette opp en garasje inn i sikringssonen til kulturminnet. Det ble satt vilkår i tillatelsen om at det ikke skal utføres større terrenginngrep eller lignende i forbindelse med oppføring av garasjen. Det var også tydelig merket av hvor kulturminnet med sikringssonen er. Dette var derfor en kjent lokalitet for de som satt opp muren.

Det gjøres oppmerksom på at Akershus fylkeskommune som er den regionale kulturminnevernmyndigheten er kjent med saken og har sine egne sanksjonsmuligheter. De vil få kopi av all korrespondanse, og må kontaktes hvis muren skal fjernes eller endres.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

Det følger av pbl. § 32-5 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.»

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I medhold av pbl § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-5, kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom forholdet ikke er rettet innen 01.06.2024 og kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på dette innen angitt frist. Tvangsmulkten vil bli fastsatt som dagsmulkt.

Tvangsmulkten vil stå i rimelig forhold til ulovligheten og vil være basert på en konkret skjønnsmessig vurdering, jf. § 32-10.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

Formålet med tvangsmulkt er at det skal virke som oppfyllelsespress.

Bygningsmyndigheten finner det nødvendig å varsle om tvangsmulkt for å få gjennomført gitt pålegg.

Grunneiers rettigheter

Den ansvarlige har rett til å uttale seg før det blir fattet vedtak om pålegg om retting. Frist for uttalelse settes til 20.05.2024, jf. pbl § 32-2.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Bilde støttemur rørmyleveien 6b

Kopi til:
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE





[REDACTED]
Rørmyrveien 6 B
1407 VINTERBRO

Deres ref.

Vår ref.

TILSYN-24/00152-4 Mats Andreassen

Saksbehandler

Dato

30.04.2024

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B – Forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulkt

Eiendom

(gnr/bnr/fnr/snr): 107 / 264 / 0 / 0

Hjemmelshaver:

Hjemmelshaver:

Forhåndsvarsel om pålegg om retting

Saken gjelder:

Under befaring på gnr. 107 bnr. 264, Rørmyrveien 6B Ås kommune den 25.04.2024 ble det avdekket følgende forhold i strid med plan- og bygningsloven, kulturminneloven og gitt tillatelse.

I byggesakene 23/00488 og 21/00818 har Ås kommune gitt tillatelse til å føre opp av en garasje på 40 m² innlemmet i terrenget ved den angitte adressen, regulert under daværende gjeldene plan R-103 for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet. Av dette areal regnes 15 m² som BYA. Prosjektet omhandlet fjerning av eksisterende garasje og oppføring av en ny med flatt tak og tilhørende uteareal.

Tillatelsen fra Viken fylkeskommune innebærer en dispensasjon fra kulturminneloven § 8 for å tillate bygging nær en automatisk fredet steinalderboplass (ID: 3410). Viken fylkeskommune har satt vilkår for å minimere forstyrrelser av kulturminnet, blant annet ved informasjonsplikt ved oppstart, etablering av sperregjerder, og restriksjoner mot graving og lagring nær lokaliteten.

Befaringen avdekket at terrenget rundt garasjen ikke er utført som omsøkt.

Det følger av pbl. § 32-3 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige

E-postadresse

post@as.kommune.no

Sikker kommunikasjon

[eDialog](#)

Postadresse

Postboks 195
1431 Ås

www.as.kommune.no

Besøksadresse

Besøksadr. avd.
Besøksadr. avd.

Org.nr.

Bankgiro
Telefon

964 948 798

1654.07.99605

64 96 20 00

forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

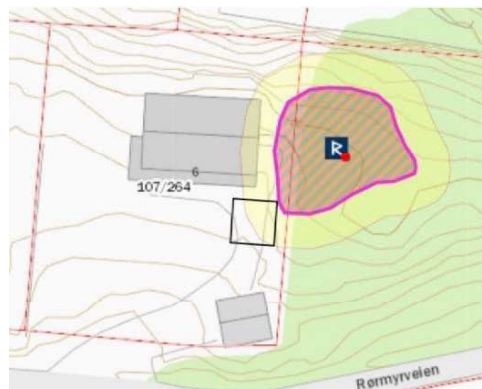
I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3, kan fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er brakt i lovlige former ved å fjerne støttemurene og arrondere terrenget og trappen slik det framkommer på de godkjente tegningene fra byggesaken eller innhente nødvendige tillatelser fra berørte parter for å kunne opprettholde garasjen slik den er i dag innen 01.06.2024.

Bygningsmyndigheten skal underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Begrunnelse for forhåndsvarselet:

Sprengning inn i Kulturminner:

Det var gitt tillatelse å berøre kulturminnets sikringssone, og ikke selve kulturminne. Ved grunnarbeidene ble det utført sprengning som har berørt den automatisk fredede steinalderboplassen (ID: 3410), i strid med fylkeskommunens vilkår. Dette inngrepet var ikke godkjent og anses en overtredelse av de kulturelle vernereglene som skulle beskytte lokaliteten.



Endring av terrengnivå:

Terrengtilpasningen rundt garasjen er ikke i tråd med de godkjente tegningene. Det arronderte terrenget er ikke utført som omsøkt, noe som har resultert i en økning i bygge- og anleggsarealet (BYA). Dette skyldes endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har medført en økt grad av tomteutnyttelse utover det som var gitt i byggetillatelsen.

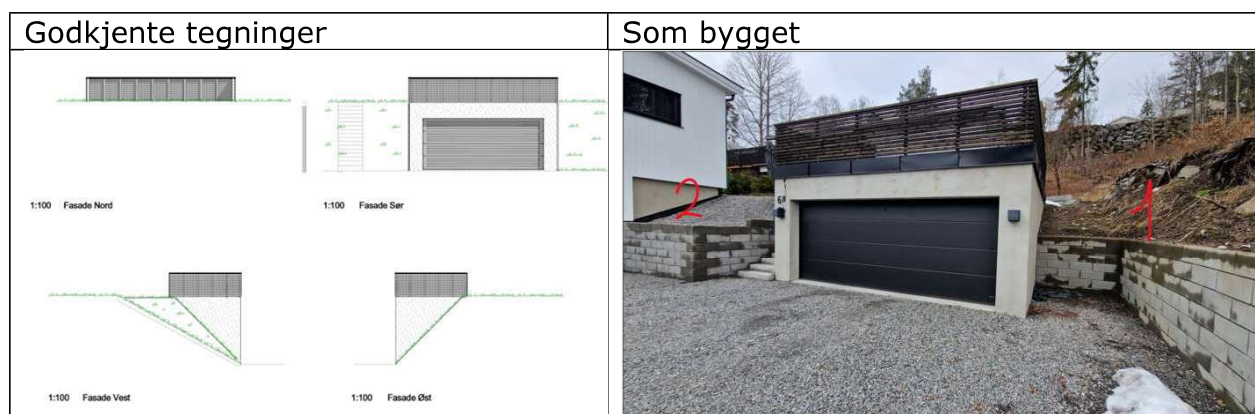
Oppsetting av støttemurer:

To støttemurer er etablert i forbindelse med byggingen av garasjen og anleggelse av adkomstvei:

- Støttemur 1 (Øst): Muren er plassert utenfor eiendomsgrensen, er over en meter høy, og var ikke en del i den opprinnelige søknaden. Plasseringen av støttemuren er direkte relatert til de nevnte terrengendringene, noe som bidrar til den økningen i BYA for garasjen.

- Støttemur 2 (Vest) og anleggelse av adkomsttrapp: Verken støttemuren eller trappen er avbildet på de godkjente tegningene, og ingen av disse konstruksjonene var omsøkt. Videre foreligger det ikke nødvendige naboerklæringer. Anleggelsen av trappen langs langveggen til garasjen har også bidratt til endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har dermed økt graden av utnyttelse utover det som var godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at Akershus fylkeskommune som er den regionale kulturminnevernmyndigheten er kjent med saken og har sine egne sanksjonsmuligheter. De vil få kopi av all korrespondanse, og må kontaktes hvis støttemuren skal fjernes eller endres.



Grunneiers rettigheter

Den ansvarlige har rett til å uttale seg før det blir fattet vedtak om pålegg om retting. Frist for uttalelse settes til 01.06.2024, jf. pbl 32-2.

Det følger av pbl. § 32-5 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.»

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.»

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I medhold av pbl § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-5, kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom forholdet ikke er rettet innen 01.06.2024 og kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på dette innen angitt frist. Tvangsmulkten vil bli fastsatt som dagmulkt.

Tvangsmulkten vil stå i rimelig forhold til ulovligheten og vil være basert på en konkret skjønnsmessig vurdering, jf. § 32-10.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

Formålet med tvangsmulkt er at det skal virke som oppfylleelsespress. Bygningsmyndigheten finner det nødvendig å varsle om tvangsmulkt for å få gjennomført gitt pålegg.

Grunneiers rettigheter

Den ansvarlige har rett til å uttale seg før det blir fattet vedtak om tvangsmulkt. Frist for uttalelse settes til 20.05.2024, jf. pbl 32-2.

Med hilsen

Mats Andreassen
Tilsyn og byggesaksbehandler

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:



Kopi til:
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Oppdragsgiver (Faktura sendes til)

Oppdrag: Reparer grunnmurplasten etter drenering

Kunde:

Mob:

Epost:

Adresse: Rørmyrveien 6E

Post nr./Sted: 1407 Vinterbro

TILBUD

Tiltak	Enhet	Mengde	Pris	Sum	Sum total
Arbeid					
Ny grunnmursplast på gavelvegg					
Tømrer Arbeid				kr	24 775,00
Graving, ny grunnmursplast	stk	1		15000	
Montering kantlist og ny murpuss	stk	1		9775	
	m2			0	
	m			0	
	rs			0	
Diverse				kr	12 660,00
Avfallshåndtering med henger	stk	1,00	1200,00	1200,00	
Service bil	stk	4,00	490,00	1960,00	
Leie av utstyr	Minigraver med heising	stk	1,00	9500,00	
Sum total eks mva				kr	37 435,00
Sum total inkl mva				kr	46 793,75

Trappen som i dag går opp til terrassen må demonteres og det kan ikke garanteres at denne er hel nok ved montering.

Tilbud Sendt: 30.04.2024

Revidert tilbud:

Oppstart håndverk: iht. avtale

Ferdigstilt prosjekt: iht. avtale

Med vennelig hilsen

Kristoffer Hansen

Son Bygg og Vedlikehold AS

Mob: 95443854

Epost: sonbygg@hotmail.com

Ås kommune

Spydeberg 13.6.2024

TILSYN-24/00152 - Gnr. 107 bnr. 264 Rørmyrveien 6 b - ulovlighetsoppfølging

Det vises til kommunens brev i forhold til ulovlighetsoppfølging på eiendommen Rørmyrveien 6 B.

Vi er engasjert av tidligere av Rørmyrveien 6 B for å bistå med å få brakt forholdene i orden. Det var tidligere eier av Rørmyrveien 6 B som gjennomførte tiltakene. Det er avklart med nåværende eier av Rørmyrveien 6 B at tidligere eier skal følge opp mot kommunen.

Påpekte avvik i forhold til godkjent byggemelding

Endring av terrengnivå:

Terrengtilpasningen rundt garasjen er ikke i tråd med de godkjente tegningene. Det arronderte terrenget er ikke utført som omsøkt, noe som har resultert i en økning i bygge- og anleggsarealet (BYA). Dette skyldes endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har medført en økt grad av tomteutnyttelse utover det som var gitt i byggetillatelsen.

Oppsetting av støttemurer:

To støttemurer er etablert i forbindelse med byggingen av garasjen og anleggelse av adkomstvei:

- Støttemur 1 (Øst): Muren er plassert utenfor eiendomsgrensen, er over en meter høy, og var ikke en del i den opprinnelige søknaden. Plasseringen av støttemuren er direkte relatert til de nevnte terrengendringene, noe som bidrar til den økningen i BYA for garasjen.3

- Støttemur 2 (Vest) og anleggelse av adkomsttrapp: Verken støttemuren eller trappen er avbildet på de godkjente tegningene, og ingen av disse konstruksjonene var omsøkt. Videre foreligger det ikke nødvendige naboerklæringer. Anleggelsen av trappen langs langveggen til garasjen har også bidratt til endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har dermed økt graden av utnyttelse utover det som var godkjent.

Utnyttelsesgrad

Eiendommen Rørmyrveien 6 ble bebygd med ny garasje i 2021 (21/00818. garasjen ble godkjent som garasje i terreng. Ved søknadstidspunktet var ikke eiendommen gnr. 107 bnr. 688 fradelt og eiendommen da et grunnareal på 1622 m². Med bebygd areal på bolig på 198 m² og garasje under terreng med et beregnet areal på 15 m², ble utnyttelsesgraden beregnet til 14 % noe som var i samsvar med gjeldene reguleringsplan.

