PRIVATMEGLEREN

GULLIVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

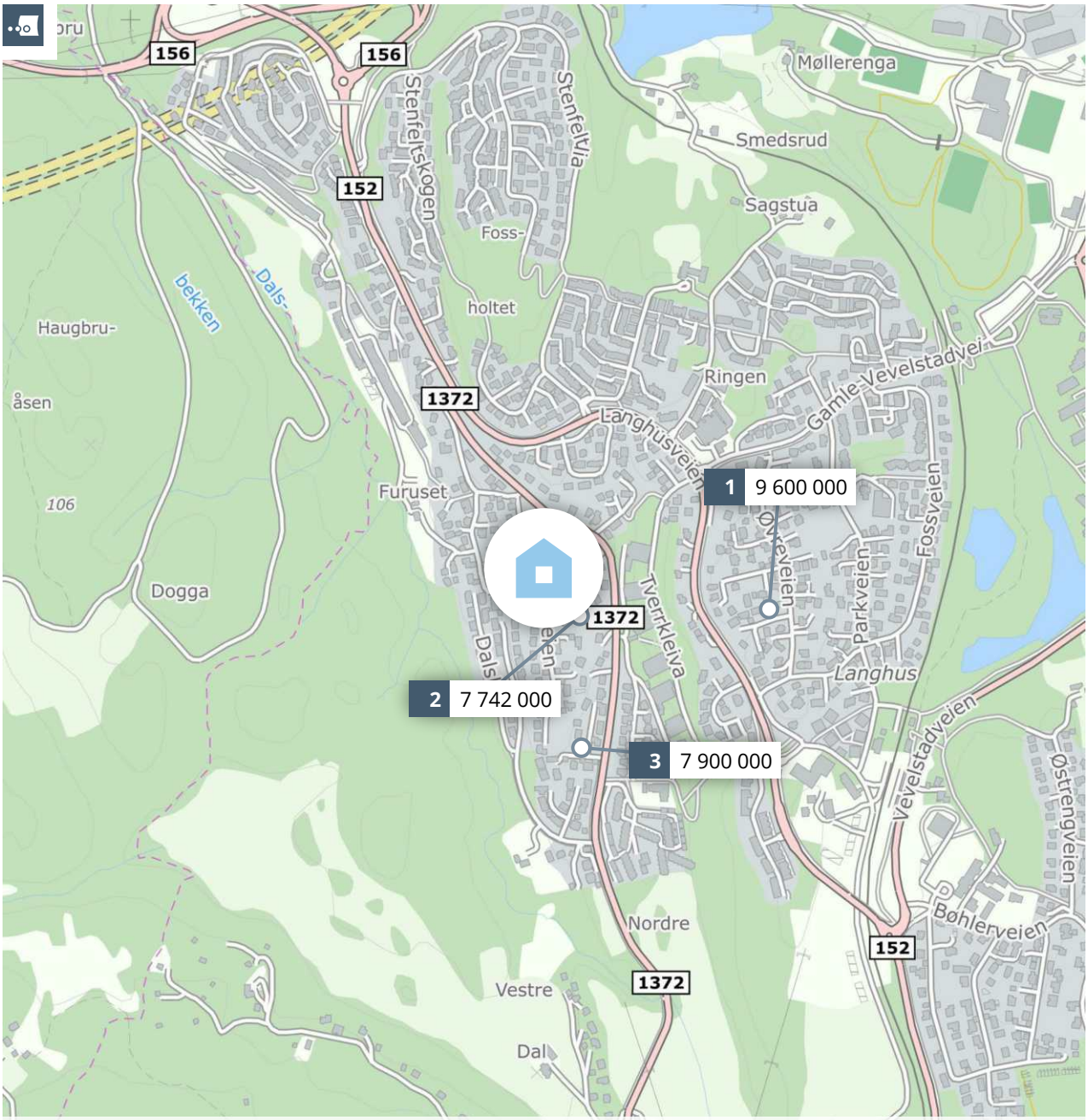
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GULLIVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gulliveien 11, 1405 LANGHUS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 125 BNR 202 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nordre Dal

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	41 262
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	206 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 328 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvreveien 8 B				25.11.2025	9 990 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**36 090**
	266 m²	1987	731 m²	4 sov						
2	Gulliveien 36				14.02.2024	8 740 000	**7 742 000**	0	7 742 000	**42 076**
	184 m²	1977	1 014 m²	6 sov						
3	Dalsstubben 15				01.09.2025	7 800 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**32 377**
	244 m²	1980	668 m²	3 sov						

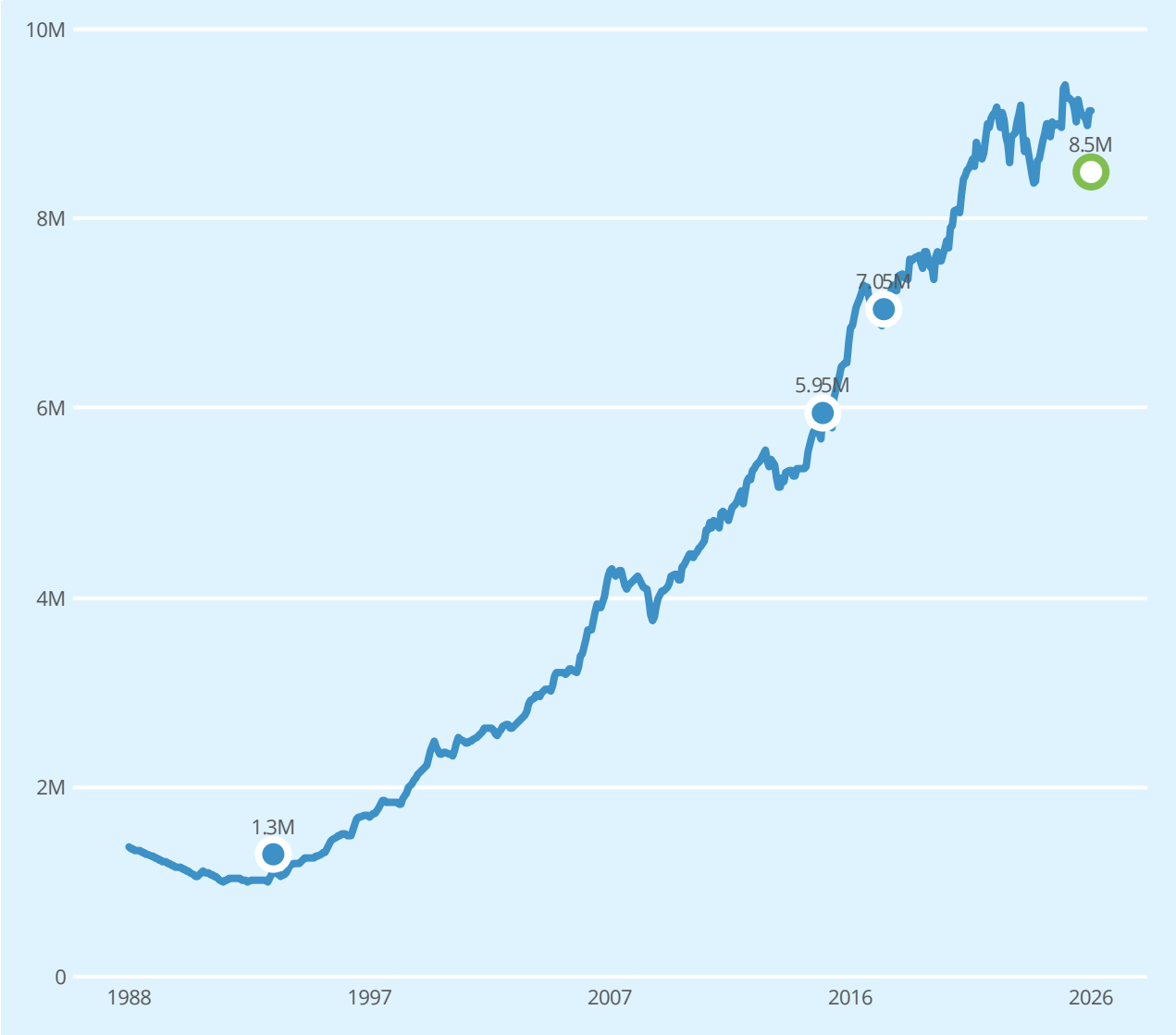
.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.2017	23.01.2018	19.04.2018	7 200 000	7 050 000	0	7 050 000	
17.08.2015	28.08.2015	04.11.2015	5 950 000	5 950 000	0	5 950 000	
17.02.1994		17.02.1994	-	1 300 000	-	1 300 000	
31.01.1992		31.01.1992	-	500 000	-	500 000	2
30.03.1989		30.03.1989	-	1 715 000	-	1 715 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

9
eneboliger til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 787 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
140
dager

Eneboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 6 mnd

27
eneboliger solgt

8.6M
8.3M
8 045 000 Prisantydning i snitt
7 831 000 Salgspris i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
114
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 253 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd
42 829 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
41 262 Gulliveien 11 Totalpris 8 500 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Gulliveien 11, 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 125, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1857 **Referansenummer:** EZ3662

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer fra 1983. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Entré, hall m/trapp, 2 soverom, hobbyrom, bad og badstue. Garasje og bod med utvendig adkomst.
1. etasje: Stue m/spiseplass og trapp, kjøkken, bod, vaskerom og teknisk rom. Blindkjeller innefor teknisk rom.
2. etasje: Tv-stue m/trapp, 3 soverom, kott og bad.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbar stige på soverom.

Boligen virker å være i normalt god stand, er greit vedlikeholdt og gir generelt et ok helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Det er ikke montert snøfangere kun snøkroker på taket. Ved oppføring av boligen var det krav til snøfangere i områder hvor folk naturlig ferdes rundt bygget.
-Det er observert tildels vesentlig skjevhet i 2. etasje.
-1 bad og vaskerommet er fra byggeår og har passert forventet brukstid.

Oppgraderinger:
-Taktekket og beslagsløsninger over tak er skiftet i 2020.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker til byggegrunn av fjell.

Yttervegger i tre. Fasader med liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Taktekket er skiftet i 2020. Undertak fra byggeår.

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av metall og plastbelagt stål. Beslagsløsninger over tak er opplyst skiftet i 2020.

Isolerglassvinduer og balkongdør trekarm fra 1983 og 1984.
Skyvedør i 2. etasje fra byggeår, glass fra 2023. Skyvedør i 1. etasje fra 2013.

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.
Ytterdør til bod i lakkert tre med glassfelt.

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 8 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.
Sør/øst/vestvendt terrasse i murkonstruksjoner på ca 55 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Nord/sør/vesvendt delvis overbygget terrasse og platting i trekonstruksjoner på ca 60 m2 med utgang/adkomst fra Tv-stue og hage.

Enkelt terrengtrapp i steiner.
Tretrapp fra terrasse i 1. etasje til terrasse i 2. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser, malt betong, vegg til vegg teppe, belegg, parkett og laminat.
Overflater vegger med: Malt/behandlet panel, tapet/strie, fliser, glatte malte overflater og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Foliete takplater og malt panel.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjonet. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluker på tekniskrom.
Peis med innsats i stuen.

Underetasjen har flere rom som er delvis under terreng med vegger tilstøtende mot terreng/fjell. Veggene er i murkonstruksjoner, foret ut enkelte steder med lekter og panel/plater.

Det er en blindkjeller innenfor tekniskrom i 1. etasje.