På det tidspunkt var det reguleringsplan for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet som gjaldt. Denne plan var stadfestet i 1990 og gjaldt helt frem til ny plan ble stadfestet 20.9.23

Ved fradeling av eiendommen 107/688 i 2021 fikk Rørmyrveien 6 b et areal på 907 m²

Fortsatt var det fortsatt reguleringsplan for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet som gjaldt

Utdrag av reguleringsbestemmelser for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet

§ 3. BOLIGBYGG

- a. Innenfor områdene skal det oppføres frittliggende boliger innenfor de viste byggegrenser.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- c. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 15 % av tomtens nettoareal. Som bebygd areal regnes bygningens største ytre mål, målt ned til utsiden av yttervegg, og regnet loddrett ned på terreng. Åpent overbygd areal mer enn 1 m innenfor kant av takoverdekning regnes med i bebygd areal.

Tillatt bebygd areal for 1 etasjes bebyggelse er inntil 20 % av tomtens nettoareal.
- d. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 m.

§ 4. UTHUS, GARASJE/CARPORT

- a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med bolighuset, og være tilpasset bolighuset.
- b. Uthus, garasje/carport på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. Det kan tillates garasje/uthus på inntil 50 m². Areal utover 36 m² regnes da med i tillatt bebygd areal.
- c. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 70 cm fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.

sintran/PL-r-103

Garasje som er oppført, har en grunnflate på 39,6 m² og ser en opp mot §4 b er det arealer over 36 m² som skal medtas i bebygd areal

I saksutredning for garasjen er bebygd areal for bolig inkl overbygg angitt til 198 m² og garasjen til 15 m².

Etter fradeling av tomt, om skal en bruke kommunens beregning, ville u-grad bli slik

Eksisterende bolig	198,00
Garasje 39,6 m ²	15,00
Totalt	213,00
Tomt	907,00
U grad	23,4%

Med utgangspunkt i §4 b skulle beregningene etter vår vurdering vært annerledes

Eksisterende bolig	198,00
Garasje 39,6 m ² (fradrag på 36 m ² jfr. 4b)	3,60
Totalt	201,60
Tomt	907,00
U grad	22%

Det er opplyst fra kommunen at utnyttelsegraden for eiendommen var 15 % på det tidspunkt garasje ble bygget og fradeling av tomt ble foretatt. Ved fradeling av tomt skulle kommunen tatt hensyn til at utnyttelsesgraden ble høyere enn det som var angitt i gjeldene reguleringsplan, men det er ikke gjort. Kommunen har mao vedtatt fradeling av tomt hvor utnyttelsesgraden er blitt høyere enn det som er angitt i reguleringsbestemmelsene.

Det er av kommunen anført at manglende oppfylling har medført at utnyttelsesgraden er endret. Med bakgrunn i beregning av u-grad er gjort i henhold til §4 b kan vi ikke se at det er blitt endringer i utnyttelsesgraden med bakgrunn i manglende oppfylling.

Det er viktig å få avklart spørsmålet rundt beregning av utnyttelsesgraden da det vil ha avgjørende betydning for hvilke tiltak som må gjøres med støttemurer og trapp som er oppført uten godkjenning.



Når spørsmålet om utnyttelsesgrad er avklart vil det bli gjennomført vanlig søknadsprosess for støttemurer og trapp. Til info så er det også søkt om grensepåvisning for avklare korrekt avstand til eiendomsgrenser. Det er gitt tilbakemelding fra Ås kommune at oppmåling først vil kunne skje etter ferien. Det vil på det tidspunkt forhåpentligvis foreligge avstandserklæringer fra berørte grunneiere.

Med hilsen



Per Fjeldstad

Per Fjeldstad

Ås kommune
Byggesak og geodata
Skoleveien 1
1430 Ås

post@as.kommune.no



1407 Vinterbro

Deres referanse:

Vår referanse:

202400253

Saksbehandler:

Svein Kristian Thomassen

Saksbehandler:

64962432

Dato:

19.09.2024

Oversendelse av protokoll fra oppmålingsforretning torsdag 12. september 2024 - Klarlegging av eksisterende grense (Matr.lovens § 6)

Viser til oppmålingsforretning som ble avholdt over gnr.107 bnr.688 den torsdag 12. september 2024.

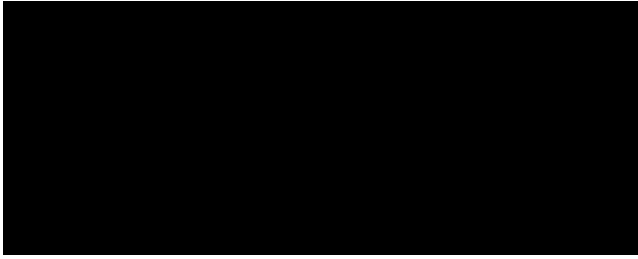
Protokollen er nå klar for gjennomsyn.

Matrikkelloven kap. 9 § 46 gir de berørte parter klagerett på oppmålingsforretningens utførelse og med de grenser som ble klarlagt under forretningen. Eventuelle merknader sendes skriftlig til undertegnede så snart som mulig og senest innen torsdag 10. oktober 2024. Så snart klagefristen er utløpt, eller det på et tidligere tidspunkt er mottatt melding om at den utførte oppmålingsforretningen godkjennes, vil grensene som er behandlet i oppmålingsforretningen bli innført i matrikkelen. Nye matrikkelenheter og arealoverføringer sendes til tinglysing for oppretting/overføring i grunnboken. Etter tinglysing vil nytt Matrikelbrev blir sendt til alle berørte parter.

Vennlig hilsen

Svein Kristian Thomassen
Avd.ing
SveinKristian.Thomassen@as.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskreven signatur.



Protokoll for oppmålingsforretning
etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)

Journalnr	202400253
Oppdragsnr	OPPM-24/00253

Matrikkelmyndighet				
Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Ås kommune	3218	Skoleveien 1	1430	Ås

Eiendom					
Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Hus 6a,Rørmyrveien 6A	107	688	0	0	
Hus 6a,Rørmyrveien 6A	107	688	0	0	

Om forretningen			
Forretningen avholdt:	Dato	Kl	Sted
	12.09.2024	10.00	Rørmyrveien 6A

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet

☐ Grunneiendom	☐ Fest grunn	☐ Anleggseiendom	☐ Uteareal eierseksjon
---------------------------------------	-------------------------------------	---	---

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn

☐ Grensejustering	☒ Klarlegging av eksisterende grense	☐ Nymerking av eksisterende grense	☐ Registrering av ureg. jordsameie	☐ Matrikulering av umatrikulert grunn
☐ Arealoverføring	☐ Annet			

Beskrivelse

Saks-behandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
		05.06.2024	20.09.2024
Rekvirent	Rekvisisjonsdato		

Habilitet

Landmålerens navn

Svein Kristian Thomassen

☐ Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.
☒ Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? ☒ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte

Varselet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).

Ev. merknader til varslingen

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen				
Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Søknad etter pbl				X
Vedtak (tillatelse) etter pbl				X
Rekvisisjon av oppmålingsforretning				X
Varsel om oppmålingsforretning				X
Situasjonskart og situasjonsplan				X
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Beskrivelse av grenser, grensemerker, målemetode og nøyaktighet mv.					
Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partene	Målemetode	Nøyaktighet (cm)
GP5	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP6	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP7	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Annen terrengdetalj	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP8	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP1	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikelbrev • klageadgang og frister

De som møtte på oppmålingsforretningen:
For gnr 107 bnr 264 - Roy Robert Apalsnes

Eiendomsgensen mellom 107/264 og 107/688 ble opprinnelig etablert ved oppmålingsforretning som fant sted 16.12.2021 i forbindelse med oppretting av ny grunneiendom 107/688, sak nr. 21/02678 i kommunens sak- arkivsystem.

I forbindelse med boligbygging og opparbeidelse av tomten 107/688 var de fleste grensemerkene som definerer delegrensen mellom 107/264 og 107/688 kommet bort.

Ved oppmålingsforretningen den 12.09.2024 ble grensepunktene GP5, GP6, GP7, GP8, GP1 stukket ut og kontrollmålt mot koordinatene i matrikkelen. Grensepunktene ble merket med offentlig godkjente grensemerker, bortsett fra GP7 som er markert med asfaltspiker.

Garasjen og og støttemurene på begge sider av garasjen ble målt inn for å dokumentere hvor de er bygget i forhold til eiendomsgrensene. Dette er markert med blå stiplet linje i kartvedlegget.

Støttemuren på østsiden av garasjen ligger inne på eiendommene 107/264 og 107/688. Avstanden fra garasjen til grensen mot 107/2 er ca. 2 meter. Avstanden fra garasje til støttemuren er ca. 1.8 meter. På vestsiden av garasjen er avstanden 1.15 meter fra garasje til støttemur .

Oppmåling er utført med GNSS- instrument (Global Navigation Satellite Systems) i henhold til nasjonal standard: "Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser". Standarden krever at hvert grensepunkt skal måles inn minst to ganger med minimum 45 minutters mellomrom.

Kvalitetssikring og kontroll av landmålingsdata er utført som koordinatutjevning med Gisline programvare fra Norkart AS. Resultatet av landmålingsdata viser at verdiene er godt innenfor standardens krav til stedfestingsnøyaktighet. Dokumentasjon som vedrører kontroll av landmålingsdata, kan utleveres ved henvendelse til kommunen

[illegible]

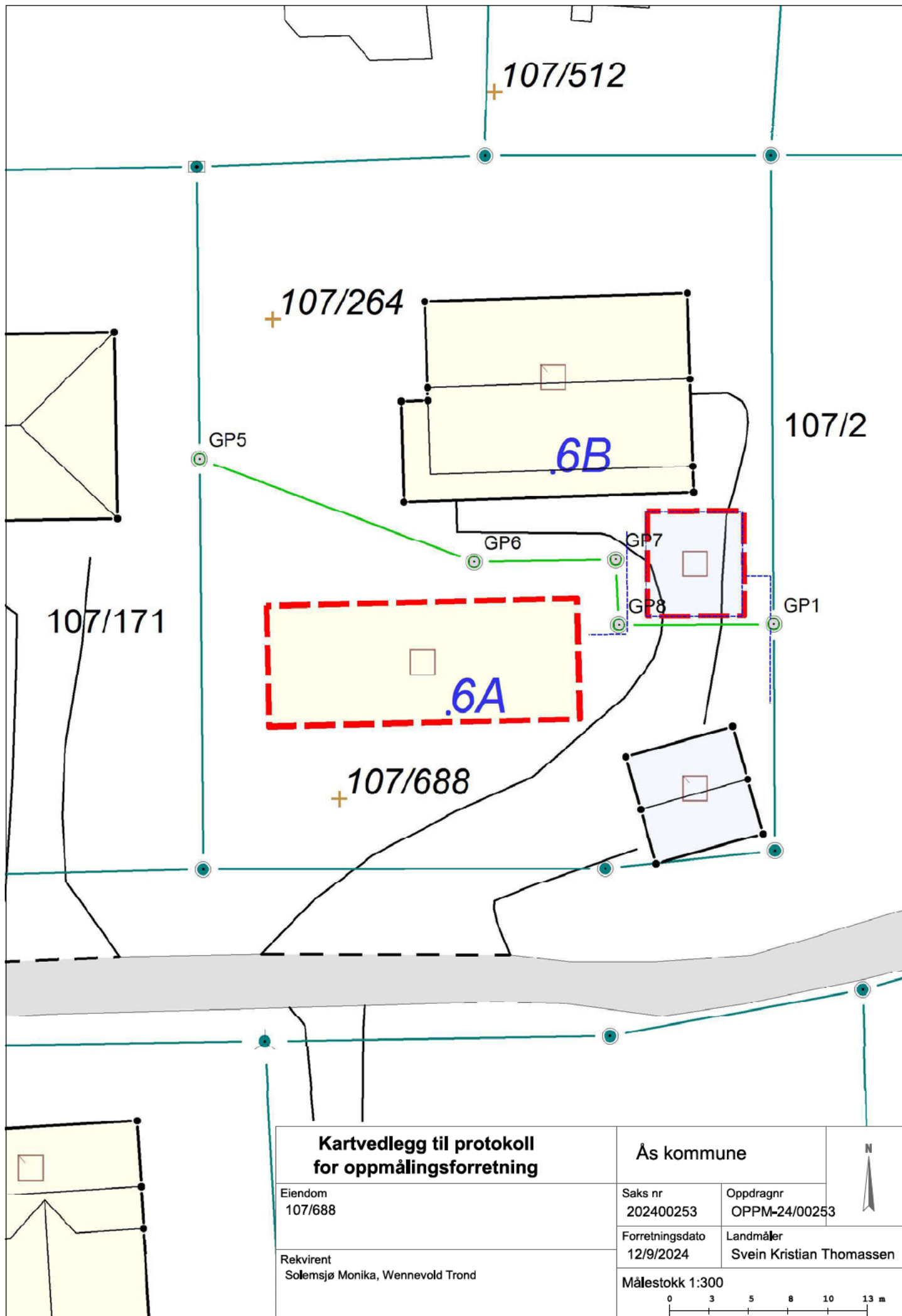
Sted

As

Dato	
1980	10
1981	12
1982	15
1983	18
1984	20
1985	22
1986	25
1987	28
1988	30
1989	32
1990	35
1991	38
1992	40
1993	42
1994	45
1995	48
1996	50
1997	52
1998	55
1999	58
2000	60
2001	62
2002	65
2003	68
2004	70
2005	72
2006	75
2007	78
2008	80
2009	82
2010	85
2011	88
2012	90
2013	92
2014	95
2015	98
2016	100
2017	102
2018	105
2019	108
2020	110
2021	112
2022	115
2023	118
2024	120
2025	122
2026	125
2027	128
2028	130
2029	132
2030	135
2031	138
2032	140
2033	142
2034	145
2035	148
2036	150
2037	152
2038	155
2039	158
2040	160
2041	162
2042	165
2043	168
2044	170
2045	172
2046	175
2047	178
2048	180
2049	182
2050	185
2051	188
2052	190
2053	192
2054	195
2055	198
2056	200
2057	202
2058	205
2059	208
2060	210
2061	212
2062	215
2063	218
2064	220
2065	222
2066	225
2067	228
2068	230
2069	232
2070	235
2071	238
2072	240
2073	242
2074	245
2075	248
2076	250
2077	252
2078	255
2079	258
2080	260
2081	262
2082	265
2083	268
2084	270
2085	272
2086	275
2087	278
2088	280
2089	282
2090	285
2091	288
2092	290
2093	292
2094	295
2095	298
2096	300
2097	302
2098	305
2099	308
2100	310
2101	312
2102	315
2103	318
2104	320
2105	322
2106	325
2107	328
2108	330
2109	332
2110	335
2111	338
2112	340
2113	342
2114	345
2115	348
2116	350
2117	352
2118	355
2119	358
2120	360
2121	362
2122	365
2123	368
2124	370
2125	372
2126	375
2127	378
2128	380
2129	382
2130	385
2131	388
2132	390
2133	392
2134	395
2135	398
2136	400
2137	402
2138	405
2139	408
2140	410
2141	412
2142	415
2143	418
2144	420
2145	422
2146	425
2147	428
2148	430
2149	432
2150	435
2151	438
2152	440
2153	442
2154	445
2155	448
2156	450
2157	452
2	

Underskrift

Vedlegg (saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)				
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
	Partsliste			
	Beregningsdokumentasjon			
	Beregningsdokumentasjon			
	Beregningsdokumentasjon			
	Fullmakt			
	Avtaler			
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)			
	Arealregnskap			
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
	Partspåstander			
	Forlik/voldgift			
X	Kartvedlegg til protokoll	Klarlegging av eiendomsgrense		



FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.	Vår ref. BYGG-24/00451-5	Saksbehandler Stine Irene Mikkelborg Sandholtet	Dato 17.10.2024
------------	-----------------------------	--	--------------------

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Avvisning av søknad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	107 / 264 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver:	

VEDTAK

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-6 avviser bygningssmyndighetene søknad om dispensasjon for utnyttelsesgrad på gnr. 107 bnr. 264. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.**

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

SAKSOPPLYSNINGER

E-postadresse
post@as.kommune.no

Sikker kommunikasjon
[eDialog](#)

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås

www.as.kommune.no

Besøksadresse
Besøksadr. avd.
Besøksadr. avd.

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654.07.99605
Telefon 64 96 20 00

Det søkes om dispensasjon for økt utnyttelsesgrad i forbindelse med feilbygging av en garasje som skulle ha ligget under terreng i Rørmyrveien 6B, gnr. 107 bnr. 264. Garasjen ble ikke plassert under terreng som godkjent i vedtak av 19.03.2021, dok. nr. 21/00818-8. Den godkjente garasjen skulle plasseres delvis under terreng og skulle ha et bebygd areal på 14 m². Slik terrenget rundt garasjen nå er utformet, har den mer BYA enn 14 m². I søknaden oppgis det et bebygd areal på 40 m².

Saken begynte med at gammel garasje ble revet, og det ble søkt om oppføring av den nye garasjen. Så ble eiendommen delt i to, i vedtak av 23.09.2021, dok. nr. 21/02678-5. I det vedtaket ble det lagt til grunn at Rørmyrveien 6 B skulle ha en utnyttelsesgrad på 22 %, som var i henhold til den kommende områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ble så solgt, og ny eier har kontaktet kommunen i forbindelse med at garasjen ikke ser ut som på tegningene. Terrenget rundt garasjen har ikke blitt utformet i henhold til de godkjente tegningene, noe som fører til at garasjen har betydelig større bebygd areal. I tillegg er det oppført en støttemur inn mot gnr. 107 bnr. 2. Den strekker seg over både gnr. 107 bnr. 264 og gnr. 107 bnr. 688, som er den fradelte tomten.

Kommunen har fulgt opp ulovlighetene, blant annet flere murer og feilbygging av garasjen ved å gi varsel om pålegg om retting. Denne søknaden kom derfor som et svar på varsel om pålegg. Den er sendt inn av et ansvarlig foretak som er hyret inn på vegne av den gamle eieren av Rørmyrveien 6B, altså den som var tiltakshaver for byggesaken på garasjen. Det står i søknaden at det er avklart med den nåværende eier av Rørmyrveien 6B at det er den tidligere eieren som skal rydde opp i disse forholdene.

Nåværende hjemmelshaver av gnr. 107 bnr. 264 er derimot ikke enig med søknaden. Søknaden er sendt inn uten hjemmelshaver sin viten og samtykke, og etter å ha fått innsyn i søknaden har hjemmelshaver en rekke merknader til søknaden.

Nåværende hjemmelshaver mener at søknaden ikke er riktig, at bebygd areal er regnet feil i og med at de ikke har tatt med alt som skal måles med i beregningene. Videre påpeker hjemmelshaver også at nabo, eier av gnr. 107 bnr. 2, har kommet med merknad til nabovarselet og at denne naboen motsetter seg plassering av mur inn mot hans eiendom. I søknaden er det derimot krysset av for at det ikke er innkommet nabomerknad. Hjemmelshaver har på bakgrunn av dette, motsatt seg søknaden.

Eiendommen omfattes av områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse, R-328, og er regulert til formål bolig.

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden i medhold av pbl. §19-1 jf. 21-3 andre ledd. Ansvarlig søker krysser av for at det ikke foreligger nabomerknader, men kommunen har kopi av nabomerknad fra eier av gnr. 107 bnr. 2, som ser ut til å ha vært sendt rettidig.

VURDERING OG KONKLUSJON

Kommunen skal som hovedregel ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader, jf. pbl. § 21-6. Derimot skal en søknad avvises hvis det er åpenbart at for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6 andre setning.

I denne saken var den enighet mellom partene at den gamle eieren, altså de som gjennomførte byggingen av garasjen og fradeling av eiendommen, skal rydde opp i ulovlighetene de er ansvarlig for.

Søknaden som kommunen har mottatt har ny eier, altså nåværende hjemmelshaver, av eiendommen derimot ikke blitt informert om og gitt innsikt i av de som har sendt inn søknaden. Nåværende hjemmelshaver mener at søknaden er beheftet med feil, at BYA-regningene ikke er riktige i form av at ikke alle arealer som skal med i beregningen er tatt med. Det påpekes også at hele arealet i garasjen er tatt med i BYA-beregningen, men at det kun baserer seg på tegninger og ikke en faktisk måling og utregning av hvor mye som eventuelt kan ligge under terreng og ikke er målbart. Videre påpeker også nåværende hjemmelshaver at det er kommet nabomerknad i saken, fra eier av gnr. 107 bnr. 2, som ikke er sendt med i saken.

Nåværende hjemmelshaver er opptatt av at en eventuell ny søknad og etterhåndsgodkjenning blir gjennomført på riktig grunnlag, slik at ikke nye forhold kommer for dagen i ettertiden. Nåværende hjemmelshaver har derfor valgt å motsette seg søknaden, fordi de mener den inneholder uriktige opplysninger.

Ved at hjemmelshaver motsetter seg søknaden, selv om det kun er en søknad om dispensasjon for etterhåndsgodkjenning av for mye BYA, må kommunen tolke det som at den som søker ikke har de riktige rettighetene som søknaden forutsetter. Det er altså den nåværende hjemmelshaveren som er rettighetshaver over eiendommen. Og hvis nåværende hjemmelshaver ikke er enig i den omsøkte løsningen, skal kommunen avvise søknaden fordi det i dette tilfelle er åpenbart at tiltakshaver i søknaden, som er den tidligere eieren av eiendommen, ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter. Når ny eier tydelig uttrykker at de ikke er enig i den omsøkte løsningen fordi de mener den baserer seg på feil grunnlag, må kriteriet om at det er åpenbart at de privatrettslige rettighetene ikke foreligger, være oppfylt. Når dette er tilfelle, har kommunen ifølge pbl. § 21-6 en plikt til å avvise søknaden.

Saken kan behandles hvis nåværende hjemmelshaver er enig i en søknadens innhold og omfang.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon avvises da tiltakshaver i denne søknaden ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 14 700,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
5.1	Saksbehandling tiltak	Kr. 1 470	10*	14 700,-
Total sum:				

* Timeantallet inkluderer tid medgått til befaring, telefonsamtaler, utveksling av brev/epost og arbeid med innværende vedtak.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

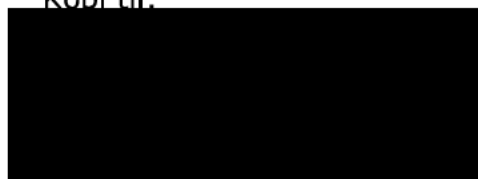
Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Re_ ULOV-24_000183 - Søknad om dispensasjon fra ugrad
240717 Tilbakemelding overskridelse av BYA og annen avvik fra tillatelse 107-264
240717 Areal økning for å tilfredstille BYA 22 prosent.
Rørmyrveien 6b

Kopi til:



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

From: [REDACTED]
Sent: Mon, 2 Sep 2024 11:49:43 +0200
To: "Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet" <Stine.Sandholtet@as.kommune.no>
Subject: Rørmyrveien 6b

Hei Stine,

Vi tenker gjøre som dere anbefaler, og godkjenner ikke søknaden, slik at Fjeldstad/tiltakshaver må utarbeide en søknad som vi godkjenner før de søker på nytt.

Skriver dere et brev til Fjeldstad med beskjed om at de må få den godkjent av hjemmelshaver før de kan behandle en søknad? Eller kommenterer dere noe mer? Jeg ønsker meg gjerne en kopi av brevet.

Du nevnte at dere kan forfølge tvangsmulkt mot tiltakshaver/tidligere eier, kan du fortelle enkelt hvordan den prosessen vil bli?

[REDACTED]

From: [REDACTED]
Sent: Mon, 5 Aug 2024 12:56:22 +0200
To: "Stine Irene Mikkelsen Sandholtet" <Stine.Sandholtet@as.kommune.no>
Cc: "Mats Andreassen" <Mats.Andreassen@as.kommune.no>
Subject: Re: ULOV-24/000183 - Søknad om dispensasjon fra ugrad
Attachments: 240717 Tilbakemelding overskridelse av BYA og annen avvik fra tillatelse 107-264.pdf, 240717 Areal økning for å tilfredstille BYA 22 prosent..pdf

Hei Stine,

Advokaten vår vil formelt protestere for oss ila uka med prosesskrift til tingretten, men jeg sender dere mine kommentarer til byggesøknaden, kanskje de er til hjelp når dere begynner å utarbeide et svar på byggesøknaden.

Punkter å påpeke:

- Beregning av BYA for boligen inkluderer ikke trappen opp til terrassen, overheng som stikker mer enn 1m ut fra yttervegg eller hele terrassens flate, siden stolpene ikke står i ytterkant på terrassens flate.

- Fjeldstad har målt avstand fra garasje til og med støttemur, men det stemmer ikke overens med mine mål. Punkt Gar4 til støttemur mot Lars Juul er av Fjeldstad målt til 1,776m, men det er i praksis 2,01m. Fjeldstad har trolig ikke tatt med bredden på steinen i støttemuren som måler ca 20cm. Det samme gjelder målinger fra garasje til støttemur på motsatt side av garasjen, der det øverst er målt 1,150m av Fjeldstad, men 1,40m av meg. I bunn av trappen er det målt 1,162m av Fjeldstad, men 1,39m av meg. Vi må ta med hele arealet som støttemuren opptar, og ikke bare frem til støttemuren sin kant.