Trapp i trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av eldre malte tredører, dør med glass og fyllingsdør i tre.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert boligalarm.
Det er montert opplegg for internett.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasjen fra byggeår:

Gulv med fliser, Vegger med fliser og malt panel. Tak med folierte plater.
Badet er innredet med dusj med skillevegg i glass, servant med underskap, speilskap, høyskap og toalett.
Sluk i plast. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk.
Mekanisk ventilasjon via felles avtrekksystem. Det er ikke etablert tilluft.

Vaskerom fra byggeår:

Gulv med vinylbelegg. Vegger med malt mur, fliser og tapet. Tak med folierte plater.
Vaskerommet er innredet med benkeplater i laminat, underskap, utslagsvask og overskap.
Sluk i stål. Vinylbelegg limt mot sluk.
Mekanisk ventilering ved ventil i tak. Det er tilluft ved spalte over dørblad.

Bad 2. etasje:
Bad fra 2009. Det foreligger dokumentasjon i form av sjekkliste fra rørlegger.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulv med fliser. Det er vannbåren gulvvarme.
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket og på terskel.
Badet er innredet med 2 servanter med underskap, vegghengttoalett, vegghengtbidé og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte over dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjølehjørnet, vinskap, stekeovn, koketopp, mikro og kaffemaskin. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.
Det er sprutbekyttelse over benkeplater i form av glass.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue fra byggeår. Vegger og gulv med trepanel.
Det er etablert lufting/ventiler i bunnen og topp på vegger.
Tylo badstueovn fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekraner er plassert på tekniskrom i 1. etasje.

Hovedstamme for avløp i støpejern og plast. Det er stakemulighet på hovedstamme i tekniskrom. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved vannbåren gulvvarme i flere gulvflater, vannbåren radiatorvarme, varmefolie i enkelte gulvflater og peis i stuen.

200 liters varmtvannstank fra 2012. Plassert på teknisk rom.

Vann til vann varmepumpe fra 2013. Plassert på teknisk rom. Opplyst koblet til energibrønn.

Vannbåren gulvvarme og vannbårene radiatorer i flere rom. Fordelerstokker for varmeanlegget er plassert på teknisk rom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell. Synlig flere steder ved og i boligen.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen enkelte steder.

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker. Grunnmuren er delvis kledd med teglstein.

Forstøttingsmur i betongstein.

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Underetasje: Stemmer med dagens bruk.
1. etasje:På byggemeldte tegninger er den en bod der det i dag er vaskerom. Kjøkken terrasse er trapp på byggemeldte tegninger. Endret bruk.
2. etasje: Terrasse/platting fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

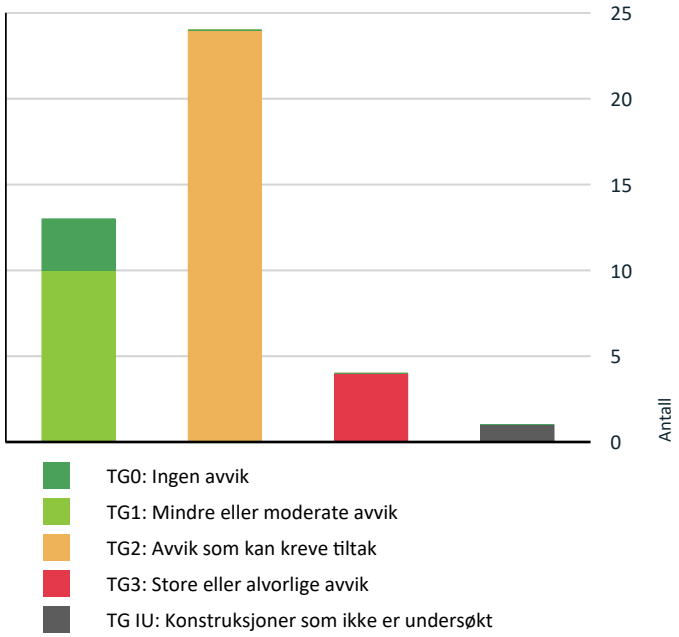
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

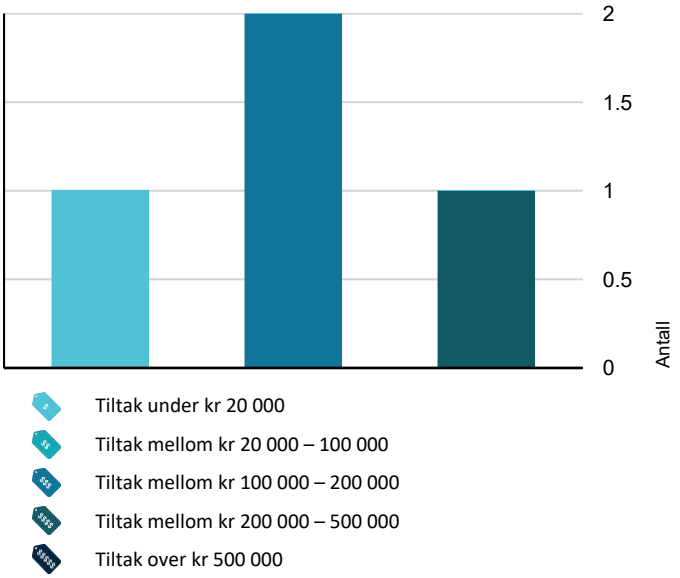
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasse ved kjøkken.	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasse/platting 2. etasje	Gå til side
Utvendig > Terrasse over garasje	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Blindkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Taktekket er skiftet i 2020. Undertak fra byggeår.

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

-Ved kontroll på loftet er det svertesopp og forhøyede fuktverdier i undertak mot takfot.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

-Undertaket bør kontrolleres jevnlig med tanke på utvikling i svertesopp og fuktsymptomer. Det må forventes lokal utskifting relativ snart for å unngå skadeutvikling og utvikling av råte i undertaket. Punktet må sees i sammenheng med punkt for takkonstruksjon.



Eksempel på svertesopp og førhøyet fuktverdi i undertak.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av metall og plastbelagt stål. Beslagsløsninger over tak er opplyst skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

-Det er observert enkelte beslagsløsninger som er dårlig tilpasset.
-Ved oppføring av boligen var det krav til snøfangere på taket i områder hvor folk naturlig ferdes rundt bygget. Det er montert snøkroker på deler av taket, men dette er ment som supplement til snøfangere i henhold til leverandørs beskrivelse.
-På befaringen var det vått ved gjennomføring/lufting for avløp/ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

-I Etterkant har eier, kontrollert gjennomføring og rør avløpsrør hadde løsnet fra luftehatt, eier har bekreftet at rør er satt på plass og det ikke drypper kondensvann.

-TG 3 og kostnader er knyttet til manglende snøfangere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Kondensvann fra avhoppet rrgjenomføring.



Kondensvann fra avhoppet rørgjenomføring.



Beslagsløsning er dårlig tilpasset/for kort.



Snøkroker.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre. Fasader med liggende kledning i tre.

Vurdering av avvik:

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

-Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
-Det er observert fuktpåvirkede tredetaljer/avslutninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
-Det må forventes lokal utskifting av fuktpåvirkede tredetaljer.



Lite/ingen lufting.



Eksempel på fuktpåvirket tredetalj.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

-Ved kontroll på loftet er det fuktpåvirket treverk med svertesopp i undertak mot takfoten. Dette indikerer at dampsperren er utett mot vegg, varm luft stiger opp på loftet og kondenserer.

-Dampsperre er ikke tettet mot gjennomføringer.

-Det lot seg ikke konstatere om det er montert insekstsnett/fuglesperre i lufting til taket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

-Det bør foretas jevnlig kontroll på loftet med tanke på fuktutvikling. Det må forventes tiltak ved dampsperre for å hindre kondensering på loftet. insektsnett/fuglesperre må monteres dersom dette mangler.


Sverting som følge av kondensering.


Insektsperre lot segb ikke konstatere.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør trekarm fra 1983 og 1984.
Skyvedør i 2. etasje fra byggeår, glass fra 2023. Skyvedør i 1. etasje fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.

-Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Alder på vinduer og balkongdører tilsier at utskifting bør planlegges.


Enkelete vinduer er noe harde å åpne.


Omramming står helt ned mot vannbrett.

TG 1 Dører

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.
Ytterdør til bod i lakkert tre med glassfelt.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse/platting 2. etasje

Nord/sør/vesvendt delvis overbygget terrasse og platting i trekonstruksjoner på ca 60 m2 med utgang/adkomst fra Tv-stue og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 93 cm høyde.
Det er montert bobblekar, markise, stikkontakt og belysning i tilknytting til platting/terrasse.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

-Det er observert fuktpåvirkede tredetaljer.
-Det er observert at en av fundamenter for terrassedel er skjev.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

-Det må forventes vedlikehold/utskifting av fuktvirkede tredetaljer.
-Bæring holdes under observasjon, behov for utskifting kan ikke utelukkes.



Skjev bæring.



Fuktpåvirket tredetalj.



Fuktpåvirket avstiving.

TG IU Terrasse ved kjøkken.

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 8 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.
Det er montert belysning i tilknytting til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Snødekt terrasse.

TG 2 Terrasse over garasje

sør/øst/vestvendt terrasse i murkonstruksjoner på ca 55 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.
Det er montert belysning og stikkontakt i tilknytting til terreassen
Eier opplyser at de selv har smurt membran under treplattingen.

Vurdering av avvik:
• Oppkanten til døren er for liten.

-Bunnen av terrassedøren ligger lavere enn dekket utenfor, dette avviker fra anbefalt løsning og øker risiko for fuktinntregning via dør.
-Membranarbeider utført av eier selv er ikke tilgjengelige for kontroll, det knyttes risiko opp mot tettesjikt som utføres ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Terrassedør bør holdes fri for snø og is i smelte perioder for å motvirke risiko for fuktinntregning.



Dør ligger lavere enn terrassedekket.

TG 2 Utvendige trapper

Enkelt terrengtrapp i steiner.
Tretrapp fra terrasse i 1. etasje til terrasse i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert at steiner i enkelte trinn har sklidd ut

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Trapp må rettes opp.

Tilstandsrapport



Steiner har sklidd ut på toppen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

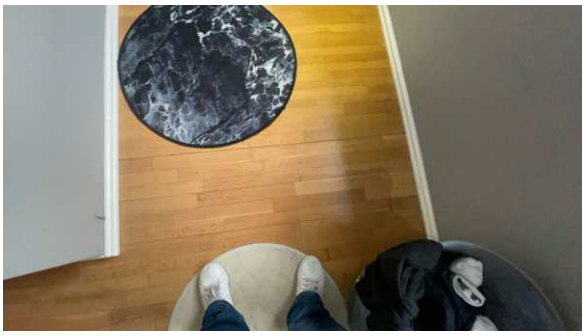
Overflater gulv med: Fliser, malt betong, vegg til vegg teppe, belegg, parkett og laminat.
Overflater vegger med: Malt/behandlet panel, tapet/strie, fliser, glatte malte overflater og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Foliete takplater og malt panel.

Høyde mellom gulv og tak:
Hall m/trapp er 2,36 meter. Stue er 2,33 meter og 4,78 meter. Tv-stue er 2,36 meter.

Det bemerkes: det er observert enkelte glipper i parkett og noe bruksslitasje, dette ansees å være innenfor normal forventet slitasje.



Glipper/normal slitasje.