- Fjeldstad skriver at ingen naboer har svart på nabovarslet, men Lars Juul har absolutt svart på nabovarslet til han med kopi til kommunen. Jeg fikk også en kopi av Lars Juul sitt svar på epost, legger det som vedlegg her. Jeg vet ikke hva fristen er, men dersom han ikke svarte innen fristen (jeg fikk kopi fra Lars Juul onsdag 17.juli 18:57), så betyr ikke et fravær av kommentar at det er fritt frem vel.

- Tomtegrensen til 6B er ikke med på tegningene, slik som 6A sin tomtegrense er, til tross for at dette gjelder 6B sin tomt. 6A er bare nabo, og mot Lars Juul er det tomtegrensen til 6B som er avgjørende, ikke mellom 6A og Lars Juul.

- Fjeldstad med Solli og Hoff sin oppmåling har hevdet at hele støttemuren er innenfor tomtegrensen med en annen oppmåling enn kommunen sitt kart hevder, det viser også trepinnen Solli og Hoff har satt opp fysisk på målepunkt 1. I vedlegget til søknaden kan det virke som at de ikke hevder noe om hvor tomtegrensen 6B/Lars Juul går da den ikke er tegnet inn i kartet en gang. I teksten hevder de at avstanden fra støttemuren på 6B til Lars Juul er 10cm, det gir en avstand etter Fjeldstad sine beregninger på $1,776 + 0,10 = 1,876\text{m}$, som samstemmer mer med kommunekartet dersom du måler fra garasje til tomtegrensen mot Lars Juul. Mens Solli og Hoff sin oppmåling med fysisk pinne mener det er 2,11m fra målepunkt 1, så måles det til 1,9m i kommunekartet. Dette gir enda mer grunn til å ikke stole på noen av målingene fra Solli og Hoff eller Fjeldstad. De må bestemme seg for hvor de mener tomtegrensen går, men så er det også feil målt avstand fra garasje til støttemur.

- Det er noe misvisende at den rosa linjen som illustrerer støttemuren går hele veien opp til og med støttemuren utenfor hybelen vår. Men der støttemuren ut fra hybelen går er det tegnet inn en tilsynelatende bredde på støttemuren. Det har ikke de andre illustrasjonene av støttemurer. Ei heller viser tegningen hvordan støttemuren ligger i forhold til boligen vår i 6B eller grensen mot Lars Juul og kulturminne. Skulle tro tomtegrensen til 6B var relevant, når det er byggesøknad for 6B mot alle nabotomter det søkes om.

- Fjeldstad blander støttemurene, og adresserer ikke støttemuren ut fra hybelen vår. Derimot leser han Fylkeskommunens uttalelse om støttemuren fra hybelen, som om det gjelder støttemuren fra garasjen mot Lars Juul. Det er støttemuren fra hybelen som har gjort inngrep i selve kulturminne uten å være godkjent, mens garasjen er kun innenfor sikringssonen som det var avtalt at tidligere eier kunne grave og sprengte for å få plass til garasjen.

- Fjeldstad skisserer et nytt terreng rundt garasjen, men trappen er ikke tegnet inn riktig i toppen og bunnen. Trappen i seg selv er vel også en del av ferdig planert terreng, og ikke hvordan massen potensielt ser ut under trappen.

- Fjeldstad har ikke vært inne i garasjen vår, så mål er fra tidligere tegninger og ikke hva som er blitt bygget.

- Fjeldstad har heller ikke regnet ut faktisk BYA for garasjen, men bare antar at hele grunnflaten på 40kvm er BYA. Med dagens terreng er det fortsatt noe av terrenget som er mindre enn 0,5m under taket og ikke skal regnes med i BYA.

Jeg vet ikke hvorfor, men Fjeldstad adresserer ikke konsekvensene det har for kommunen og reguleringsplanen dersom det skulle godkjennes dispensasjon fra utnyttelsesgrad og tillate 25% utnyttelsesgrad på en fersk reguleringsplan.

Kommentarer til Fjeldstad sine argumenter:

- Rørmyrveien 6B vil ikke miste noe "sykkelparkering" eller "lagringsplass", fordi 6B skulle aldri hatt dette ved siden av garasjen, så det er i bestefall et argument at 6B vil få en sykkelparkering med slikt terreng. Det vil eventuelt bli en mangel vi må rette mot selger, og bærer ikke noe vekt i avgjørelsen.

- Begrave støttemuren mot Lars Juul for å oppnå litt mer utfyllende terreng er heller ikke til nytte, fordi Fjeldstad har ikke målt opp BYA uansett og adresserer heller ikke hva det har for konsekvens at man graver ned en støttemur av stein. Som forøvrig Lars Juul forlanger at rives i sin kommentar til nabovarslet.

- At det ikke er tilstrekkelig areal mellom garasje og 6A sin tomt til det skisserte terrenget og trappen er heller ikke noe argument for dispensasjonen. Det burde selger ha tenkt på når de fradelte tomten og bygde garasjen, støttemurene, trappen og terrenget etter fradeling av tomta og støpt sålen til 6A sin bolig. De burde ha tatt kontakt med kommunen når dette ikke lot seg gjøre lenger, og forsøkt finne en annen løsning.

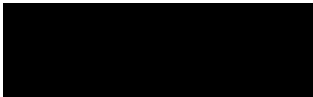
- At det skisserte terrenget og trappen nå vil måtte benytte 6A sin tomt er en konsekvens av deres egne ulovlige handlinger og ikke et argument for å godkjenne dispensasjon fra u-grad. Dette kunne vært en løsning, men det påvirker 6A negativt og det var de ikke villig til å akseptere. Derfor ble det aldri

kommunisert underveis. Om dette skulle bli del av løsningen, vil det i så fall være en mangel vi retter mot selger, fordi vi har ikke kjøpt noe bolig som må disponere naboens tomt til trapp og terreng.

- At garasjen tar like mye plass på tomten enten den ligger over eller under terrenget vil gjøre at hele punktet om måling av BYA etter ferdig planert terreng er ubetydelig. Når man bygger i kupert terreng er det bare en fordel for utnyttelsesgrad at man kan bygge inn i terrenget og få et lavere BYA enn faktisk bebygd areal. Så enten etter ferdig planert terreng, eller så måler hele bygningen sitt areal i BYA.

- Oppholdsarealet mot øst vil ikke bli noe større ut av det området som Fjeldstad skisserer å fyller igjen i skissene. Det er bare en skråning, og ikke noe oppholdsareal.

Det eksisterer heller ikke noen signerte avtaler som tillater boligen til 6A sin beliggenhet i forhold til 6B sin garasje. Eller signert avtale for tillatelse, vedlikehold og utbedringer av felles støttemur, slik det ville vært krav til om byggesøknaden var godkjent med støttemurer som strekker seg over 6A og 6B sin tomtegrense tenker jeg.



man. 5. aug. 2024 kl. 08:15 skrev Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
<Stine.Sandholtet@as.kommune.no>:

Hei,

Vi lar søknaden ligge i noen uker i påvente av å høre noe mer fra dere.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Enhet byggesak og geodata / juridisk rådgiver

Tillitsvalgt Juristforbundet

Telefon: 457 41 361



Ås kommune

Skoleveien 1, 1430 ÅS

Sentralbord: 64 96 20 00

www.as.kommune.no

Fr:

Sent: fredag 2. august 2024 09:20

Til: Mats Andreassen <Mats.Andreassen@as.kommune.no>; Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet <Stine.Sandholtet@as.kommune.no>

Emne: ULOV-24/000183 - Søknad om dispensasjon fra ugrad

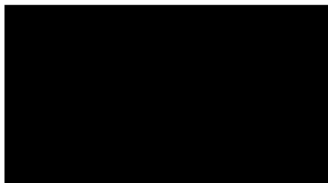
Hei Mats og Stine,

Jeg snakket med Bertha om mandagen og hørte det var ferie avvikling til og med neste uke. Jeg tok kontakt med byggesak fordi Fjeldstad informerte om at han hadde sendt søknad om dispensasjon på ugrad til kommunen mandag morgen. Men uten at vi har verken sett nabovarslet eller søknaden, så Bertha sendte det til meg.

Vi hadde dialog med Fjeldstad og tidligere eier sin advokat om feil som måtte rettes opp, så vi ga ingen samtykke til at Fjeldstad skulle sende verken nabovarsel eller byggesøknad. Noe vi var veldig klar på at vi skulle ha full gjennomgang av det Fjeldstad utarbeidet og bli enige før vi samtykket til noe nabovarsel eller byggesøknad.

Ta gjerne kontakt så kan vi snakke mer om feilene, og at vi vil protestere på søknaden. Advokaten vår har ferie og vil ta dialog med motparten neste uke.

Det gjelder blant annet BYA mål på bolig og garasje, plassering av støttemur, Lars Juul sitt svar på nabovarsel, skissene, situasjonskartet og mer.





Lars Juul
Nøstvedt bruk
Postboks 104
1429 Vinterbro
Tlf. 92297178
larsjuul@online.no

17. juli 2024

Til søker byggeplaner 107/264, Rørmyrveien 6B i Ås kommune
Fjeldstad prosjektering as
for eiere

Mottatt brev fra Per Øyvind Fjeldstad som er satt på jobben med å få de oppståtte uregelmessighetene i orden. Mye av avvikene fra vedtatt byggemelding kan jeg se vil bli rettet opp delvis ved løsninger i nye tegninger. Jeg har følgende tilbakemeldinger som skal rettes opp skal jeg godkjenne som nabo:

Øst for garasje hvor fornminne er skadet.

For å støtte opp på nedsiden av fornminne er det satt opp en ekstra mur øst-vest for å lage «sykkelparkering». Da den ikke er omsøkt og således ikke godkjent mot nabogrense fjernes denne parkeringen. Terrenget fylles opp i tråd med opprinnelig søknad for å ivareta fornminne.

Vest for garasje

Ny trapp med repo og slakere helling. Eksisterende bygges om.

Forstøtningsmur og grense flyttes så nær bolighuset i naboeiendom Rørmyrveien 6A som kan godkjennes. Dette for å øke eiendommens areal så utnyttelsesgraden av eiendommen kommer til godkjent nivå.

Etter ettersyn på tilsendt bilde ser det ut som om trappen er bygget allerede med repo og på fornuftig vis så de opplysningene Fjeldstad kommer med 300 cm ser jeg ingen sammenheng med. Hvor han har disse målene krever en nøyere forklaring. Forstøtningsmuren og dens plassering må således være i orden.

Støttemur øst for [redacted] hus.

Det ser ut som om den er kommet litt over grensen. Anser den som formålstjenlig for å holde på jorda. Så jeg kommer ikke til å forta meg noe vedrørende den så lenge den blir vedlikeholdt.

BYA 22%

Dispensasjon fra bygge forskrift gis ikke.

Byggherre for deling av 107/264 i Ås kommune og bygg og anlegg av garasje på

eiendommen Trond Wennevold hvor det var søkt om BYA 21,5%. Denne søknaden ble innvilget til tross for at det ved søknadstidspunktet var inntil 15% av tomtens nettoareal. Da vedkommende overskrider den vedtatte grensen ved å komme til BYA på 24,4%.

Tegnet på hvordan makebytte / flytting av grense kan utføres så BYA 22% kommer i orden. Areal 107/264 - 907,8 m². Bebygd areal i følge brev 221,0 m² gir 24,3%. Dere mangler 97,3 m² for å oppfylle kravene i gjeldende reguleringsplan. Se vedlagt situasjonskart. 48 m² i trekant nord for Wennevolds hus. Vest for og 2 meters stripe sør for garasje. 50 m². Da går det opp.

Hva Wennevold vil gjøre da hans hus sannsynligvis er for stort til å oppfylle BYA 22% får være hans problem!

Forutsetningen til denne løsningen er at oppmåling fra Ås kommune stemmer med oppgitte tegninger og data.