Glipper/normal slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjonet. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt:
underetasje: Hall m/trapp og 1 soverom.
1. etasje: Stue og kjøkken.
2.etasje: Tv-stue og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er registrert planavvik ca 17 mm i stue, ca 16 mm på kjøkken og 16 mm på soverom i 2. etasje.
-Det er registrert planavvik ca 40 mm i tv-stue.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 er knyttet til skjevheter over 30 mm i 1 rom. Kostnader er knyttet til kartlegging og undersøkelser. Ved oppretting må ytterliger kostnader forventes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lasermåling tv-stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Feieluker på tekniskrom. (Innkledd pipe i underetasjen er kun fundament iflg eier.)
Peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

-Det er observert sprekker i pipen på teknisk rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør utføres kontroll av pipen for å fastslå at sprekker kun er i ytterelement. Sprekker må tettes.



Sprekk i pipe.



Pipe kledd inn i sin helehet. (Opplyst kun fundament.)

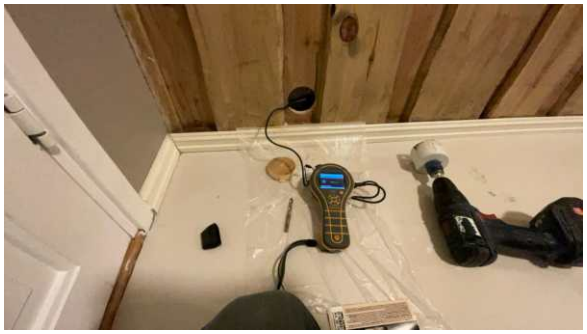
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

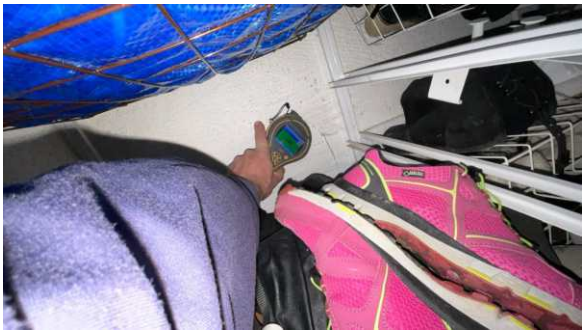
Underetasjen har flere rom som er delvis under terreng med vegger tilstøtende mot terreng/fjell. Veggene er i murkonstruksjoner, foret ut enkelte steder med lekter og panel/plater.

Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk i vegg mot terreng i hobbyrom. Det ble også foretatt enkle fuktsøk i eksponert murvegg mot terreng. ingen forhøyede verdier eller skadesymptomer ble observert.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng.



Enkle fuktsøk i vegg mot terreng

TG 2 Blindkjeller

Det er en blindkjeller innenfor tekniskrom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ved kontroll i blindkjelleren er det et område som er vått og det registreres forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør foretas jevnlig kontroll i blindkjeller med tanke på fukt, ved vedvarende høye fuktmålinger bør tiltak vurderes.



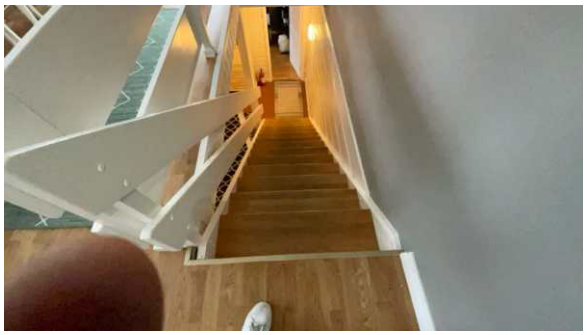
lindkjeller



Forhøyede fuktverdier, blindkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av eldre malte tredører, dør med glass og fyllingsdør i tre.

Tilstandsrapport



Eksempel på dør med justeringsbehov.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasjen fra byggeår.
Gulv med fliser, Vegger med fliser og malt panel. Tak med folierte plater.
Badet er innredet med dusj med skillevegg i glass, servant med underskap, speilskap, høyskap og toalett.
Sluk i plast. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk.
Mekanisk ventilasjon via felles avtrekksystem. Det er ikke tilluft. (Eier opplyser at de skal sette inn ventilrist i dør.)

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

Det nevnes spesielt:
-Det er kun ett sluk og tett avgrensing til dusjen. Ved lekkasjer vil vann renne ut av rommet før det når sluk.
-Tettesjikt kunne ikke fastslås på badet. Trolig er det ingen tettesjikt.
-Det er motfall på deler av gulvet.
-Takdusj og armatur er innbygget uten at det er etablert avrenning fra skjult konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



motfall på deler av gulvet



Tett bunnlist til dusjen



Sluk uten synlig tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra hobbyrom.



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med malt mur, fliser og tapet. Tak med folierte plater.
Vaskerommet er innredet med benkeplater i laminat, underskap, utslagsvask og overskap.
Mekanisk ventilering ved ventil i tak. Det er tilluft ved spalte over dørblad.
Sluk i stål. Vinylbelegg limt mot sluk.

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

Tilstandsrapport

Det nevnes spesielt:
-Ved funksjonstest av ventil er det lite trekk.
-Vinylbelegg er kun limt mot sluket, ikke klemt med klemring, dette avviker fra monteringsveiledning.
-Vinylbelegg er ikke ført opp på vegg.
-Det er motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall på gulvet.



Belegg limt mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot vaskerommet fra tekniskrom.



Fuktmåling i bunnsvill mot vaskerom.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2009. Det foreligger dokumentasjon i form av sjekkliste fra rørlegger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør og vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det brukes dusjkabinett, det er ingen direkte nedslag for vann i våtsonen, dette reduserer for behovet for tiltak.



Dør/vindu i våtsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

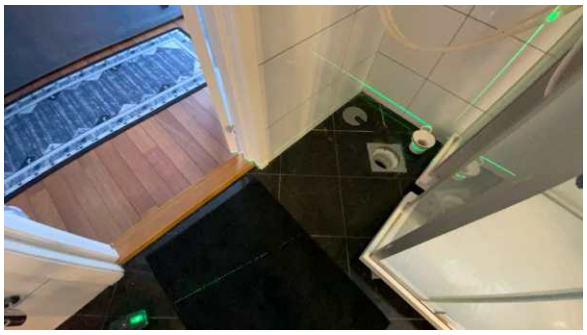
Gulv med fliser. Det er vannbåren gulvvarme.

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

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Måling av fallforhold.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket og på terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.



Membran ved terskel.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med 2 servanter med underskap, vegghengttoalett, vegghengtbidé og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte over dørblad for tilluft.
(Ventilasjon styres via bryter på kjøkkenet.)

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnlekt mot badet fra tv-stue



Fuktsøk i bunnlekt mot dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteti.
Det er integrerte hvitevarer som kjølehjørnet, vinskap, stekeovn, koketopp, mikro og kaffemaskin. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.
Det er sprutbekyttelse over benkeplater i form av glass.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue fra byggeår. Vegger og gulv med trepanel.
Det er etablert lufting/ventiler i bunnenn og topp.
Eier opplyser: Badstuen har kun vært brukt som bod de siste 2-3 år. Eier opplyser at den fungerte fint før dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Ytterligere undersøkelser med hensyn til konstruksjonsoppbygging anbefales. Spesialrom som badstuer har andre krav/løsnninger til dampsperrer og isolering enn rom i boliger forøvring.



Ventil bunnen.



Ventil topp.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Tylo badstueovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport



Badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekraner er plassert på tekniskrom i 1. etasje.

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

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



Hovedinntak for vann med måler og stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i støpejern og plast. Det er stakemulighet på hovedstamme i tekniskrom. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

Tilstandsrapport



Hovedstamme for avløp.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-På loftet virker sammenkobling av ventilrør noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes kontroll av mekanisk ventilasjon. Utskifting/tiltak må forventes.
-Det må forventes rens av ventilasjonskanaler.



sammenteipede ventilasjonsrør. Motor for ventilasjon

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved vannbåren gulvvarme i flere gulvflater, vannbåren radiatorvarme, varmefolie i enkelte gulvflater og peis i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2012. Plassert på teknisk rom.

TG 2 Andre installasjoner

Vann til vann varmepumpe fra 2013. Plassert på tekniskrom. Opplyst koblet til energibrønn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det foreligger ikke dokumentasjon på service historikk for varmepumpen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Innhent dokumentasjon om mulig. Service må forventes.



Vann til vann varmepumpe

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme og vannbårene radiatorer i flere rom. Fordelerstokker for varmeanlegget er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

-Anlegget er fra byggeår og har passert forventet brukstid.
-Det foreligger ikke service historikk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

-Service må forventes.



Fordelerstokker for vannvarme.



Fordelerstokker for vannvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 Kjente arbeider på anlegget er utført i 2009-i forbindelse med bad, 2019-opplegg til boblebad og 2024 varmefolie. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Såvidt vi vet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det hender hvis mye elektrisk utstyr brukes samtidig.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er observert en løs ledning som ikke er blendet. Anlegget er hovedsakelig fra 1983 og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på anlegget etter dette. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting anbefales. Modernisering må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport



Kobling for calling/ringeklokke og kamera.



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell. Synlig flere steder ved og i boligen.



fjell synlig.



Synlig fjell i «blind rom»

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. (Det er synlig fjell flere steder og vann vil som regel følge fjell.)
Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen enkelte steder.

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

-Grunnkursplast mangler avslutningslist.

-I "blind rom" er det noe vått på gulvet.

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

Tilstandsrapport



Grunnmursplast uten avslutningslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker. Grunnmuren er delvis kledd med teglstein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er avvik:

-Teglkledning på grunnmuren mangler dreneringsfuger, det er observert enkelte sprekker i fuger og at veggen/forblending løsner noe på et hjørnet. Tegldetaljer over vinduer avviker fra anbefalt løsning.

-Det er observert avflassing på grunnmuren. Det er observert enkelte sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes vedlikehold på murer som flasser. Sprekker/riss holdes under observasjon med tanke på utvikling. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.
-Det må forventes tiltak på teglforblending for å hindre videre utvikling av skade.



Avflassing.



Tegl løsner.



Riss i grunnmur.



Sprekk.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøttingsmur i betongstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Enkelte stein er noe trykket ut i muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes noe tiltak på muren.



Stener er trykket ut

TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-På en side av boligen er fjell inntill boligen slik at vann potensielt kan føres mot bygget denne veien, dette er uheldig med tanke på fukttrykk mot boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å gjøre inngrep i fjell for bortledninng av vann.



Fjell mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Tilstandsrapport



Hovedinntak vann og hovedstamme avløp.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport



Rekkverk 90 cm.



Åpninger over 10 cm



Åpninger over 10 cm, ingen håndløper på vegg

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i enkle trekonstruksjoner. (Prefabrikert byggesett.)

Boden er ikke fast fundamentert.

Vegger i trekonstruksjoner.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

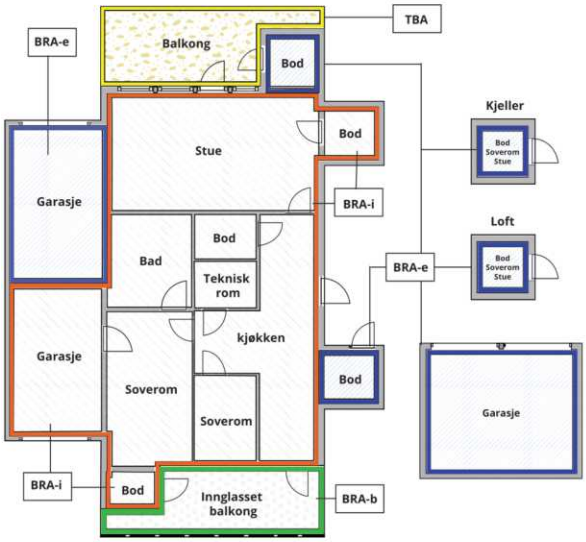
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	62	47		109	
1. etasje	72			72	63
2.etasje	72			72	60
SUM	**206**	**47**			**123**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, hobbyrom, bad, badstue	Garasje, bod	
1. etasje	Stue m/spiseplass og trapp, kjøkken, bod, vaskerom, teknisk rom, blindkjeller		
2.etasje	Tv-stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad		

Kommentar

Kott i 2. etasje er ikke måleverdig som følge av lav høyde under skråtak. Ikke medtatt i arealoppstilling.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Terrasser er delvis snødekt og ujevnt avgrenset. Ved oppmåling av boliger/terrasser benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming av terrasser tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Underetasje: Stemmer med dagens bruk.
1. etasje:På byggemeldte tegninger er den en bod der det i dag er vaskerom. Kjøkken terrasse er trapp på byggemeldte tegninger. Endret bruk.
2. etasje: Terrasse/platting fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Cathrine Nilssen Bagayan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	125	202		0	1328.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gulliveien 11

Hjemmelshaver

Kjensberg Bjørn Tore, Bagayan Cathrine Nilssen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i ett veletablert boligområde på Langhus. Kort avstand til barnehager og skoler. Kort avstand idrettsanlegg tilknyttet Langhushallen.
Kort avstand til Langhus nærsenter, med diverse servicetilbud som: Meny, apotek, frisør, tannlege,
lege og fysioterapeuter. Flere servicetilbud ca 10 minutter unna med bil, på Skistorsenter med et variert utvalg av
forretninger, spisesteder og kino. God dekning av kollektiv tilbud i området.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i fagen.

Parkering

Oppstillingsplasser i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Viken tak og byggeservice	09.09.2021	Kontrakt på omlegging av tak og blikkenslagerarbeider på tak.	Gjennomgått	1	Nei
Brødrene Hetland	27.06.1983	Byggemeldte tegninger, endelig revidert.	Gjennomgått	5	Nei
Ski byggningsvesen	09.12.1983	Midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	03.02.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Askim og mysen rør	14.04.2009	Sjekkliste arbeider bad.	Gjennomgått	1	Nei
Morten Bratberg	15.12.2017	Verdi/lånetakst ved forrige salg.	Gjennomgått	11	Nei
Eier	05.02.2026	Mail og telefonsamtale med hensyn til avløpsrør som hadde løsnet fra luftegjennomføring.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	11.02.2026	Korrigert etter innspill/oppklaring/utbedring fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EZ3662

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski

Oppdragsnr.
327260001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Nilssen Bagayan	Bjørn Tore Kjensberg

Gateadresse
Gulliveien 11

Poststed	Postnr
LANGHUS	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 1847357

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260001

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med tegning av forsikring

Arbeid utført av: If forsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i garasjemur Noe skjevhet i gulv på hovedsoverom 3. etg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råteskade grunnet vannlekkasje fra radiator i stue 2. etg. Forsikringssak som er utbedret

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med strøm til boblebad ute

Arbeid utført av: Usikker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oljetank er sanert og godkjent før vi kjøpte i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260001

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak, mønepanne, beslag, vannbord, vindskier, takrenner og nedløp i august 2020, undertak/lekter/sløyfer kontrollert samtidig. Utført av Viken tak og bygg. Ny ytterkledning og vindusrammer på nordsiden, samt på karnapp sommer 2024. Utført av Nyengen bygg og eiendom Lagt ny terrasseplatting på baksiden i 2019 og lagt platting på garasjetak i 2021. Undergulvet på garasjetaket har smøremembran. Ny platting under og hus over jacuzzi og ny trapp i 2021. Nytt gelender på bakside og kjøkkenterrasse i 2023/2024
Arbeid utført av	Viken tak og bygg/Nyengen bygg og eiendom/egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 327260001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Nilssen Bagayan	b6039dfa5740a47ca8e8e7d5ce57e0496b79ee00	01.02.2026 16:11:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Tore Kjensberg	89b3151e5f48fff897dd6927f0a52ed0a05b3f72	02.02.2026 07:50:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 327260001

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Gulliveien 11

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	24 min 2 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	8 min 3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 6.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhus Gård	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	7 min 0.5 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	48 min

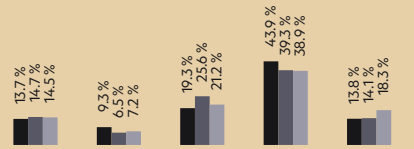
BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 0.7 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	8 min
Kiwi Langhus Gård	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Dal	1 083	468
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Langhus Idrettspark	17 min
Langhus skole	19 min
Puls Langhus	11 min
PULS Bøleråsen	7 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

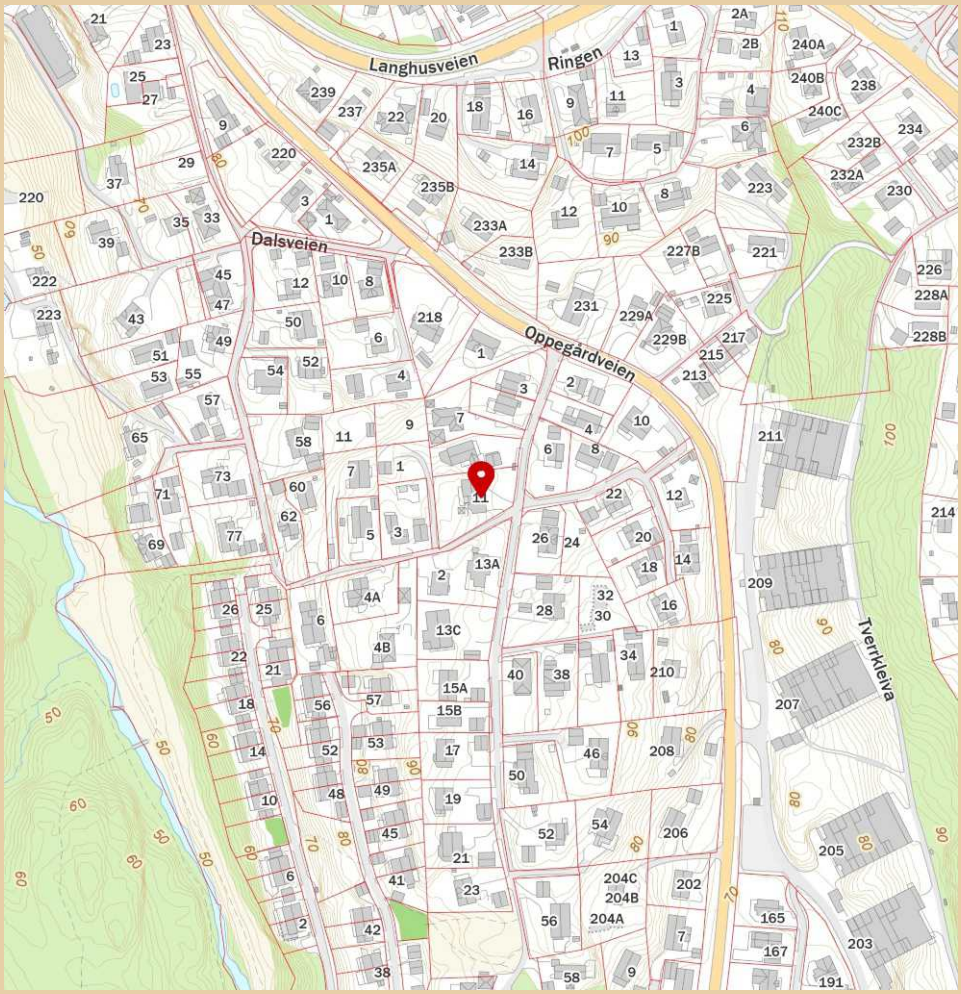
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



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

Gulliveien 11

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	24 min 2 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	8 min 3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	7 min 0.5 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 0.7 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	8 min
Kiwi Langhus Gård	12 min

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	21 min
Apotek 1 Langhus	21 min
Ski Vinmonopol	11 min

SPORT

Langhus Idrettspark	17 min
Langhus skole	19 min
Puls Langhus	11 min
PULS Bøleråsen	7 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

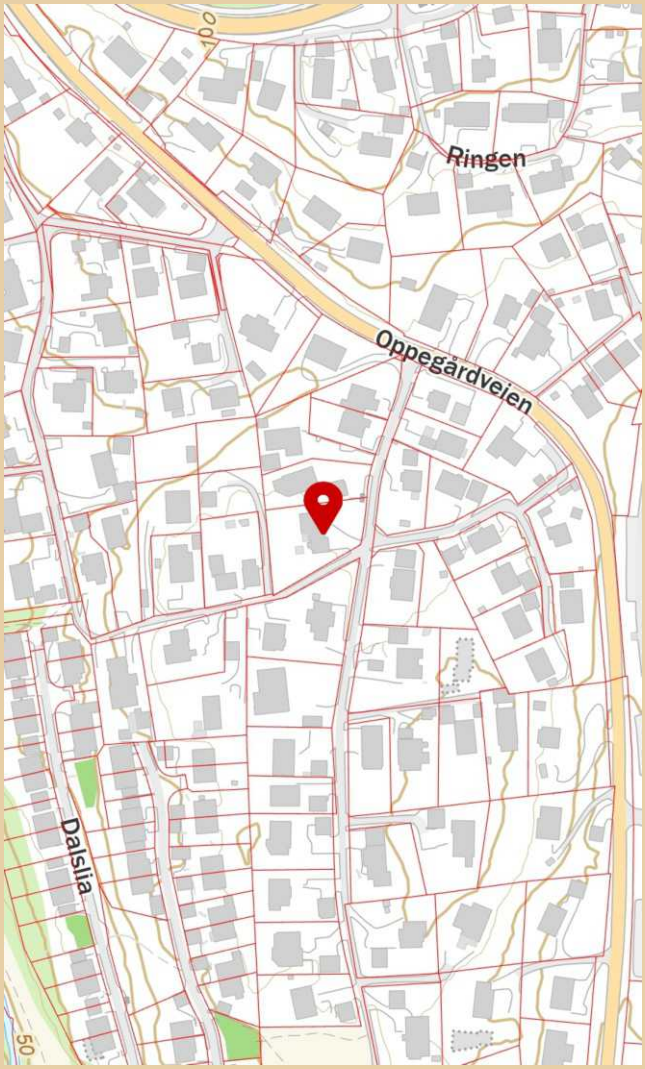
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Gulliveien 11

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	24 min 2 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	8 min 3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	7 min 0.5 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 0.7 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	8 min
Kiwi Langhus Gård	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	21 min
Apotek 1 Langhus	21 min
Ski Vinmonopol	11 min

SPORT

Langhus Idrettspark	17 min
Langhus skole	19 min
Puls Langhus	11 min
PULS Bøleråsen	7 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

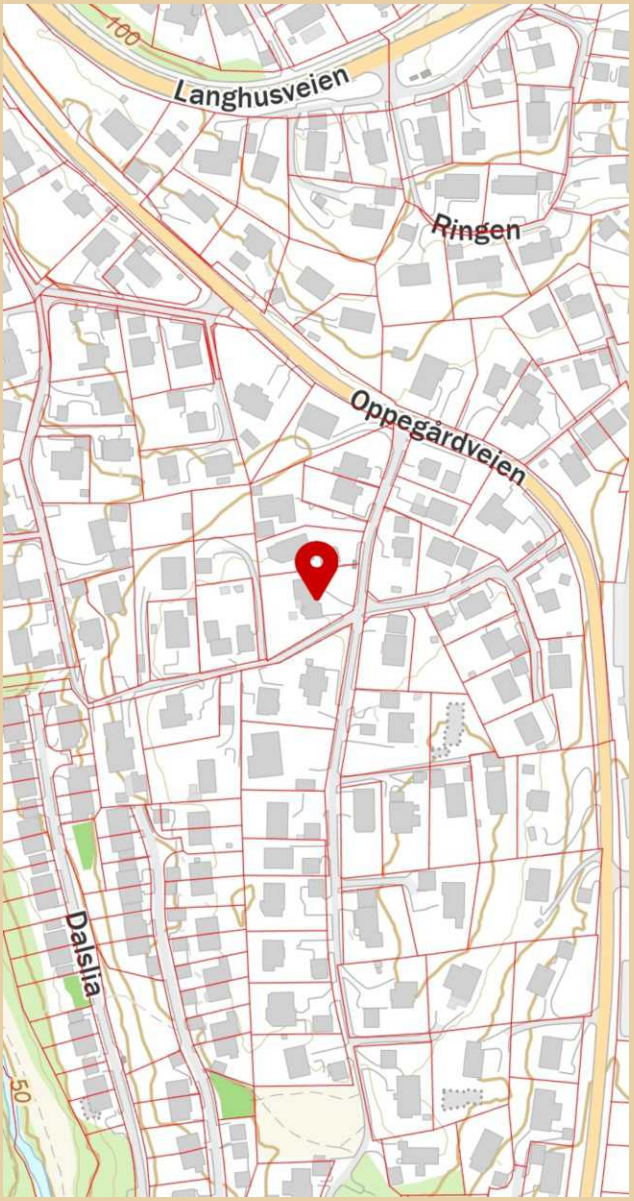
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

DAGBOKFØRT
25. APR. 83 03607
SØRTRØNDELAG
INDRE FOLLO

Avtale.