Med hilsen

Lars Juul

Kopi sendt Ås kommune



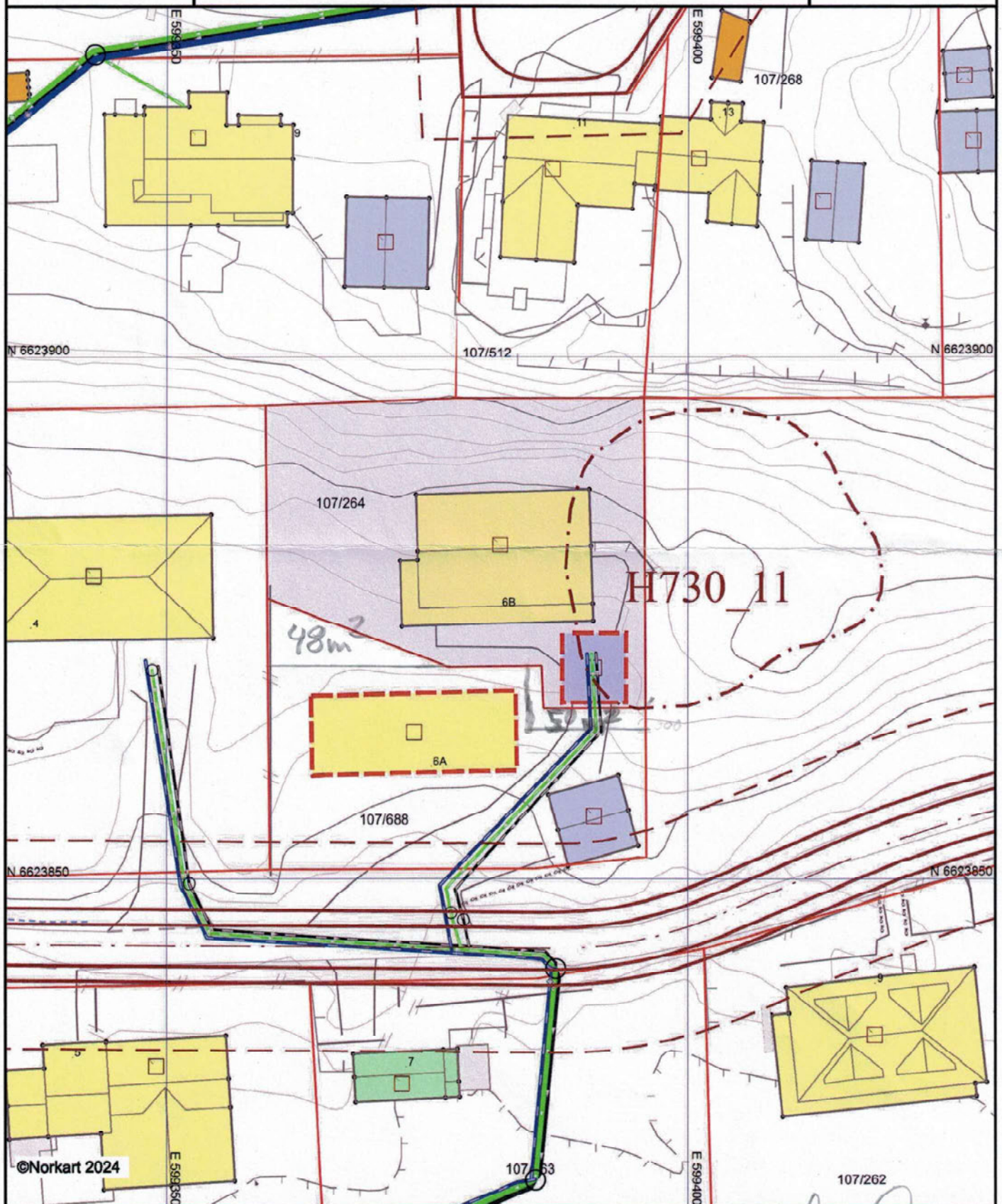
As kommune

Situasjonskart

Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 23.06.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32

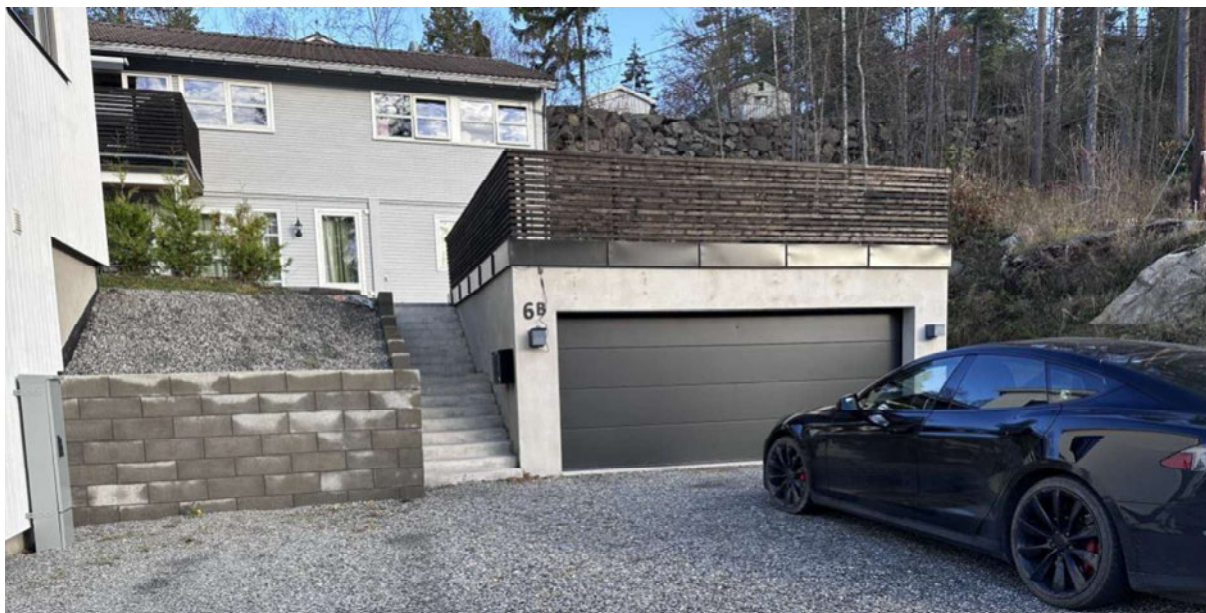


1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli usynlig

På tegning Larsfinn

Claims Link AS

V/tine-sophie.torlen@claimslink.no



Notat vedr. BYA%:

Oppdragsgiver	: Claims Link AS
Adresse	: Rørmyrveien 6
Saksnummer	: E2053881
Kommune/Gnr/Bnr/SNR	: 3218-107/264
Befaring dato	: 28/10/2024
Rapport dato	: 29/10/2024
Bygningstype	: Enebolig
Byggeår	: 1974

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn:

Eier av eiendommen har fremmet flere reklamasjoner, overfor tidligere eier v/Claims Link AS.

Mandat:

Undertegnede har fått i oppdrag å vurdere forhold som knytter seg til del av reklamasjon som knytter seg til overskridelse av BYA%.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder:

Mottatte dokumenter:

Salgsoppgave

Dokumenter fra eiendommens byggesaksmappe, herunder tegninger, vedtak og avvisning av vedtak.

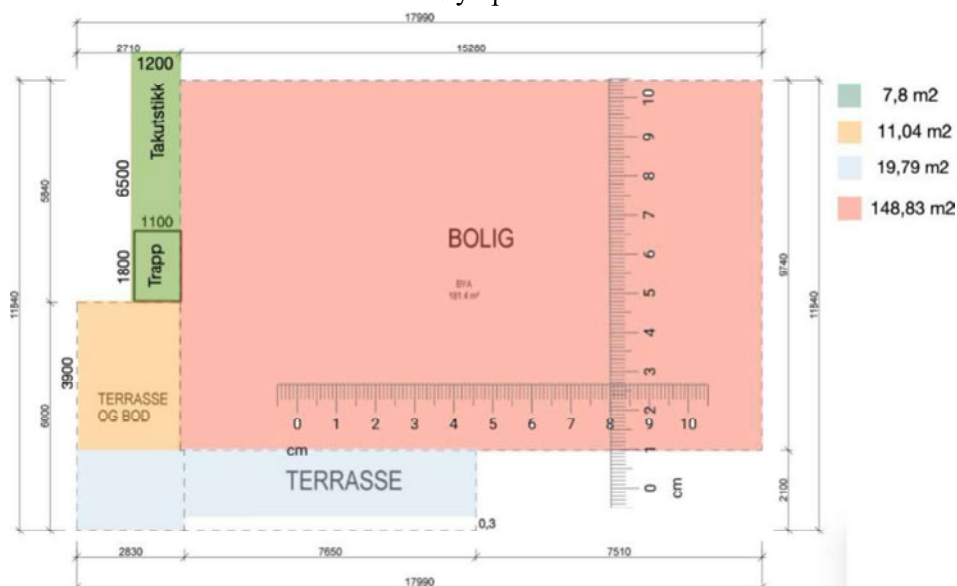
Befaringen: Til stede på befaringen var Adv. Tørle og dagens eier undertegnede og eier Apalnes

Beskrivelse/vurdering:

Takutstikk på gavlvegg mot vest er ca 1,2 meter og skal medtas i beregning av BYA.

Del av trapp opp til terrasse som stikker mer enn 50 cm over terreng skal i utgangspunktet medtas i beregning av BYA. Denne er 1,1 meter bred og er i sin helhet under ovennevnte takutstikk.

Del av terrasse som stikker utenfor søylepunkter er 30 cm. Skisse under viser de ulike delene:



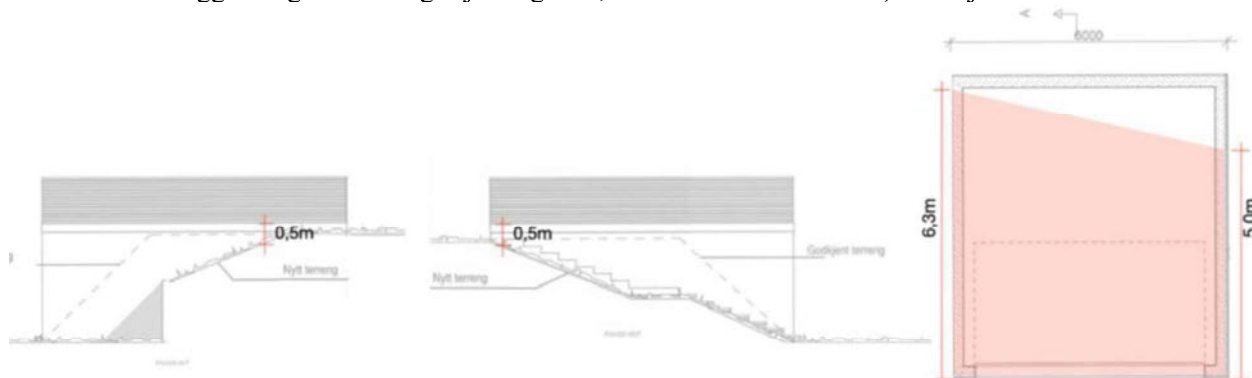
Min beregning av bebygd areal for eiendommen Rørmyen 6B, med GBNR 107/264:

Hus	15,28x9,74	=	148,83
Terrasse/balkong	(10,48x 2,1) – (7,65x0,3)	=	
	22,01 – 2,3	=	19,71
Del av terrasse med balkong under	3,9x2,83	=	11,04
+ Takutstikk	6,5x1,2	=	7,8
=			187,38

Dersom man skal legge kommunens beregning til grunn (ikke forholde seg til gammel plan, skal 15 m² av garasjen medtas ved beregning av BYA. Dette dersom en forholder seg til godkjent terrenglinje.

Derimot så samsvarer ikke faktiske terrenglinje med hva som er godkjent.

Dersom man legger dagens terrenglinje til grunn, så skal det medtas **33,9 m²** jf. skisse under:



Totalt bebygd areal er etter dette **221,28 m²**

Iht. veileder [Grad av utnyttning](#), skal samlet areal for en bygning angis i kvadratmeter uten desimaler og med nøyaktighet +/- 0,5 m²

BYA % skal angis i hele tall.

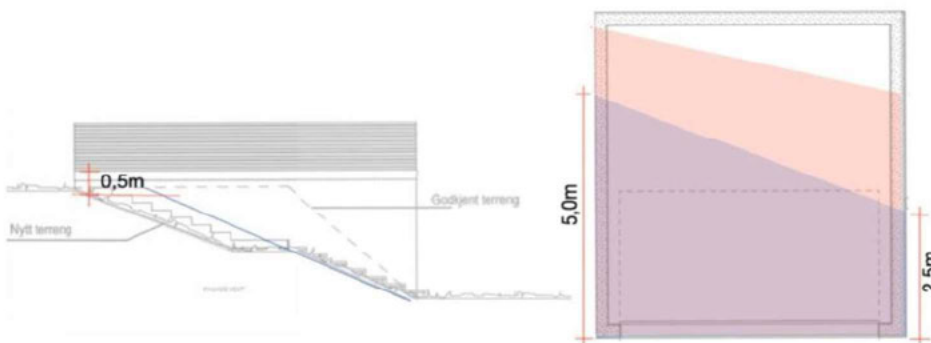
BYA% skal da beregnes slik: $\frac{222 \times 100}{907} = 24\%$

Dersom man endrer terreng til godkjent situasjon, så blir bebygd areal **202,38 m²**

BYA% skal da beregnes slik: $\frac{202 \times 100}{907} = 22\%$

Iht. [TEK 17, § 12-14, 1 ledd, bokstav e](#), skal det være repos ved høydeforskjeller på mer enn 3,3 m.