Langhus 24/4- 83

Undertegnede eier av Gnr.125 Bnr. 174 gir tillatelse til at Gnr. 125 Bnr 202, Cato Lunde, går over min tomt og kobler seg til mitt spillvann og overvann.
Grøfttrase skal settes i stand slik den var før graving.
Alle utgifter ved graving, tilkobling og vedlikehold dekkes av Cato Lunde.
Vedlikehold fra tilkobling til hovedledning er felles mellom 125/174 og 202.
Denne avtale faller bort dersom spillvann og overvann kommer i Gulliveien før innflytting i Gnr. 125 Bnr. 202.

Eier av gnr. 125 bnr. 202

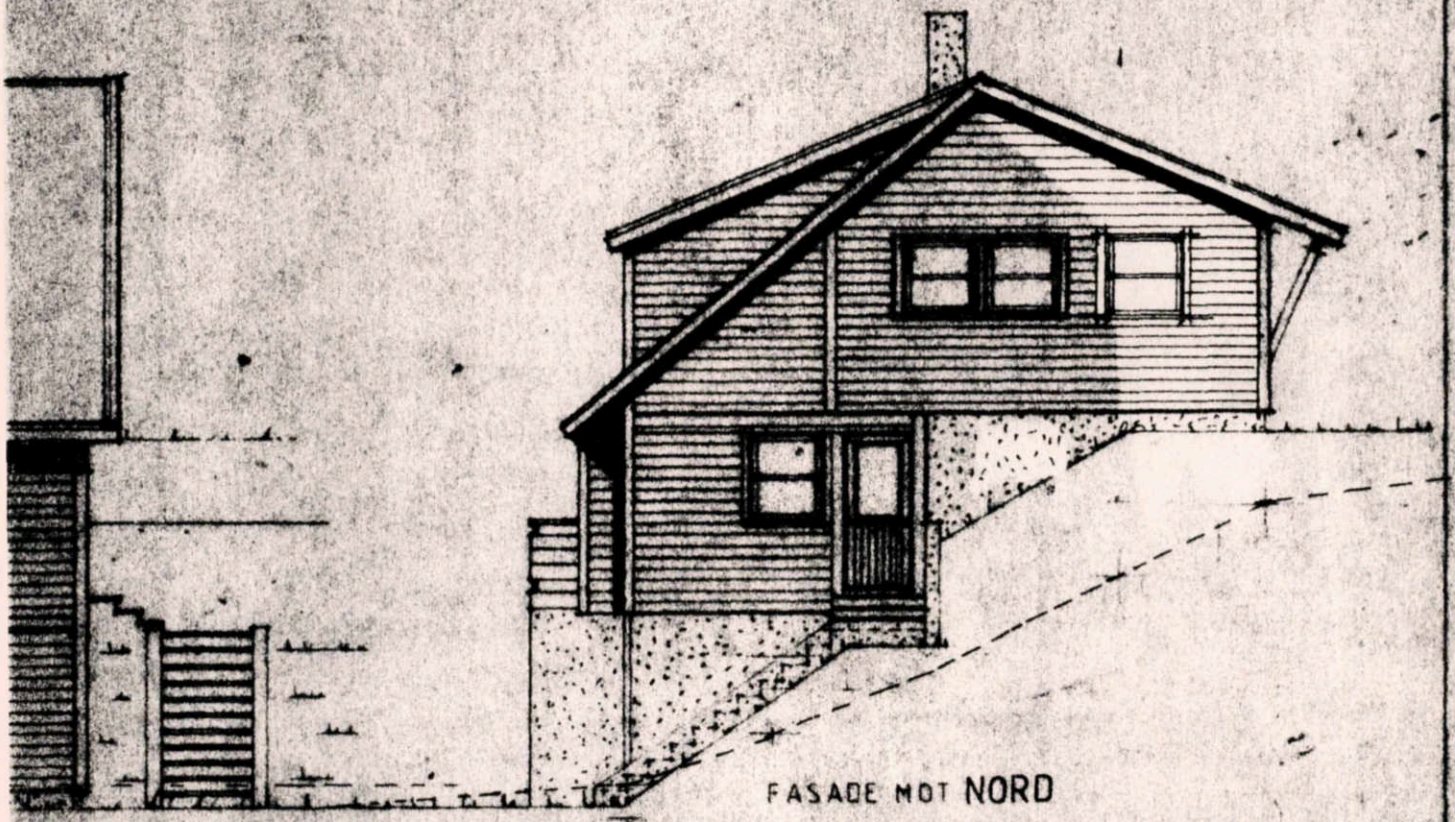
Cato Lunde
Gullivn.
Langhus

Cato Lunde.

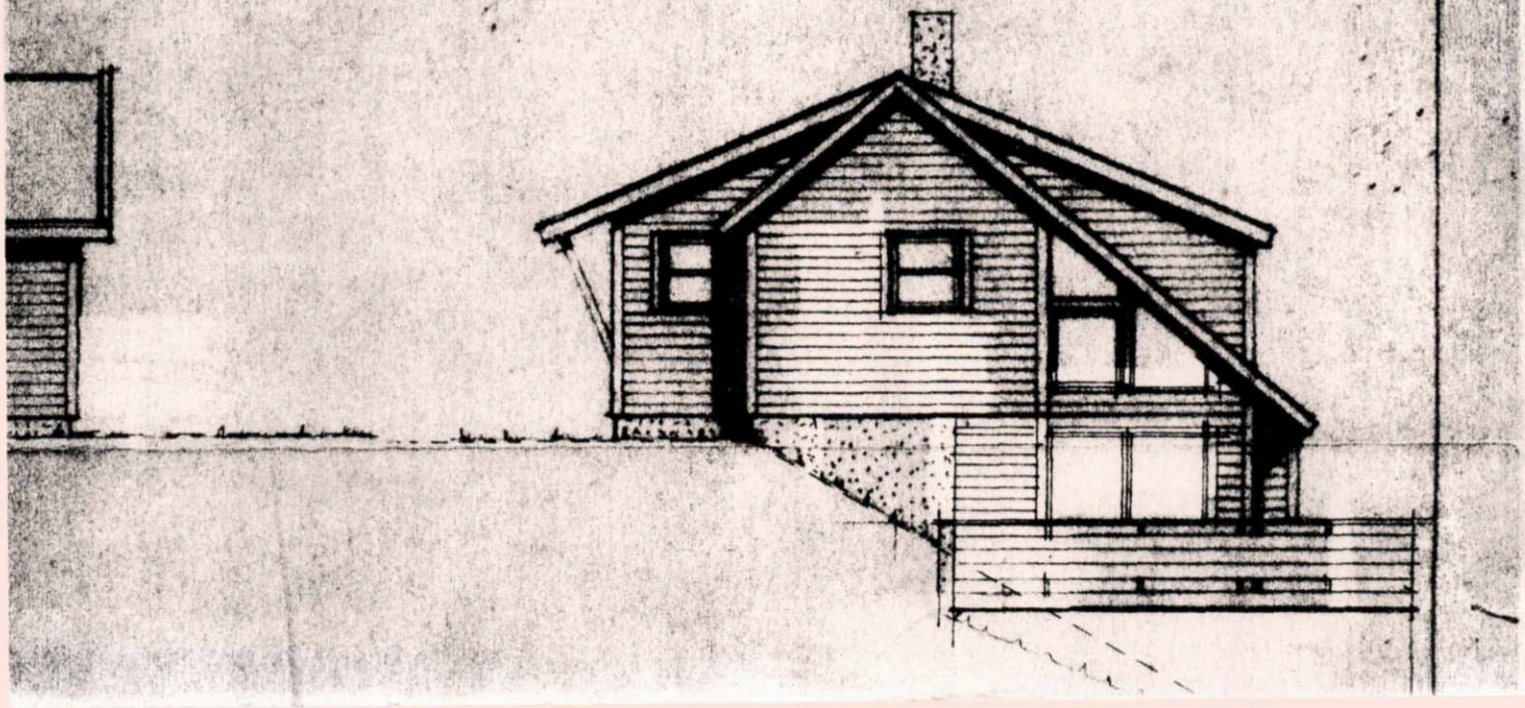
Eier av gnr. 125 bnr. 174

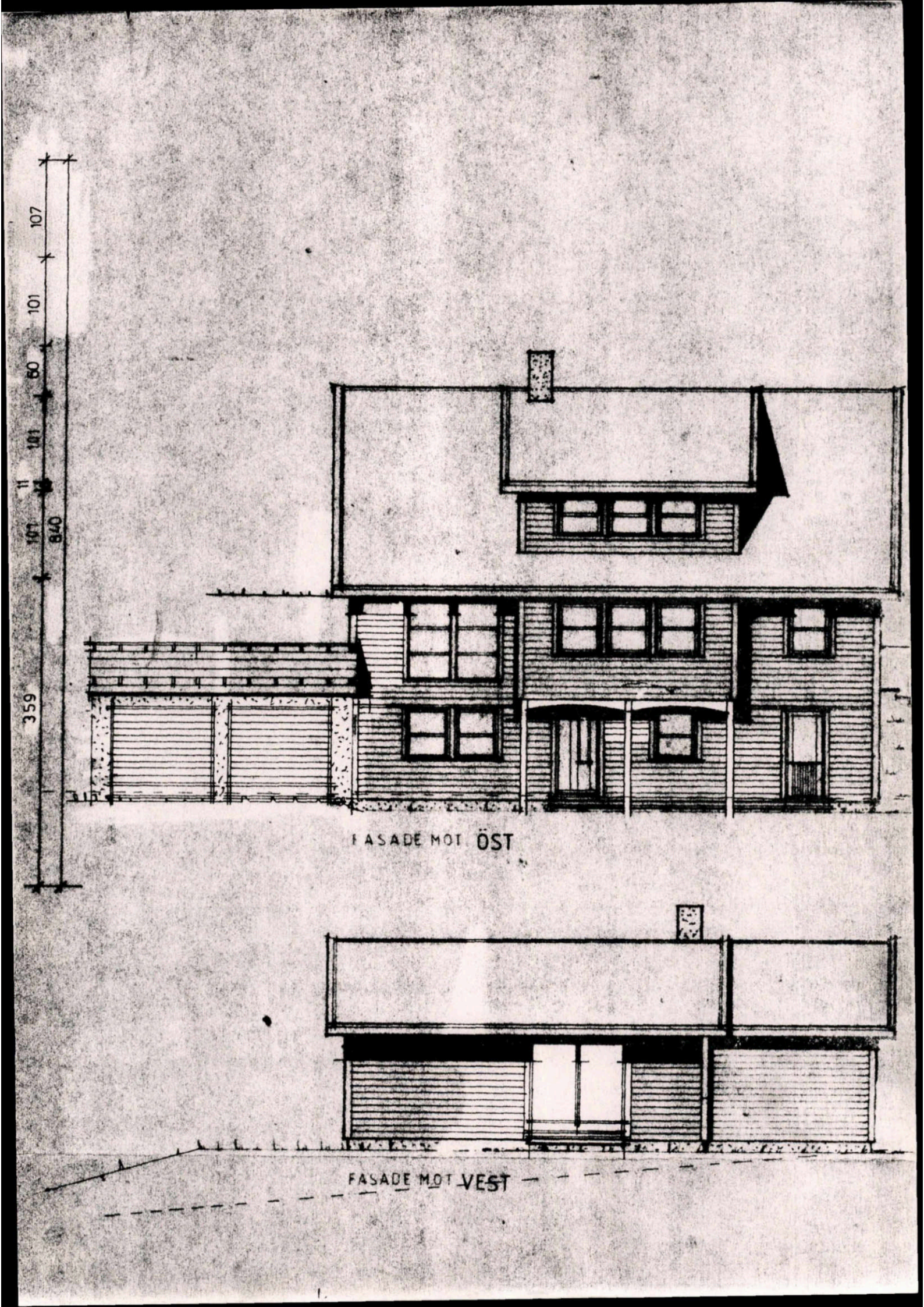
Arne Tangeland,
Gulliveien 3,
Langhus.

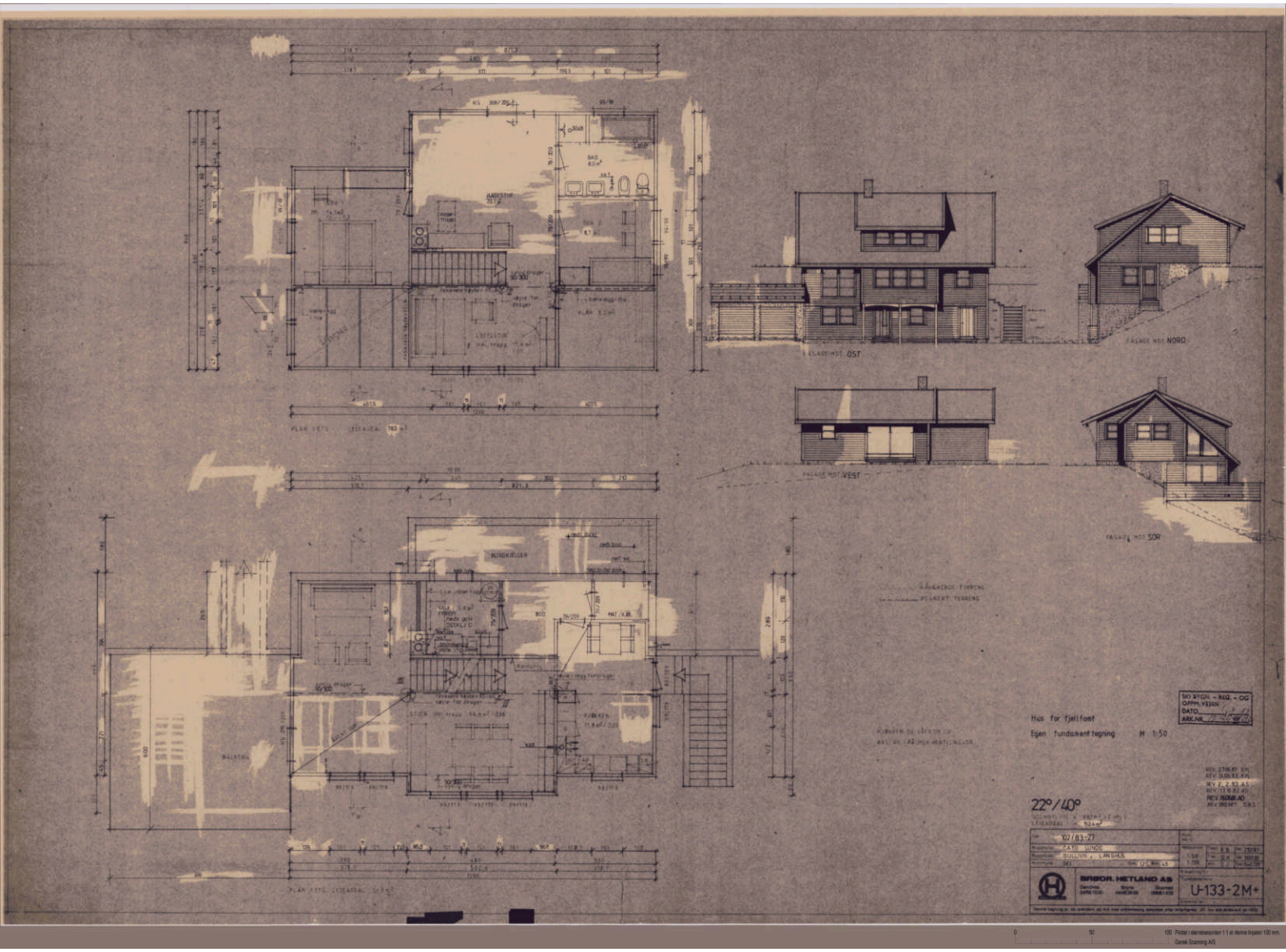
Arne Tangeland

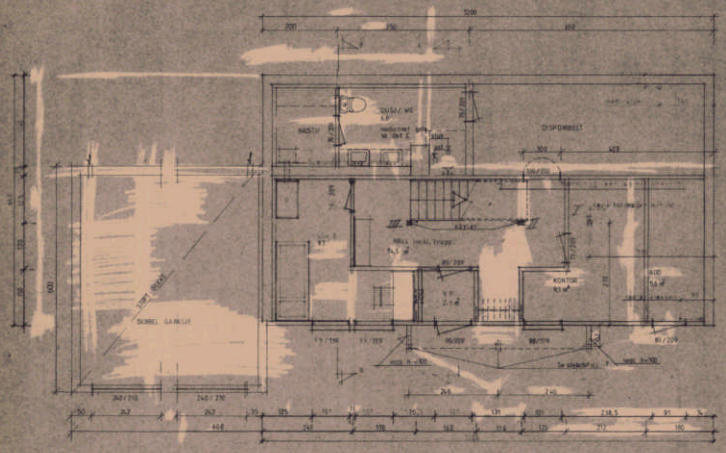


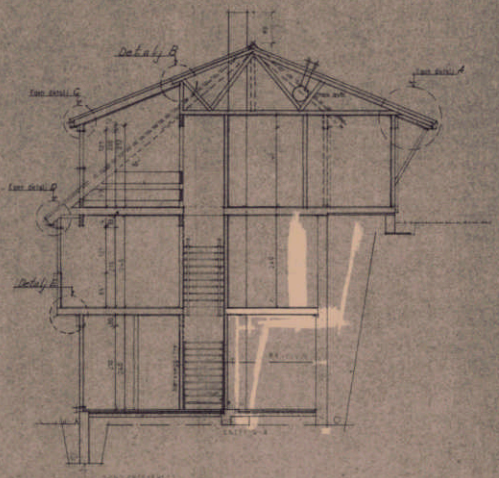
FASADE MOT NORD

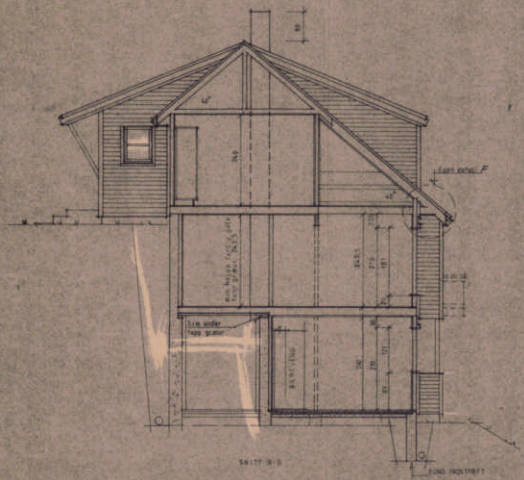


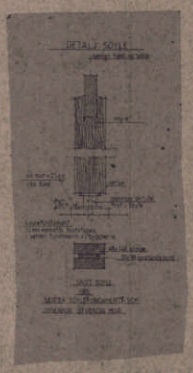

107
101
60
101
11
101
840
359
FASADE MOT ÖST
FASADE MOT VEST

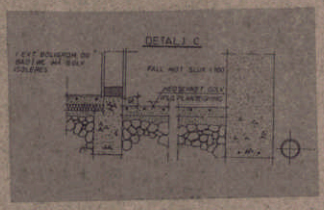

FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
Hus for fjellfont
Egen fundamentegning
M 1:50
22°/40°
U-133-2M+











Hus for fjelltomt

Egen fundamentegning M 1:50

22°/40°

102/83-27

BRØDR. HETLAND AS

U-133-2M+

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 3/1 1984

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Dalskollen 1, Langhus		125/202		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	bolig m/garasje	24.2.83	27.4.83	ref.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Cato Lunde		Vevelstadåsen 28, Langhus		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Br. Hetland A/S,		Sandesundvn. 14, 1701 Sarpsborg		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Knut Hovland		"	"	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Husnummerskilt mangler.
2. Tomta må ryddes og planeres snarest.
3. Fjellskrent mot garasje må sikres med solid rekkverk e.l.
4. Forblending av fasade og hjørnekapper mangler.
5. Garasje er ikke ferdig.
6. Dør til terrasser og dør fra kjøkken til det fri holdes avstengt til terrassen og trapp er ferdig.
7. Nedløpsrør mangler.
8. Stige for atkomst tak.
9. Fyrrom ferdigstilles snarest, evnt. pålegg fra feiermester må etterkommes.
10. Pipe pusses over tak.
11. Nødutgang fra soverom i 2. etg. må sikres.etter kap. 55:525 i byggeforskriftene.
12. Vannmåler mangler.