Dersom man justerer terrenget på garasjens østside til godkjent situasjon, samt fjerner hvileplan på trappen og justerer terrenget i samme linje som trapp, så skal **22,5 m²** av garasjen medtas jf. skisse under:



Dersom man i tillegg reduserer trapp og takutstikk på gavlvegg mot vest, så blir totalt bebygd areal **202,08m²**

BYA% skal da beregnes slik: $\frac{202 \times 100}{907} = 22\%$

Konklusjon:

Eksisterende situasjon på eiendommen medfører at eiendommen har en utnyttelse på over 24%. Dersom man reduserer takutstikk og trapp på gavlvegg mot vest, endrer terrenget på garasjens øst side til godkjent situasjon og endrer terrenget og trappen mot garasjens vest side, så vil BYA% være innenfor 22%.

Fjerning av støttemur mot øst, og arrondering av terreng må avklares/gjøres i samråd med fylkeskommunen.

Ny plassering av trapp og støttemur mot garasjens vest side må omsøkes. Det må innhentes nabosamtykke for plassering.

Foreslått utbedring:

- Redusere takutstikk på husets gavlvegg mot vest
- Redusere bredde på trapp opp til terrasse mot vest
- Endre trapp mot garasje ved å fjerne hvileplan
- Fjerne støttemurer nedenfor garasje mot øst.
- Endre terreng på garasjens øst side til godkjent situasjon.

Støttemur mot øst:

Iht. varsel av 26/04, så er det gitt varsel 3pålegg om retting av ulovlig utført mur som er plassert i eller over nabogrense og også inn i et fredet kulturminne – se utklipp til høyre:

Muren er ikke omsøkt, og er dermed i strid med plan- og bygningsloven fordi den ikke er unntatt søknadsplikten på grunn av sin plassering i forhold til nabogrense. Videre er den plassert inn i et automatisk fredet kulturminne, en steinalderboplass. Den er derfor i strid med kulturminneloven og med bestemmelser i gjeldende reguleringsplan (områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, R-328).



Kommunen har derfor varslet at det kan komme pålegg om retting, enten ved at muren fjernes, eller ved at det søkes om tillatelse til ettergodkjenning. (innen 06/06). Plassering og evt arbeider med fjerning eller endring av muren må godkjennes av Akershus fylkeskommune for å unngå videre ødeleggelse av kulturminnet.

Det opplyses videre at bygningsmyndigheten skal underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Slik jeg forstår saken, så uttaler fylkeskommunen at støttemuren må bli stående for å unngå ytterligere ødeleggelser på kulturminnet.

Det antas derfor at det vil være mulig å få samtykke til plassering av muren og søke om ettergodkjenning av denne. Muren må måles inn, og det må utarbeides tegninger og søknadsdokumenter.

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Betongskjæring, pigging og fjerning av støttemur på øst side av garasje/gårdsplass. Justering av terreng.	t	16	2500	40000
Betongskjæring, pigging og fjerning øverste del av trapp	t	16	2500	40000
Justering av terreng	t	32	770	24640
Forskaling og støp av ny øvre del av trapp.	t	32	770	24640
Betong - bil	rs	1	20000	20000
Tilkjøring av masser	rs	1	40000	40000
Etablering av rekkverk på resterende støttemurer	lm	18	1500	27000
Arrondering av terreng, tilsåing	t	32	770	24640
Redusere takutstikk og trapp	t	16	770	12320
Materiell	rs	1	4000	4000
Administrasjon	10 %			16464
Rigg, drift og uforutsett	15 %			37360
Utarbeidelse av nødvendig tegningsgrunnlag og søknadsdokumenter for nabovarsling, byggesøknad og ferdigattest.	t	16	1570	25120
Mva	25 %			77886
Sum inkl mva				389430

Oslo 29/09/2024



Olav Solholm

Tømrer & murer



Redegjørelse for Bebygd Areal - Rørmyrveien 6 B, 1407 Vinterbro

1. Utgangspunkt for beregning av BYA Bebygd areal (BYA) måles som arealet som bygninger, konstruksjoner og enkelte utkragede bygningsdeler opptar av terrenget, inkludert overbygde åpne arealer. Målemetoden følger Norsk Standard NS 3940 og veilederen "Grad av utnytting", og tar hensyn til bygningsdeler som påvirker bruken av underliggende terreng, samt sol- og dagslysforhold.

Alle målinger er utført i henhold til situasjonen ved befaringstidspunktet.

1. Bolig Målingene av boligens BYA er tatt fra utsiden av ytterveggenes kledning, som er i tråd med kravene i veilederen for grad av utnytting. Måling fra utside kledning gir et nøyaktig mål på boligens fotavtrykk og oppfyller kravene om at BYA skal måles fra ytterkant av konstruksjonen.

2. Balkong Balkongen på eiendommen er utkraget ca. 0,3 meter utenfor søylepunktene og fungerer også som et takoverbygg for inngangspartiet. Beregningen følger disse reglene:

- **Utkragede bygningsdeler:** Utkragede bygningsdeler som strekker mindre enn 1 meter utenfor fasaden er normalt unntatt fra BYA-beregningen.
 - **Funksjon som takoverbygg:** Balkongen fungerer som et takoverbygg for inngangspartiet og påvirker bruken av området under. Dette innebærer at hele arealet av den utkragede delen må inkluderes i BYA, selv om utkragingen kun er ca. 0,3 meter utenfor søylepunktene.
-

3. Trapp Det går en utvendig trapp fra terrenget opp til balkongen. I henhold til veilederen for grad av utnytting gjelder følgende:



- **Trapp med høyde over 0,5 meter:** For utvendige trapper skal kun den delen av trappen som stikker mer enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå inkluderes i BYA.
-

4. Utkraget takutstikk Takutstikket krager 1,2 meter ut fra ytterveggen, og deler av det ligger lavere enn 5 meter over terrenget. Beregningen følger disse reglene:

- **Utkraving over 1 meter:** Takutstikk som krager ut mer enn 1 meter utenfor fasaden og ligger lavere enn 5 meter over terreng skal inkluderes i BYA. Deler over 5 meter kan unntas.
 - **Delvis medregning av areal:** Kun den delen av takutstikket som strekker mer enn 1 meter utenfor fasaden og er lavere enn 5 meter over terreng medregnes i BYA. Deler under 1 meter utkraving og over 5 meter høyde er ikke medregningspliktig.
-

5. Garasje Garasjen på eiendommen ligger delvis inn i terrenget, men gjennomsnittlig terreng rundt garasjen er lavere enn 0,5 meter under toppen av garasjen. Regler for BYA for garasjen er:

- **Høyde over gjennomsnittlig terreng:** Ifølge veilederen skal hele garasjen inkluderes i BYA når gjennomsnittlig terrengnivå rundt garasjen ligger mer enn 0,5 meter lavere enn toppnivået på konstruksjonen.
-

Sammenfatning av BYA for eiendommen Summen av BYA-beregningen inkluderer:

- Boligens måling til utside kledning.
- Balkongens totale areal, inkludert utkravingen på ca. 0,3 meter fra søylepunktene.
- Den delen av trappen som ligger mer enn 0,5 meter over terreng.
- Den delen av takutstikket som krager ut mer enn 1 meter og er lavere enn 5 meter over terrenget.



- Hele garasjens areal, grunnet terrengforholdene.

Alle målinger og vurderinger er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 og veilederen "Grad av utnytting", og de reflekterer situasjonen ved befaring 12.11.2024.

Utnyttelsesgrad for Eiendommen

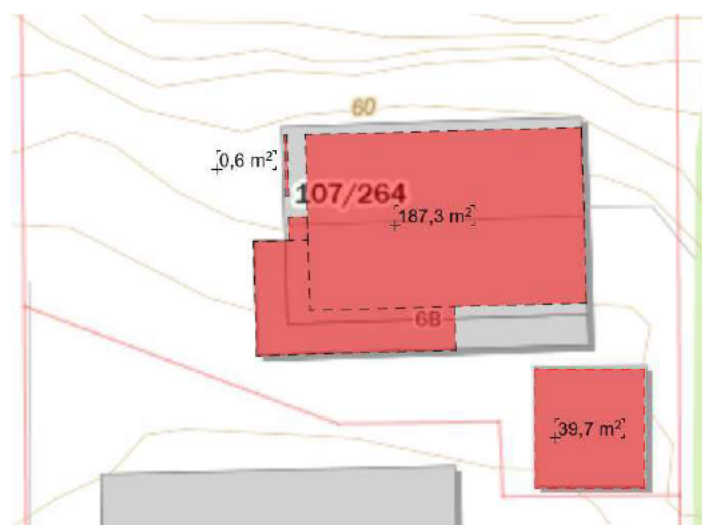
Ved utregning av bebygd areal (BYA) på eiendommen har vi kommet frem til følgende arealer:

- **Tomtareal:** 907,8 m²
- **Bolig med balkong og trapp:** 187,3 m²
- **Utkraget takutstikk:** 0,6 m²
- **Garasje:** 39,7 m²
- **Totalt bebygd areal (BYA):** 227,6 m²

Dette gir en utnyttelsesgrad på **25,1 %**, beregnet som prosentandel av tomtarealet.

I henhold til gjeldende områderegulering er maksimal tillatt utnyttelsesgrad satt til 22 %.

Beregningen viser dermed at dagens utnyttelse overskrider denne grensen med 3,1 prosent.



FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00296-10	Stine Irene Mikkelborg Sandholtet	19.12.2025

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak - Utnyttelsesgrad og støttemurer

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 107 / 264 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Sektormyndighet: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
Tiltakshaver: CLAIMS LINK AS
Ansvarlig prosjekterende: [REDACTED]
Ansvarlig prosjekterende: Steinar Kvisler as
Ansvarlig utførende: [REDACTED]

VEDTAK

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir bygningsmyndighetene varig dispensasjon fra bestemmelse nr. 7.2 i reguleringsplanen for overskridelse av maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på gnr. 107 bnr. 264. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.**
- 2. Med hjemmel i pbl. §20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten tillatelse for tre støttemurer på gnr. 107 bnr. 264. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.**

Godkjente tegninger:

E-postadresse
post@as.kommune.no

Sikker kommunikasjon
[eDialog](#)

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås

www.as.kommune.no

Besøksadresse
Besøksadr. avd.
Besøksadr. avd.

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654.07.99605
Telefon 64 96 20 00

- Situasjonsplan, datert 23.04.2024, med sist rev. 18.07.2025, mottatt 18.07.2025
- Plan, snitt- og fasadetegning, datert 10.07.2025, mottatt 18.07.2025.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen, versjon 2 datert 15.12.2025, viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Søknad om sanitærabonnement skal være godkjent av enhet for kommunalteknikk innen arbeid kan igangsettes, jf. pbl. kapittel 27.

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Bygningsnummer:	301198291
BYA eksisterende:	187,9 m ²
BYA garasje som nå godkjennes:	39,7 m ²
BYA totalt:	227,6 m ²
Tomteareal:	907,8 m ²
Grad av utnytting:	25,07 %

Det er ingen endring i BRA for eiendommen. Kun endring i BYA som følge av at garasjen ikke er bygget inn i terrenget som opprinnelige tillatelse la til grunn. Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

SAKSOPPLYSNINGER

Det søkes om etterhåndsgodkjenning av tre støttemurer og dispensasjon for overskridelse av tillatt og godkjent bebygd areal. Murene ble satt opp i forbindelse med byggeprosjekt og deling av tomten, men ble ikke omsøkt.

Støttemur 1 ligger nord på eiendommen, og inn på eiendom gnr. 107 bnr. 2. Det er gitt samtykke fra eier av gnr. 107 bnr. 2 til plassering nærmere grense enn loven tillater og til plassering inne på eiendom gnr. 107 bnr. 2. Muren er oppført i granittblokker, og har en høyde på 0,85 meter. Den er 6,9 meter lang. Muren ligger også delvis inne i sikringssonen til et automatisk fredet kulturminne og den øverste muren ligger også inne i selve kulturminnet.

Støttemur 2 er plassert i grense mot gnr. 107 og bnr. 2, og fortsetter inn på naboeiendommen gnr. 107 bnr. 688. Gnr. 107 bnr. 688 er fradelt fra den omsøkte eiendommen og disse var en eiendom når muren ble oppført. Muren er bygd i forskalingsblokker på 20 cm, og er 1,3 meter høy. Den lager en lomme mellom garasje og nabogrense mot gnr. 107 bnr. 2. Dette arealet skulle i henhold til tidligere vedtak være terreng rundt garasjen. Muren er til sammen 9,85 meter lang. Denne muren berører også sikringssonen til det automatiske fredede kulturminnet i hensynssone H730_11.