Arbeidet må være utført innen: Pkt. 1 og 3 før innflytting.
Pkt. 6,9,11 og 12 snarest, øvrige innen 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ski, den 9.12.1983	SKI BYGNINGSVESEN
Knut E. Marthinussen, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Knut E. Marthinussen	Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

BAGAYAN CATHRINE NILSSEN
GULLIVEIEN 11
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100674500
Kundenummer	612240
Fakturadato	09.01.2026
Forfallsdato	**31.01.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00612240100000316**
Fakturabeløp NOK	**8114,26**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 125/202/0/0/6752 - Gulliveien 11
Eier BAGAYAN CATHRINE NILSSEN

Kommunale gebyrer jan. 2026 og årsoppgjør 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN I FJOR	102,50	m3	45,23	1/1	010125-300625	4636,08	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
FORBRUK VANN I FJOR	102,50	m3	45,23	1/1	010725-311225	4636,08	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
FORBRUK AVLØP I FJOR	102,50	m3	33,87	1/1	010125-300625	3471,68	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
FORBRUK AVLØP I FJOR	102,50	m3	33,87	1/1	010725-311225	3471,68	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK VANN IFJOR	-73,50	m3	45,23	1/1	010125-300625	-3324,41	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK VANN I FJOR	-73,50	m3	45,23	1/1	010725-311225	-3324,41	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK AVLØP IFJOR	-73,50	m3	33,87	1/1	010125-300625	-2489,45	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK AVLØP I FJOR	-73,50	m3	33,87	1/1	010725-311225	-2489,45	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	210,00	m3	41,02	1/1	010126-310126	717,85	15%

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00612240 AvtaleGiroreferanse 00612240100000316

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

BAGAYAN CATHRINE NILSSEN
GULLIVEIEN 11
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100674500
Kundenummer	612240
Fakturadato	09.01.2026
Forfallsdato	**31.01.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00612240100000316**
Fakturabeløp NOK	**8114,26**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 125/202/0/0/6752 - Gulliveien 11
Eier BAGAYAN CATHRINE NILSSEN

Kommunale gebyrer jan. 2026 og årsoppgjør 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	210,00	m3	42,63	1/1	010126-310126	746,03	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	010126-310126	196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	010126-310126	312,60	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	010126-310126	272,07	25%

	Netto	6832,75
Grunnlag MVA middel sats: 4266,78, MVA: 640,01	MVA	1281,51
Grunnlag MVA høy sats: 2565,97, MVA: 641,50	Øreavrunding	0,00
	Å betale NOK	8114,26

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00612240 AvtaleGiroreferanse 00612240100000316

Utskriftsdato: 20.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gulliveien 11, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 522,39 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	11 661,74 kr
Sum	**27 359,17 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk vann i fjor	15%	102.5 m3	52.01	1/1	0 %	5 331,48 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	102.5 m3	38.95	1/1	0 %	3 992,42 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-73.5 m3	52.01	1/1	0 %	-3 823,07 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-73.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 862,87 kr
A konto forbruk vann i år	15%	210 m3	47.17	1/1	0 %	9 906,33 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	210 m3	49.02	1/1	0 %	10 295,14 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**33 047,43 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

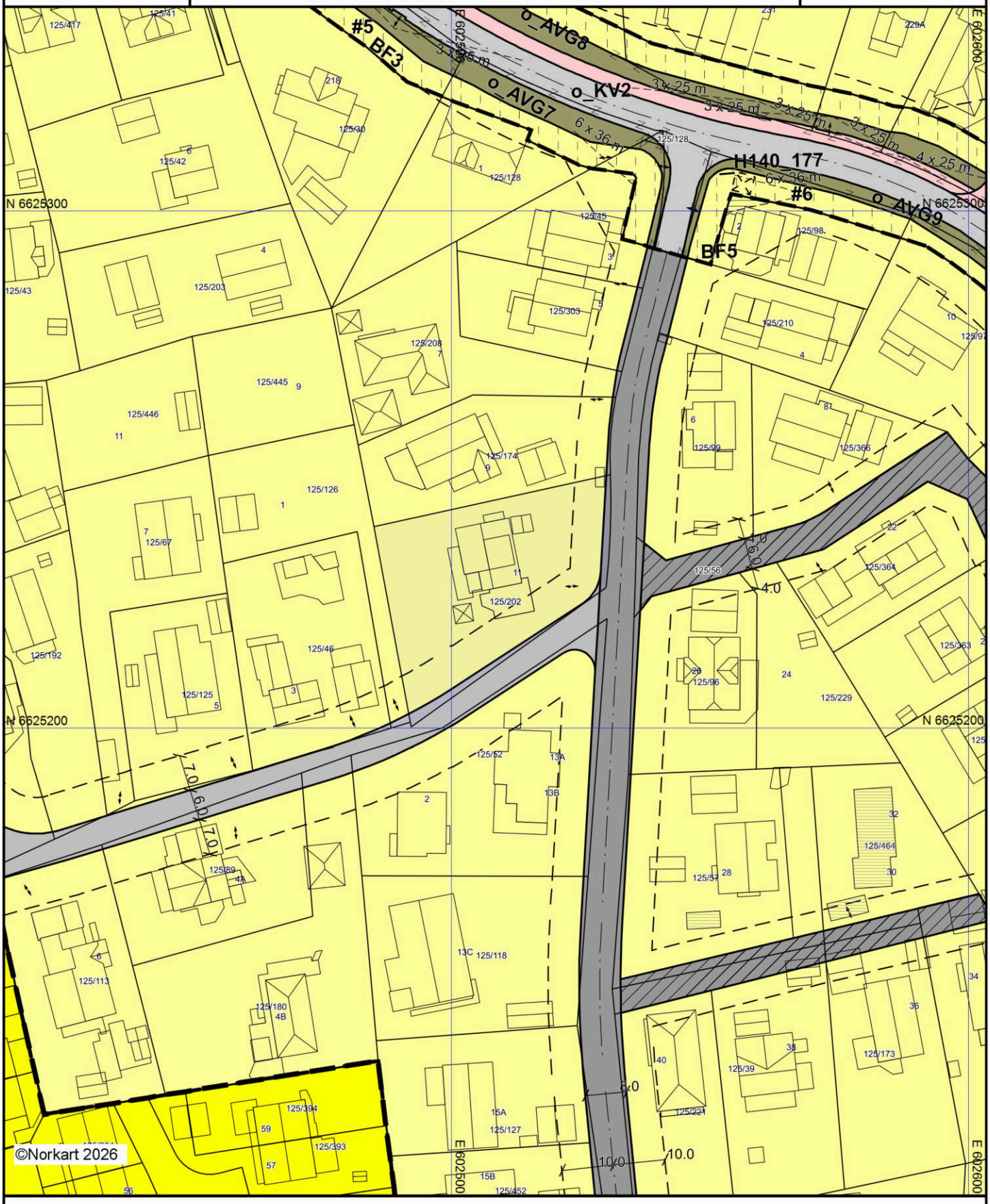
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/202
Adresse: Gulliveien 11
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

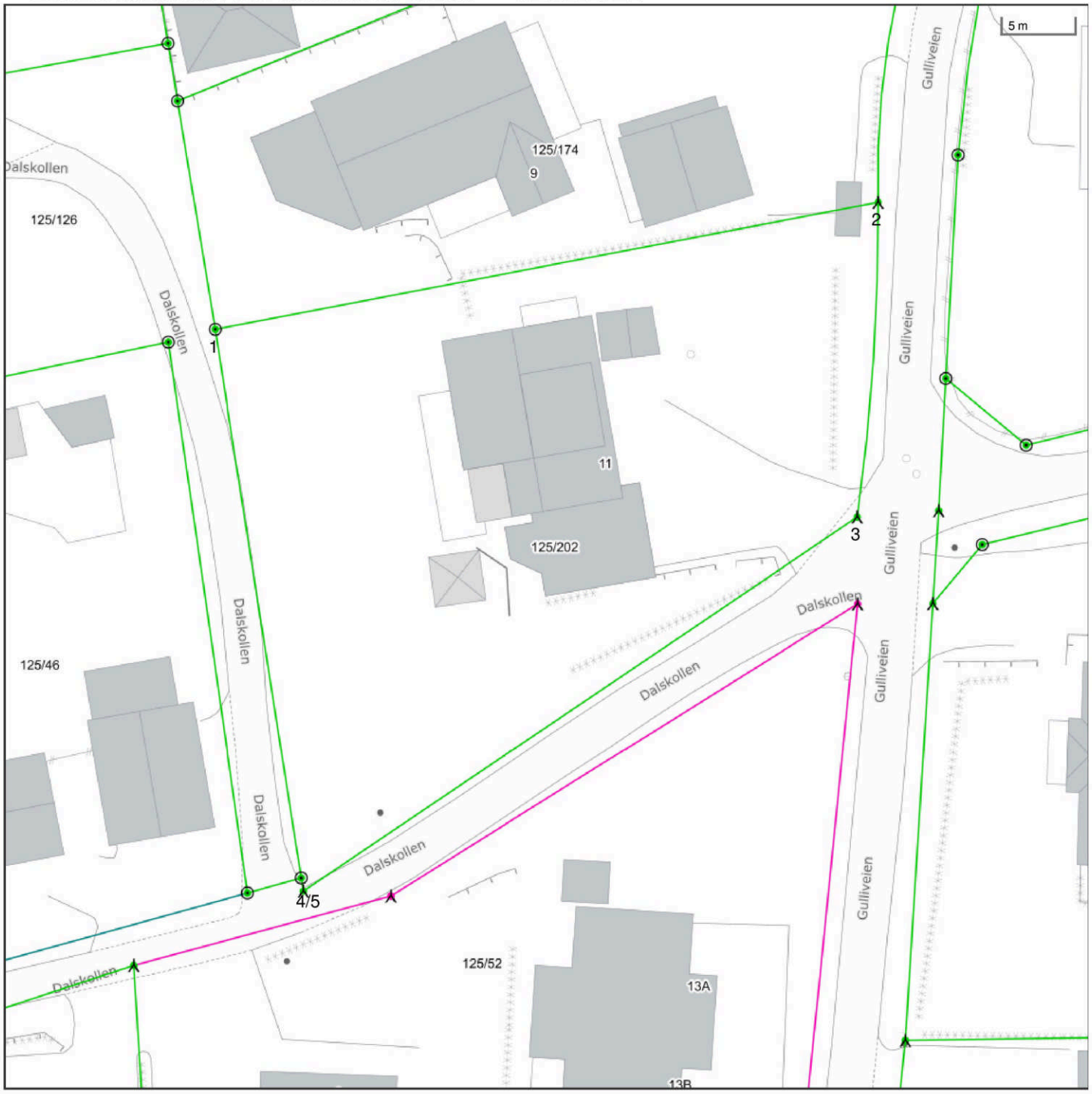
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 20.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 125/202//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 328,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625224,53	**Øst**	602508,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625238,96	602485,02	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,48	
2	6625249,01	602530,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	46,84	
3	6625227,18	602529,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,87	148,60
4	6625200,22	602492,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	46,35	
5	6625201,13	602492,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,93	

Nordre Follo kommune

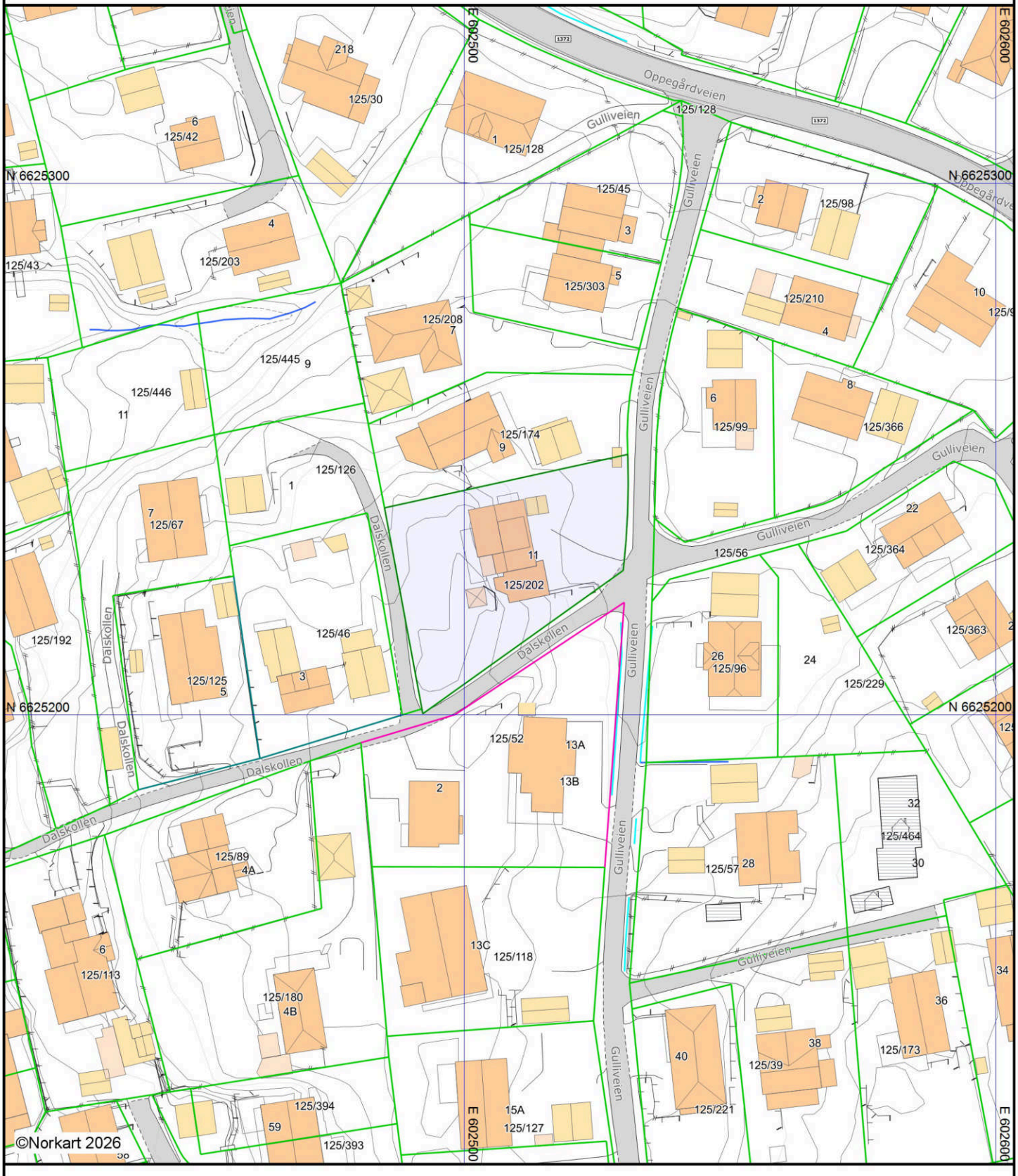
Grunnkart

Eiendom: 125/202
Adresse: Gulliveien 11
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

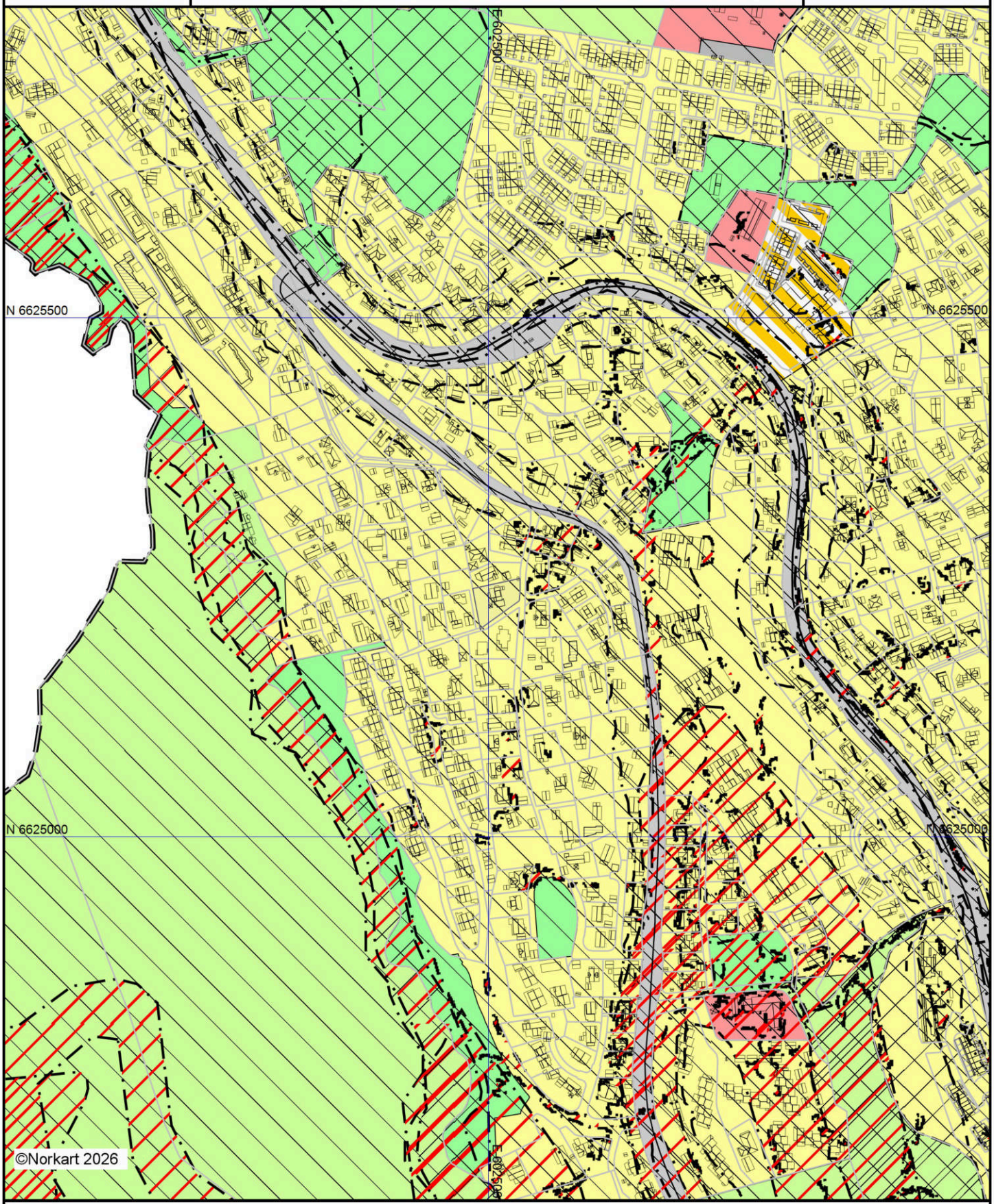
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/202
Adresse: Gulliveien 11
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 125/202

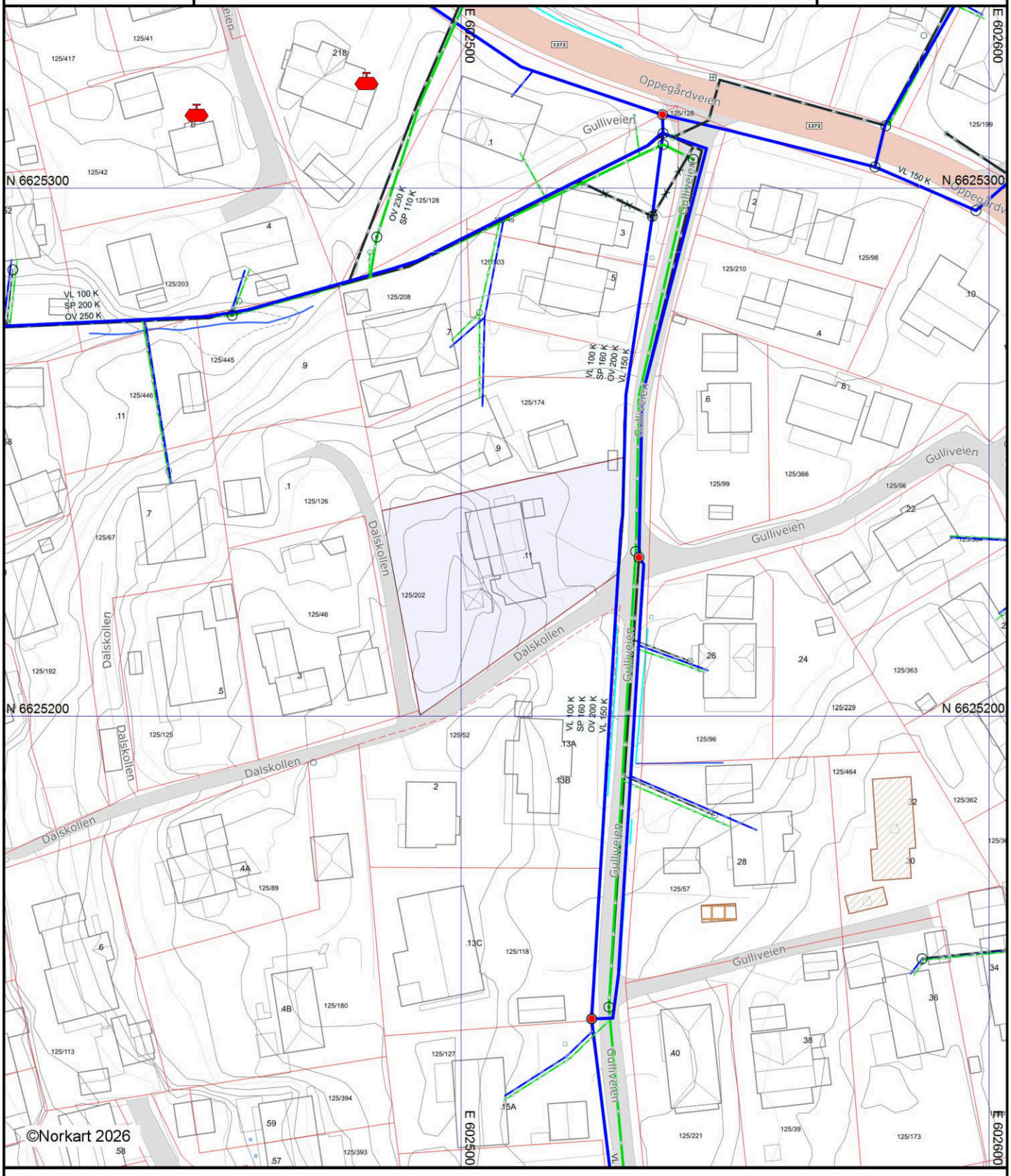
Adresse: Gulliveien 11

Dato: 20.01.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

Tiltak

- Godkj. Nybygg
- Godkj. andre tiltak

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-125/202

Norkart
Utskriftsdato: 20.01.2026 09:06

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1328.2
Etablert dato	30.03.1983	Historisk oppgitt areal	1329
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	125/202
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	125/202
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.01.2014 20.01.2014	13/3683		125/3, 125/30, 125/46, 125/67, 125/126, 125/128, 125/174, 125/202, 125/203, 125/208
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.03.1983			125/45 (-1329), 125/202 (1329)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625224.53	602508.4	0	Ja	1328.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAGAYAN CATHRINE NILSSEN F120279*****	Hjemmelshaver (H) 3/4	GULLIVEIEN 11 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
KJENSBERG BJØRN TORE F180174*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	GULLIVEIEN 11 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gulliveien 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	214 Nordre Dal	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6556752		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	09.12.1983

1: Bygning 6556752: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.12.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.06.1983	01.06.1983	
Tatt i bruk	09.12.1983	09.12.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gulliveien 11	H0101	125/202	250	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0
U02	0	85	0	85	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gulliveien 11, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 328 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 328 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	63 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=63)
Navn	DEL AV LANGHUS, FELT O
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.02.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3816/63_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 48 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 29 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 251 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 20.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gulliveien 11, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12426327	1637	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	205

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gulliveien 11, 1405 Langhus
Gnr. 125, Bnr. 202, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260001

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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