Støttemur nr 3. er plassert på andre siden av garasjen, og er en del av trappeløpet opp til boligen på eiendommen. Den er bygget sammen med støttemur på gnr. 107 bnr. 688. Støttemuren er bygget i forskalingsblokker slik som støttemur 2, og er på det høyeste 1,3 meter. Denne berører ikke kulturminnet. Det er levert inn erklæring om samtykke til at støttemuren kan plasseres 0,5 meter fra eiendomsgrense mot gnr. 107 bnr. 688.

Det søkes i tillegg om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnyttning. Det er gitt tillatelse for et bebygd areal på 22 %. Dette forutsatte at garasjen ble plassert delvis under terreng, slik at kun deler av den skulle telle med i det bebygde arealet. Den ble ikke bygget slik, og hele garasjen teller derfor med i det bebygde arealet. Det søkes derfor om å få godkjent et bebygd areal på 25,07 %.

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse, R-328, og er regulert til bolig.

Saken er oversendt Akershus fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet på grunn av inngrepene i sikringssonen og det automatiske fredede kulturminnet.

Akershus fylkeskommune har sendt saken til vurdering hos Kulturhistorisk museum for faglig tilrådning angående saken. Fylkeskommunen og Kulturhistorisk museum har konkludert med at det er best for kulturminnet at det ikke gjøre ytterligere inngrep i det i form av å fjerne støttemurene eller bearbeide terrenget, og tilråder kommunen om å godkjenne støttemurene og dispensasjonen for å ikke ytterligere skade kulturminnet. De påpeker også at det er svært uheldig at det er gjort arbeider i strid med den forrige tillatelsen til å plassere garasjen delvis inne i sikringssonen.

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden og tiltaket i medhold av pbl. § 19-1 jf. § 21-3 andre ledd, og det er ikke innkommet merknader.

VURDERING OG KONKLUSJON

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 for følgende forhold:

- Overskridelse av maksimalt tillatt utnyttelsesgrad

Søknaden er vurdert konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd som lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og nasjonale eller regionale interesser tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det må også vurderes om en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette nasjonale eller regionale interesser.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Er begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt, skal kommunen deretter foreta en skjønnsmessig vurdering av om det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Dette innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon, selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Søkers begrunnelse:

Det ble i godkjenningen til garasjen forutsatt at den skulle være delvis under terreng slik at eiendommen ved fradeling vil få en utnyttelsesgrad på 22 %. Det skulle ta være terreng på begge sider av garasjen.

Den nåværende situasjonen på eiendommen gir et bebygd areal på 25,07 %. Søknad om dispensasjon er begrunnet med at det vil være svært vanskelig å oppnå den godkjente situasjonen på eiendommen. Det vil føre til behov for endring av støttemurer, trappeløp og oppfylling rundt garasjen. Det vil bli dårlig plass til trappen hvis terrenget må fylles igjen rundt garasjen. I tillegg peker også søker mot tidligere uttalelser fra fylkeskommunen om at de mener at murene bør få stå slik de er.

Bygningsmyndighetens vurdering av dispensasjonsforholdet:

1. Hensynsvurderingen

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å skape gode bomiljøer med lys og luft mellom bygninger og eiendommen. Utnyttelsesgraden begrenser hvor mye

bygninger man kan ha på en eiendom, og utnyttelsesgraden er tilpasset forskjellige bomiljøer.

I denne saken ville en garasje inn i terrenget muligens få eiendommen til å fremstå mindre bebygd, men man ville fortsatt få inntrykk av at garasjen er det når man står nedenfor og ser opp på eiendommen. I tillegg ligger eiendommen innenfor en annen eiendom, og dermed er stykke inn fra gaten. Man kan fortsatt benytte seg av garasjetaket som areal, og dermed vil eiendommen fremstå som om den har mer areal rundt bygningene fordi man kan fortsatt benytte seg av takflaten. I tillegg gjør terrenget i denne saken også noe for at eiendommen fortsatt fremstår som luftig og lys.

Med tanke på plasseringen av bygningene et stykke vekk fra veien, og terrenget som er stigende fra veien og oppover, mener kommunen at hensynene til lys og luft og gode bomiljøer ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen. På grunn av topografien i området, at garasjen er plassert på et nivå under boligen og takflaten kan utnyttes som areal, skaper bebyggelsen fortsatt inntrykk av en romslig og luftig tomt. Den fremstår ikke som overbebygget og skiller seg ikke ut i nabolaget.

2. Fordeler og ulemper

I hovedsak er det samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponerings karakter som skal tillegges vekt, og som skal avveies når det snakkes om fordeler og ulemper i en dispensasjonsvurdering.

Her har fylkeskommunen med støtte fra Kulturhistorisk museum vært klare på at de mener at det mest hensiktsmessige i denne situasjonen er å godkjenne murene og dispensasjonen fordi en retting av ulovlighetene vil føre til ytterligere inngrep i kulturminnet. Det er derfor en fordel med dispensasjonen at kulturminne ikke blir ytterligere skadet. Dette er en gammel steinalderboplass, og er dermed et automatisk fredet kulturminne. Det bør derfor legges stor vekt på denne fordelene fordi bevaring av kulturminner er til gode for samfunnet, både nåværende og kommende generasjoner.

Kommunen kan ikke se at det i dette tilfelle foreligger noen ulemper. Tomten er et stykke fra veien, og situasjonen påvirker heller ikke naboer negativt.

Det foreligger en klar overvekt av fordeler med å innvilge dispensasjonen.

3. Kommunens «kan»-vurdering

Kommunen mener at i dette tilfelle kan dispensasjonen innvilges av hensyn til kulturminne som er og blir berørt av tiltakene. Vanligvis begrunnes ikke dispensasjoner med at det vil være en ulempe om man måtte rette opp i ulovligheter, men i dette tilfelle hvor et kulturminne allerede er berørt og vil kunne ta ytterligere skade av å rette opp i ulovlighetene, mener kommunen det er riktig å til å innvilge dispensasjonen for å hindre ytterligere inngrep i kulturminnet.

Kommunen vil i likhet med fylkeskommunen og Kulturhistorisk museum påpeke at det er svært uheldig at den første tillatelsen ikke ble fulgt og at man har gjort inngrep i kulturminnet.

Konklusjon dispensasjon:

Byggningsmyndighetene finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Ut fra ovennevnte forhold vurderes det å foreligge en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Byggningsmyndigheten gir med dette dispensasjon fra reguleringsplan om overskridelse av bebygd area og tillater støttemurer og endring av garasje.

Tiltaket:

Det er gitt samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 for murer mot gnr. 107 bnr. 688.

Videre er det gitt samtykke til plassering nærmere enn loven tillater og for plassering på annen mann sin grunn for mur 1 og mur 2 av eier av gnr. 107 bnr. 2.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift.

Byggningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Tillatelse til tiltak gis derfor som omsøkt.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter byggesaksforskriften (SAK 10) slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen viser alle fag, funksjoner og tiltaksklasser. Det er ikke avdekket gjenstående arbeider som er til hinder for å gi tillatelse.

Naturmangfoldloven:

Tiltakets belastning på naturmangfoldet er vurdert ut ifra kommunens kunnskapsgrunnlag. Det er per i dag ikke registrert arter eller naturtyper det skal tas særlig hensyn til på eiendommen. Tiltaket anses for å ha liten konsekvens for naturmangfoldet.

Kulturminner/SEFRAK:

Tiltaket berører et automatisk fredet kulturminne som er inntatt i hensynssone H730_11. Søknaden er forelagt Akershus fylkeskommune som har innhentet vurdering fra Kulturhistorisk museum. Kulturminnevernmyndighetene ønsker ikke flere inngrep i kulturminnet og gir sin tilrådning til at kommunen innvilger søknad om dispensasjon for å sikre at kulturminne ikke blir ytterligere skadet.

Konklusjon tiltak:

Ås kommune finner at omsøkte tiltak er i samsvar med reguleringsplan og tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter. Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende. Byggetillatelse gis derfor som omsøkt.

Tilsyn:

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 27 200,-*** (inkludert kr. 17 200,- for dispensasjon) etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.1	Saksbehandling tiltak	Kr. 10 000	1	10 000,-
6.2	Behandling av dispensasjon	Kr. 17 200	1	17 200,-
Total sum:				27 200,-

* Gebyret er i henhold til revidert gebyrregulativ vedtatt av kommunestyret 10.12.2025

Tilknytningsgebyr:

Ved økt bruksareal vil enhet for kommunalteknikk fakturere og ettersende tilknytningsgebyr for vann og avløp.

Betingelser for tiltaket:

1. Ved graving på kommunal grunn, herunder vei, skal gravemelding innsendes til enhet for kommunalteknikk. Graving på privat grunn må ikke påbegynnes før eventuelle kabler er påvist. Opplysninger om dette gis hos Geomatikk AS.
2. Terrengtet må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes på egen tomt.
3. Eventuell ny avkjørsel må opparbeides i samsvar med Ås kommunes veinorm, med den del av veinormen som omhandler private avkjørsler til kommunale veier.
4. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.
5. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Avstandserklæring

Situasjonsplan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Samtykke til plassering nærmere enn 4 meter

_ §8,1 ledd uttalelse vedr støttemur og garasje, Rørmyrveien 6B, Ås k., Akershus
742891_1_1

_ Ås kommune - Gbnr 107_264 - Rørmyrveien 6B - Støttemur og garasje innenfor kulturminne id 3410 742890_1_1

Kopi til:
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
CLAIMS LINK AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;

Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;

[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken.

Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG
Per Fjeldstad

Deres ref.	Vår ref. BYGG-25/00296-15	Saksbehandler Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet	Dato 29.01.2026
------------	------------------------------	--	--------------------

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Dispensasjon og støttemurer - Ferdigattest

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 107 / 264 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver: CLAIMS LINK AS

Bygningstype:	181 - Garasje	Vedtaksnummer:	BYGG-25/00296-10
Tiltakets art:	Støttemurer og dispensasjon fra utnyttelsesgrad	Vedtaksdato:	19.12.2025
Bygningsnummer:	301198291	BYA garasje som ble godkjent: 39,7 m ²	BRA: ingen endring i m ²

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR
CLAIMS LINK AS, 

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

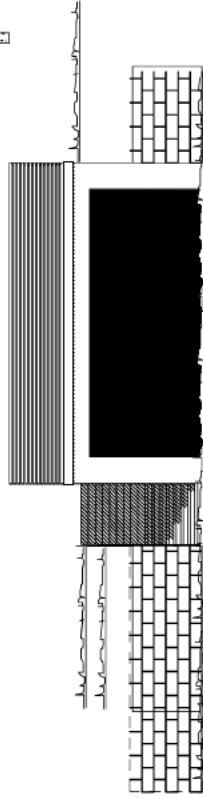
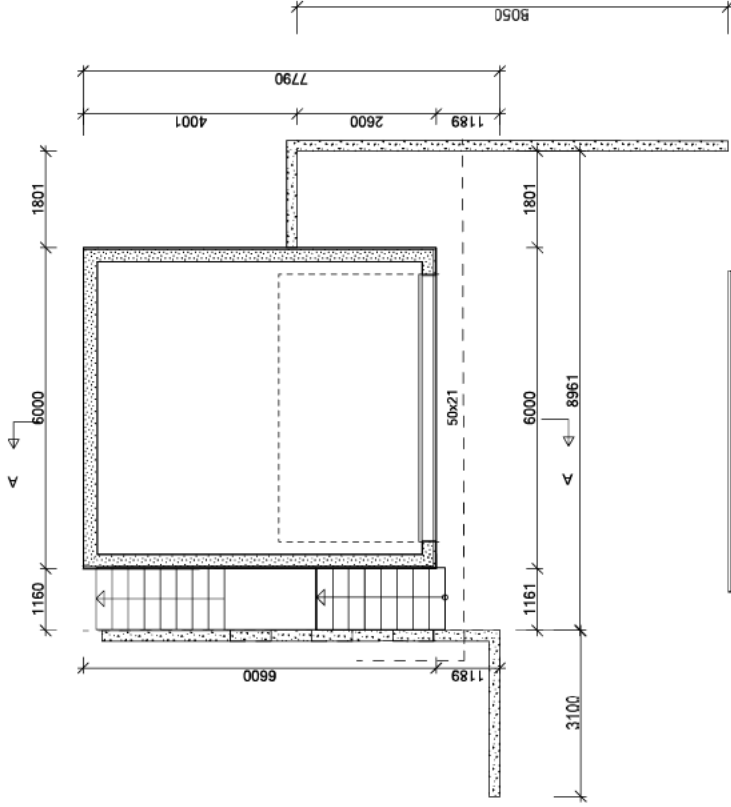
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

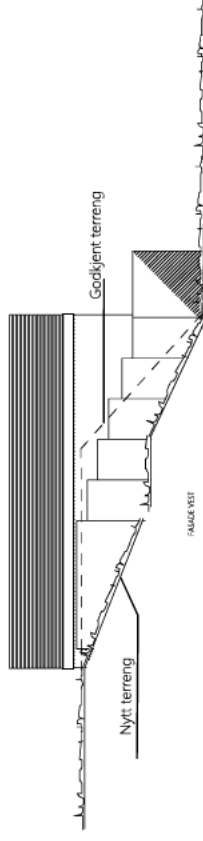
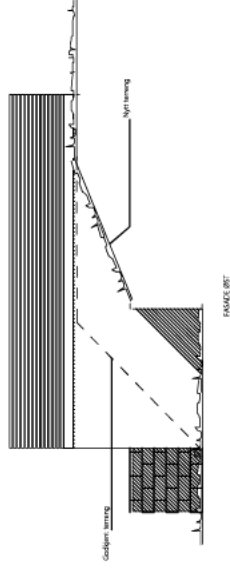
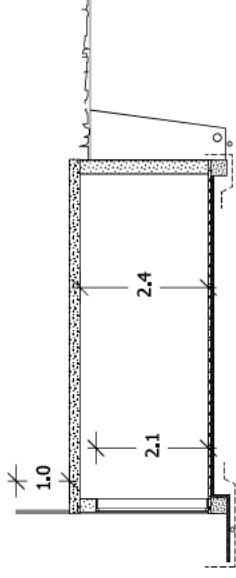
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

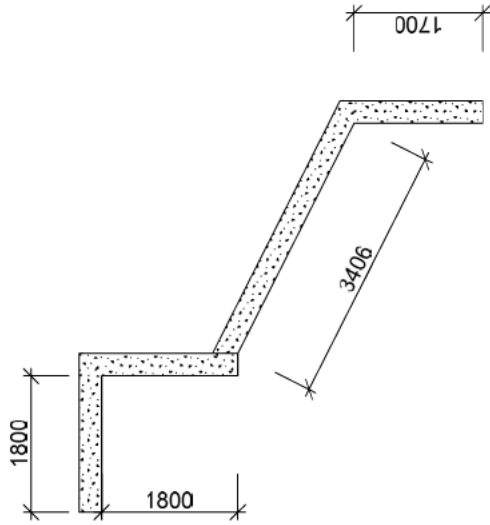
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



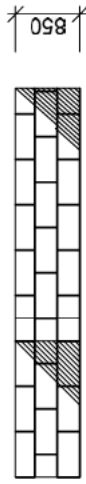
FASADE SØR



A		26.05.2025	PFK	terrendlinjer	GRAPHISOFT	
Tilraskhaver		Rørmynveein 6 b				
Byggetilstand		Ås				
Sted		0-107/264/0/0				
Måttikkel		1 : 100				
Plan og snitt		501				
garasje Rørmynveien 6 B		garasje Rørmynveien 6 B				



Plan støttemur

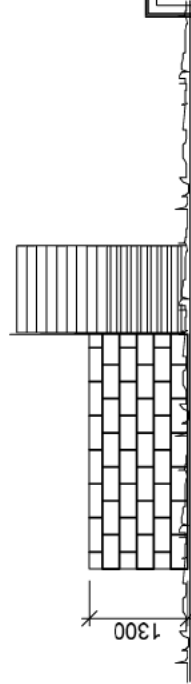
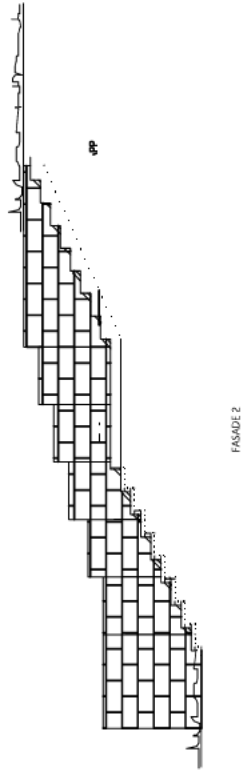
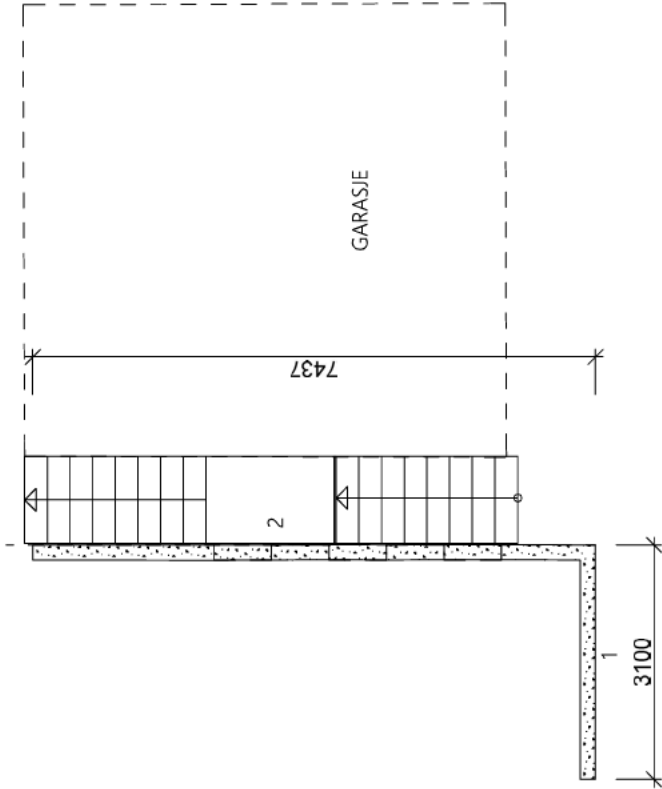


fasade 1



perspektiv støttemur

STØTTEMUR ER OPPFØRT I GRANITTBLOKKER
MED HØYDE 0,85 M



A 26.05.2025 PFK terrenmlinjer

GRAPHISOFT



Tiltakshaver:

Byggeplass: Rørmyrveien 6 b

Sted: VINTERBRO

Matrikkel: 0-107/264/0/0 Mål 1 : 100

Støttemur

Dato: 10.07.2024

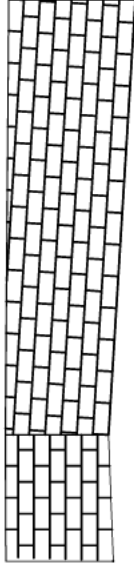
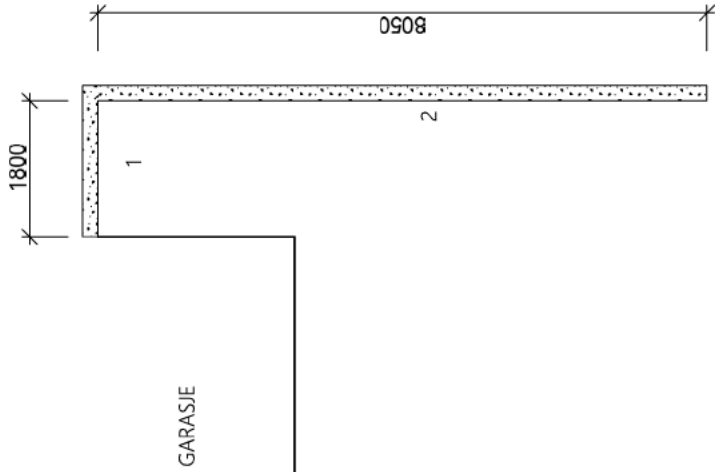
Tegn: PF

Prosjekt nr.:

Tegn.nr.: 501

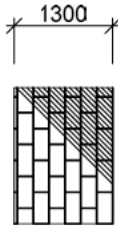
garasje Rørmyrveien 6 B

Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.

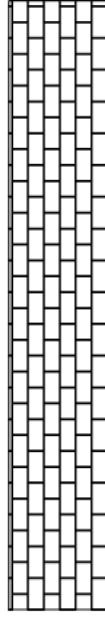


PERSPEKTIV

STØTTEMUR ER OPPFØRT I 20 CM FORSKALINGSBLOKK MED HØYDE 1,35 M



FASADE 1



FASADE 2



GRAPHISOFT
DDScad

Tiltakshaver:

Byggeplass: Rørmyrveien 6 B

Sted: Vinterbro

Matrikkel: 0-107/264/0/0 Mål: 1 : 100

Støttemur 2

Dato:

Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn.nr.: 502

Rørmyrveien 6 B - støttemur 2

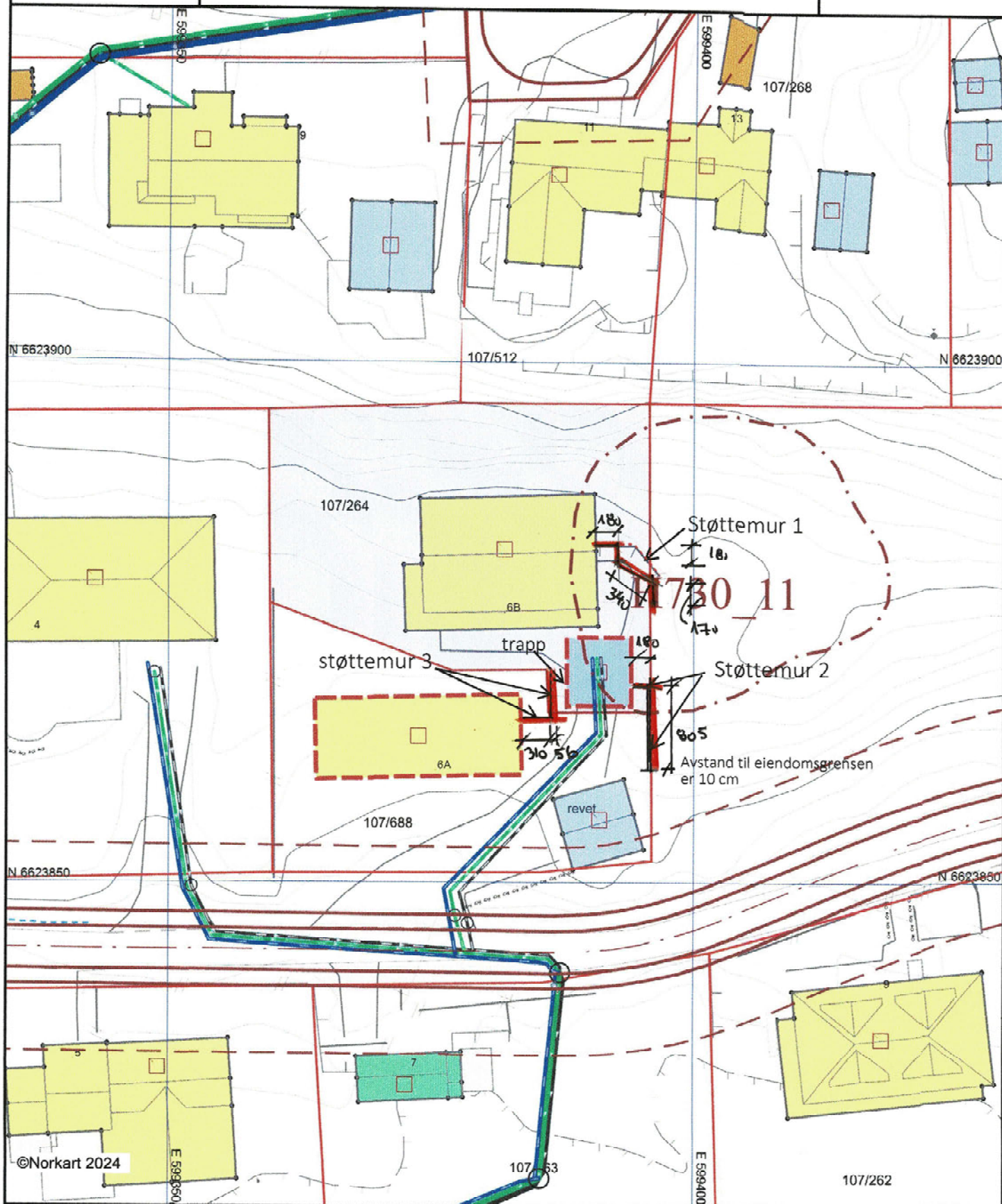


Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 23.06.2024
Målestokk: 1:500

rev 22.4.25 rev 18.7.25



UTM-32



- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig