PRIVATMEGLEREN

NORDRE DALS VEI 53

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

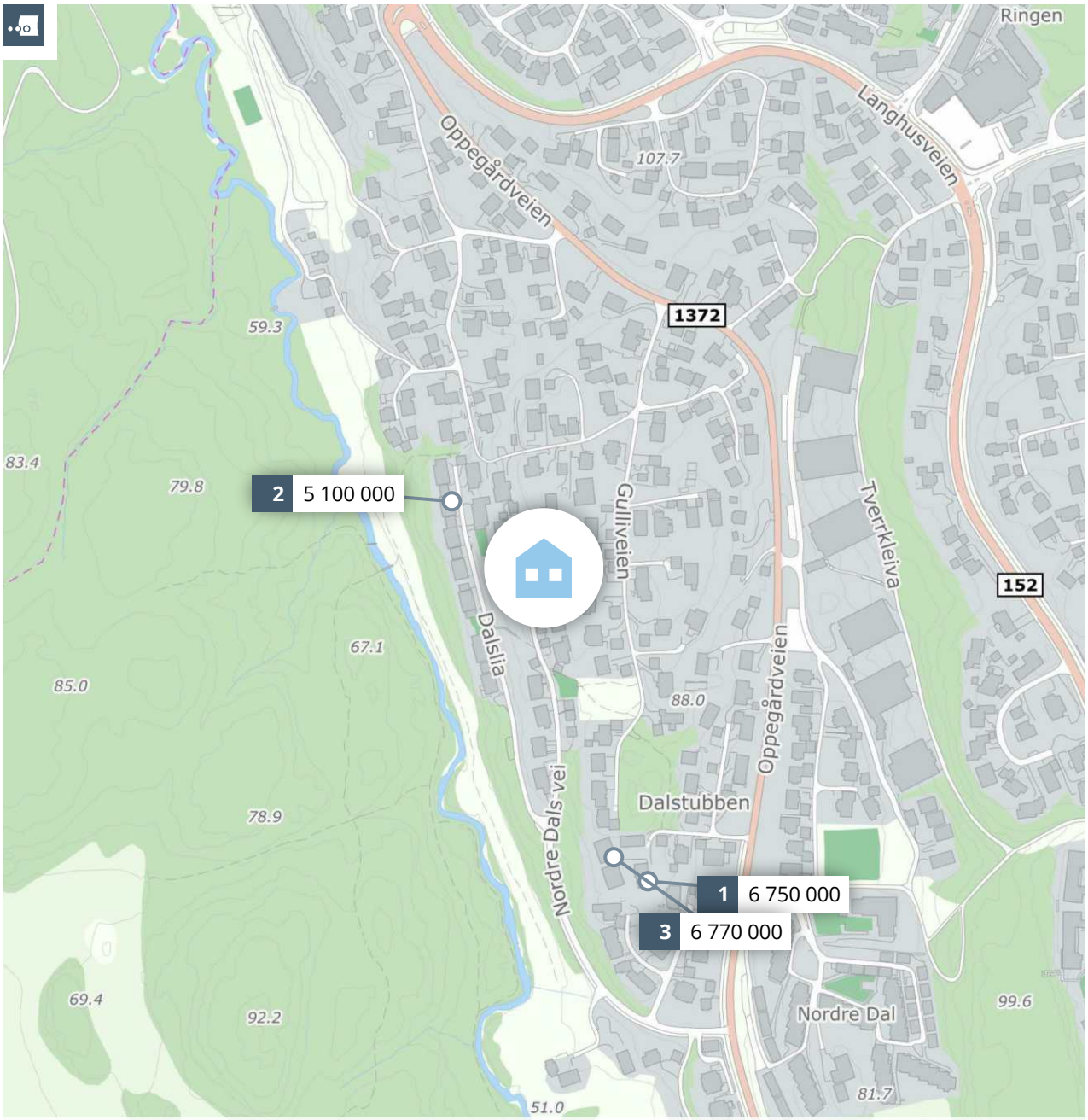
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDRE DALS VEI 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.05.2026

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

Nordre Dals vei 53, 1405 LANGHUS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 125 BNR 391 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nordre Dal

Verdivurdert til

5 200 000

-	5 200 000	40 945
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	27 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					485 m²	
Byggeår					1998	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalsstubben 8 142 m²	2020	- m²	3 sov	01.02.2023	6 900 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**47 535**
2	Dalslia 24 116 m²	1998	370 m²	3 sov	30.01.2023	5 100 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**43 966**
3	Dalsstubben 16 135 m²	2020	3 000 m²	3 sov	11.10.2022	6 750 000	**6 770 000**	0	6 770 000	**50 148**

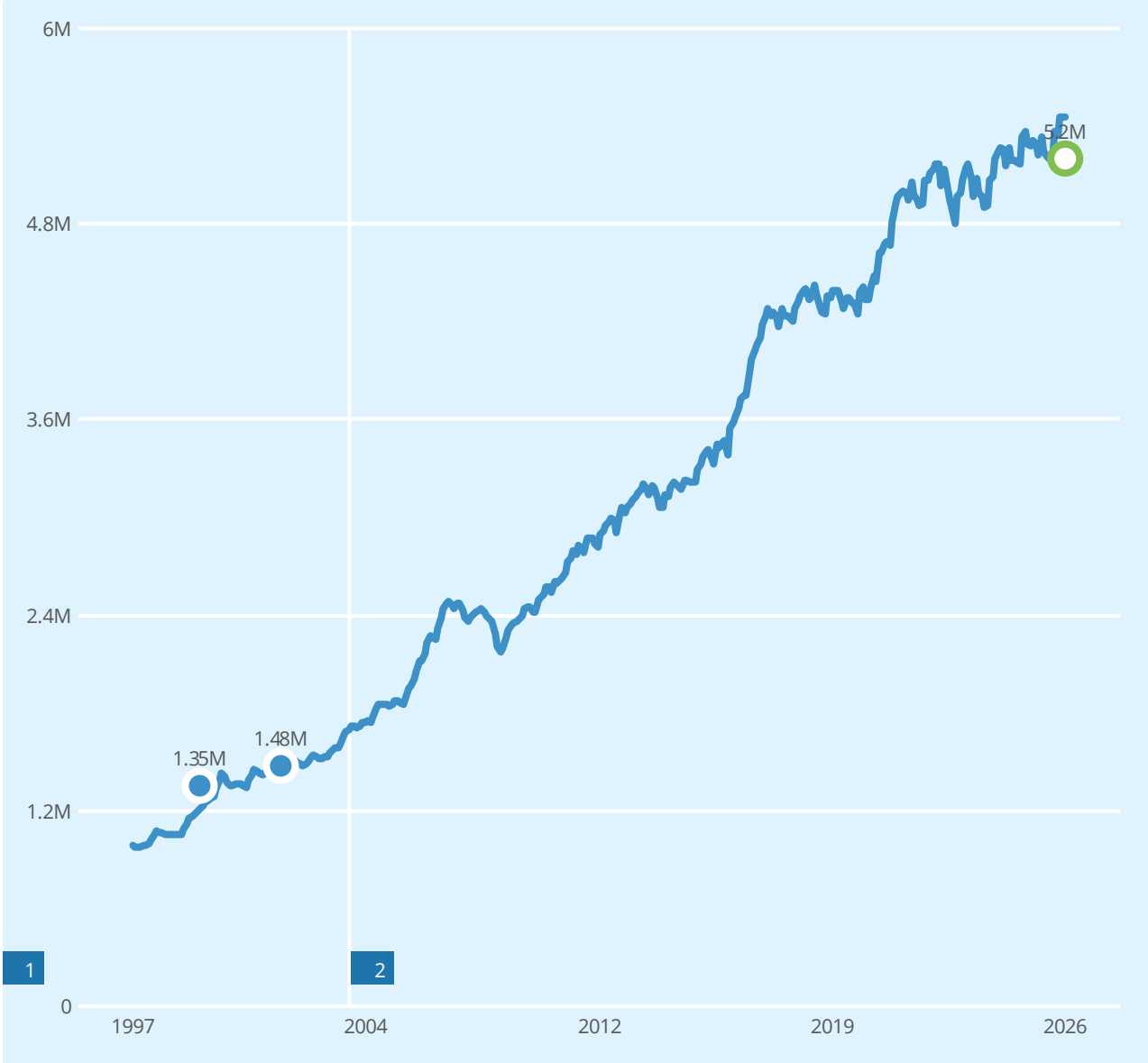
.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.12.2001	04.03.2002	23.05.2002	1 490 000	1 480 000	-	1 480 000	
15.09.1999		15.09.1999	-	1 350 000	-	1 350 000	
22.06.1998		22.06.1998	-	125 000	-	125 000	3

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

Tomannsboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

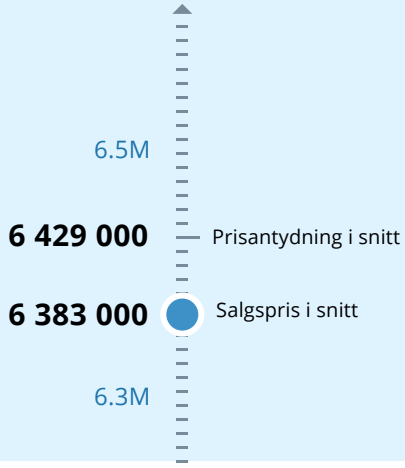
6
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Tomannsboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 9 mnd

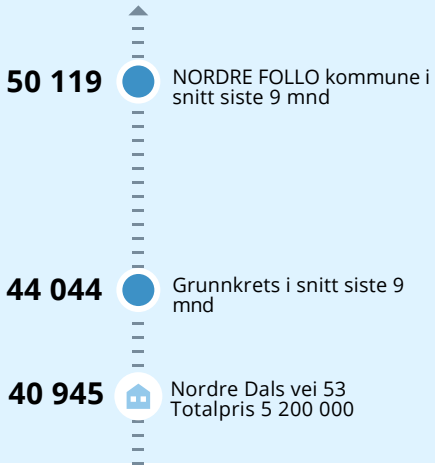
14
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
110
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nordre Dals vei 53 , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 125, bnr. 391

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1896 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KY1906

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** 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

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

Del av tomannsbolig over 3 etasjer fra 1998. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Undretasje: Entré, hall m/trapp, 3 soverom og bad. Liten bod ved uteplass.
1. etasje: Gang m/trapp, soverom, stue og kjøkken.
Loftetasje: Trapperom, bod, kott, loftstue og uinnredede loft.
Frittliggende garasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, har behov for vedlikehold og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

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

Det nevnes spesielt:
-Det mangler snøfangere på taket som var ett krav ved oppføring av boligen.
-Det var ikke mulig å fastslå om det er sluk på badet eller type tettesjikt.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i murkonstruksjoner/betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør i plast. Beslag i akkert metall og metall. Det er kun montert vannbrett beslag på 2 vinduer i plastrukket stål. Renne ved verada i lakkert stål.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre

Isolerglassvinduer og balkongdører fra byggeår.

Ytterdør i malt tre med glassfelt.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 14m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Vestvendt overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Østvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Trapp i enkle trekonstruksjoner fra inngangsparti til garasjenivå.
Trapp mellom hagenivåer i betong.

Det er ett natursteinssatt område ved inngangspart

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser, laminat og parkett.
Overflater vegger med: Trepanel, malt strie/tapet og fliser
Overflater tak med: Trepanel.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Lukket peisovn i stuen.

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, foret ut med panel og plater med flis.

Boligen har lakkert tretrapp. Teppefliser i trinn.

Innerdører bestående av 3-speils tredører, dør med glass , skyvedør med glass og trekkspilldør.

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

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det forligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Det er ikke mulig å fastslå sluk eller type tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, skap med bereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med proilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert på kjøkken.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen på badet.

Hovedstamme for avløp i plast. Avpsrør forøvrig i plast. Stake via toalett.

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

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater og ildsted i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 1997. Plassert på badet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på vegg i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundamenter/grunnmur i murkonstruksjoner/betong.

Forstøttingsmurer i naturstein.

Tomten er opparbeidet med gruset 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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Underetasje: Et rom som i dag brukes som soverom er byggemeldt som bod, vindu i rommet fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
1. etasje: Stemmer med dagens bruk
Loftetasje: Loftetasjen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger, det kan derfor ikke utelukkes at innredning av loftet ikke er byggemeldt/søkt og at ytterligere tiltak må utføres for å få dette godtkjent.

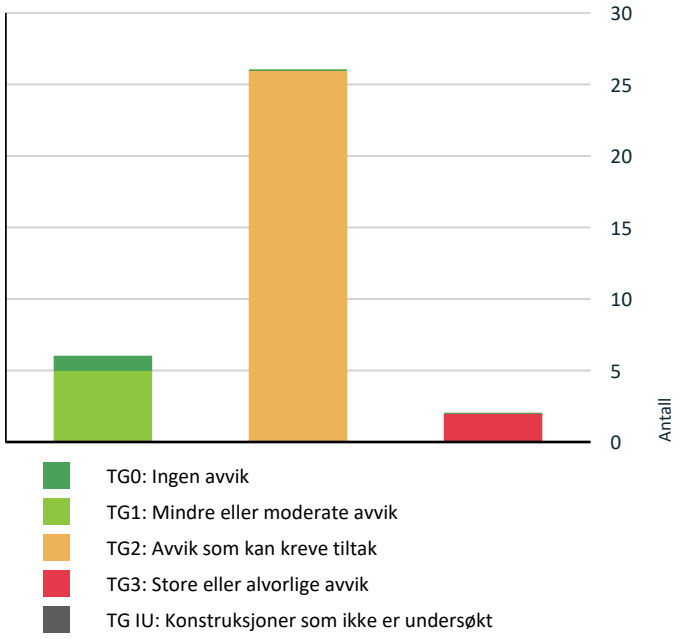
Garasje

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

Byggemeldte tegninger fra 2003, stemmer med dagens bruk.

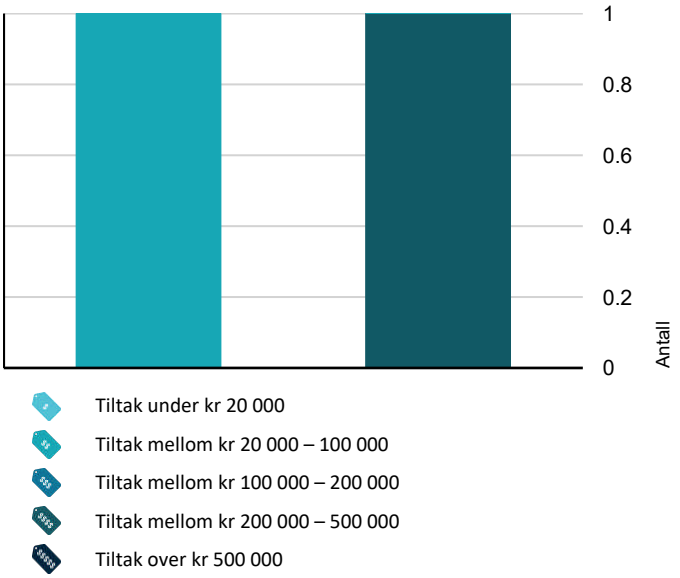
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	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 > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Platting ved inngangsparti	Gå til side
Utvendig > Terrasse på bakside	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket. Fuktsøk på loft.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

-Kanbord på taket er synlig fuktpåvirket med avflassing.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Kantbord bør skiftes og beslag bør monteres.
-Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
-Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.



Takstein.



Avflasset kantbord.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast. Beslag i akkert metall og metall. Det er kun montert vannbrett beslag på 2 vinduer i plastrukket stål.
Renne ved verada i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

-Beslagsløsninger og renner er fra byggeår og har syptomer på aldersvekkelser.
-Ved oppføring av boligen var det krav til snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

-TG 3 og kostnader er knyttet til manglende snøfangere.
-Det bør planlegges for utskifting av beslagsløsninger og rennesystemer.
-Det bør monteres beslag på vannbrett til vinduer og kantbord på taket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke snøfanger.



28 grader takvinkel.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert oppsprukket og værslitt panel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Overflatebehandling og lokal utskifting av kledning må forventes.



Oppsprukket panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot. Deler av taket er gjennbygget med lite mulighet for kontroll.

Takkonstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå, på taket og på loftet. (Det er kun gangbart gulv på mindre deler av loftene, undersøkelser og fuktsøk er kun foretatt her.

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.

-Det er observert svertesopp i undertaket. Det er spesielt mot isolert loftstue og sansynligvis er dampsperre ikke tettet mot oppvarmet boligrom. Områdene var tørre på befaringen, erfaringsvis er kondensering hovedsakelig en utfordring på vinteren.
-Dampsperre er ikke tettet mot gjennomføringer. Det er fuktskjulder og rennemerker i undertak ved gjennomføringene. Områdene var tørre på befaringen.
-Det er observert hull i fuglesperr/insektsnett.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

-Dampsperre bør kontrolleres og tettes.
-Områder med sverting og fuktskjolder holdes under observasjon. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.
-Fuglesperre/insektsnett må kontrolleres og tettes.



Fuktmåling.



Fuktskjolder i taket.



Hull i insektsperre.



Svertesopp i undertak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Vinduer og balkongdører er hovedsakelig fra byggeår. Det er symtomer på innvendig kondsering og enkelte vinduer med punktert glass.
-Balkongdører lukker dårlig og 1 vrider er defekt.
-Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

-Alder på vinduer og balkongdører, samt observasjoner på befaringen tilsier at utskifting av vinduer og balkongdører bør planlegges
-Det må forventes hyppigere vedlikehold på vinduer med avvik i innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport



Vindu lar seg ikke åpne helt. Oppsprukket karmverk.



Balkondør må lukkes med kraft.



Ødelagt vrider



Symptom på kondensering/punktering.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Døren er noe skjev og lukker ujevnt, trekk kan oppstå.
-Døren er fuktskadet i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

-Det må forventes vedlikehold på døren og justering av døren.



Fuktskader i underkant.



Lukker ujevnt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 14m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 89 cm høyde.

Det er montert uttrekkbar skjermvegg, skjermvegg i tre mot nabo, markiser og belysning.

Tilstandsrapport

Det er bølgeblekkplater under terrassen for tørr uteplass under.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert avflassing på rekkverket og at rekkverk sklir fra hveradre i hjørnet. Det er avflassing på skjermvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utbedring av rekkverket.
-Det må forventes skraping og maling av rekkverk og skjermvegg.


Rekkverk sklir fra hverandre.


Avflasset maling

TG 2 Platting ved inngangsparti

Beskrivelse
Vestvendt overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Det er montert belysning og stikkontakt i tilknytting til plattingen. Det er en liten bod i tilknytting til plattingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Platting er værslitt.
-Bod har noen løse bord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes skraping og maling av plattingen. Det må forventes utbedring på boden.


Værslitt platting.


Vegger må utbedres.

TG 2 Terrasse på bakside

Beskrivelse
Østvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 95 cm høyde.

Tilstandsrapport

Det er montert skjermvegg mot nabo, markise og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert vesentlig alderslitasje på terrassegulvet
-Skjermvegg og rekkverk er avflasset og løse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utskifting av terrassegulv og vedlikehold på rekkverk, skjermvegg og konstruksjonsvirke.


Rekkverk, avflasset og løst.


Vesentlig vær/aldersslitasje.


Avflasset skjermvegg.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i enkle trekonstruksjoner fra inngangsparti til garasjenivå.
Trapp mellom hagenivåer i betong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ett natursteinssatt område ved inngangspart

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Naturstein løsenr og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes lokal utbedring av natursteinsdekke.

Tilstandsrapport



plater løsner, fuger sprekker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Fliser, laminat og parkett.
Overflater vegger med: Trepanel, malt strie/tapet og fliser
Overflater tak med: Trepanel.

Høyde mellom gulv og tak: I hall m/trapp er 2,38 meter, i stue er 2,35 meter, i loftsstue fra 1,97-1.10 meter som følge av skråtak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert noe glipper i gulv. Det er observert noe riss/sprekker i veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må enkelte overflater oppgraderes.



Parkett skilr fra hverandre i skjøter.



Riss/sprekk i vegg.



Glippe i gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betong. 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.
Loftetasje: Loftstue.

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

-Det er målt planavvik ca 20 mm i stuen og 25 mm i loftstuen.

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



20 mm planavvik.



25 mm planavvik

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Lukket peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

-Det kan ikke fastslås hvilke platetype som er brukt mot pipen ved feieluk. Det er krav til at brennbart meterialet ikke skal stå nærmere feieluke enn 30 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

-Det bør foretas undersøkelser med hensyn til brennbart materialet i nærheten av feieluke. Tiltak må forventes.



Manglende ubrennbar plate. Usikkert matrealet nærmere luke enn 30 cm.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, foret ut med panel og plater med flis.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet, trestender/bunnsvill var ikke tilgjengelig via borrhull og det er målt luftfuktighet med probe i veggen. Målinger viser luftfuktighet 50%, temp 16 grader. Registrert fuktnivå anses som normalt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er lagt dampsperre på innvendig side, innvendig dampsperre på vegger under terreng er ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Vegger under terreng er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.
Feil plassering av dampsperre (plast på innsiden av grunnmur under bakken) øker risikoen for kondens og fukt inne i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte vannskader, mugg og råte over tid. Kontruksjonen bør holdes under observasjon.



Dampsperre på varm side.



Luftfuktighetmåling med probe. Temp 16,3 grader. Luftfuktighet 50,5%



Ingen bunnsvill.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Teppefliser i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-En håndløper er løs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Håndløper må festes for sikker bruk av trappen.

Tilstandsrapport



Løs håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av 3-speils tredører, dør med glass , skyvedør med glass og trekkspilldør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Enkelte dører subber i terskel og skyvedøren er skjev.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør subber i terskel



Dør subber i terskel.



Skyvedør er skjev.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Det forligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

(Fall er målt mot badekar. Det var ikke mulig å fastslå at det er sluk i rommet.)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er ca 15mm fall fra terskel mot badekaret til punkt ved servant. Ukjent tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke mulig å fastslå sluk eller type tettesjikt. (Det kan være sluk under badekar, men badekaret er bygget inn og ikke mulig å ta ut som følge av innredning.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det kan ikke konstateres sluk eller tettesjikt.
-Sluk skal være tilgjengelig for rens og kontroll.
-Det er krav til sluk i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Badekar må løftes ut og det må kontrolleres om det er sluk i rommet. Det må kontrolleres for eventuellt tettsjikt i sluk om det finnes.
-Det må forventes vesentlige tiltak med hensyn til tettesjikt og sluk. Dersom det ikke er tettesjikt eller sluk må full rehabilitering av rommet forventes. Kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ikke mulig å fastslå om det er sluk i rommet.



Ikke tettesjikt på rørgjennomføringer.



Ikke tettesjikt i innbygget sisterne?



Ikke tettesjikt i skap/rom for bereder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, skap med bereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

-Konstruksjoner i skap for bereder er åpne og det er ingen avrenning til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

• Tiltak:

-Det må forventes å fjerne innkassing for bereder. Konstruksjoner må lukkes og fuktsikres.

-Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.
Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.



Innkassing for bereder



Ingen avrenning fra innbygget toalettsisterne.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Det er lite/ingen funksjon på avtrekket. Avtrekk styres vis kjøkkenventilator og når denne skrus opp blir det mer lyd i ventilen, men ikke trekk.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Ventil/avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 badet under trapp.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.



Fuktmåling i bunnsvill mot badet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med proilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er ingen integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport

Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert på kjøkken.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Det bemerkes: Det er observert slitasje på overflater, dette ansees som normal slitasje med tanke på alder.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Kjøkkenventilatoren har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren fungerer i dag, vær likevel klar over at plutselig driftstans kan oppstå på eldre tekniske installasjoner.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen på badet.

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.

Tilstandsrapport



Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Avpsrør forøvrig i plast. Stake via toalett.

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.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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



Hovedstamme avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-1 rom har ikke ventilasjon utover åpning av dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



Ikke vetilasjon utover åpning av vindu.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater og ildsted i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 1997. Plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk eller annen kompenserende løsning har stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer/utblåsing.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på vegg i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler 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

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.
   1998 Nytt anlegg.

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?
   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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Boligens elektriske anlegg er fra byggeår og det har ikke vært utført kontroll av anlegget etter oppføring. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og moderisering 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



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Det ble foretatt luftfutighetsmåling i vegg mot terreng, ingen forhøyede verdier ble observert.

Vurdering av avvik:

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

-Deler av grunnkursplasten er ikke festet med grunnmurslist

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.

-Grunnmurslist bør monteres der det mangler.



Løs grunnmurslist.



anglende grunnmurslist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i murkonstruksjoner/betong.

Det bemerkes: Fundamenter/grunnmur er hovedsakelig tilbakefylt med lite mulighet for kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttingsmurer i naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset 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.

-Under terrassen er terreng flatt mot boligen. Dette uheldig med tanke på fuktrykk mot boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

-Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning



Flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

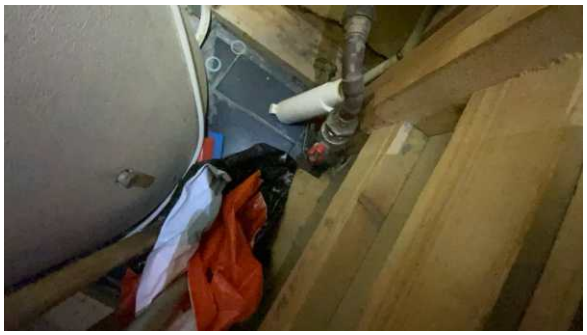
Vurdering av avvik:

• 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.



Hovedinntak vann

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.



Store åpninger mellom trinn.



Åpning mot mur, mer enn 10 cm



Rekkverk lavere enn 1 meter.



Rekkverk lavere enn 1 meter.



Ikke håndløper.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra byggeår.

Fundamentert i betong med ringmursfundamenter i lettklinker. (Leca)

Yttervegger med uisolert bindingsverk. Fasader med liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Bruksunderlag med betong. Vippeport. Det er montert strøm og belysning.

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

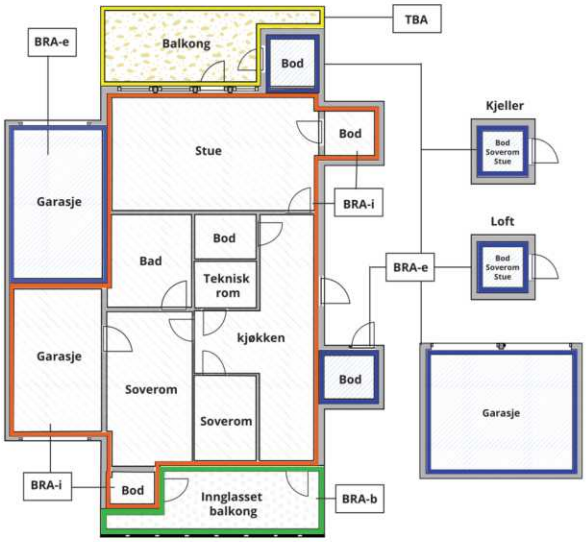
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	56	1		57	11		57
1.Etasje	57			57	28		57
Loftetasje	14			14		9	23
SUM	**127**	**1**			**39**	**9**	**137**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	
1.Etasje	Gang m/trapp, soverom, kjøkken, stue		
Loftetasje	Trapperom, bod, kott, loftstue, uinnredet loft, uinnredet loft 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Et rom som i dag brukes som soverom er byggemeldt som bod, vindu i rommet fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
1. etasje: Stemmer med dagens bruk
Loftetasje: Loftetasjen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger, det kan derfor ikke utelukkes at innredning av loftet ikke er byggemeldt/søkt og at ytterligere tiltak må utføres for å få dette godtkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2003, stemmer med dagens bruk.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Olga Semenova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	125	391		0	485 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Dals vei 53

Hjemmelshaver
Semenova Olga, Karlov Vladimir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet på Langhus. Ca. 5 km til Ski sentrum som har et meget godt utbygget service/forretnings tilbud, 3 km til Langhus senter. Ca. 8 min gange til buss og ca. 10 min til Langhus togstasjon.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

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

Parkering

Parkering i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.04.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Ski Kommune	30.04.1997	Byggemeldte tegninger ink utvidelse.	Gjennomgått	1	Nei
Ski Kommmune	07.10.2003	Byggemeldt tegning garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Ski Kommune	11.06.1999	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	Korrigert etter oversendte byggemeldte tegninger.

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/KY1906

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
327260041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olga Semenova	Vladimir Karlov

Gateadresse
Nordre Dals vei 53

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if forsikring

Polise/avtalenr.: 2708785

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: 327260041

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 | Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar | Nei

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

Document reference: 327260041

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

Beskrivelse: noe trærne bak huset , skal fjernes. de står i veien for naboene på andre siden.

Document reference: 327260041

Tilleggskommentar

på grunn av utfordringene i livet vår dessverre , det ble ikke gjort mye på huset. vår hus har behov for oppussing.

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: 327260041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olga Semenova	19e6b5612d7e1fbceb24fe a977a89a8d559cef44	12.04.2026 18:01:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vladimir karlov	cd1ba70c110769a47a690 aa8d8a9cd360da3c55d	12.04.2026 18:06:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 327260041

- → 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

Nordre Dals vei 53

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	6 min 3.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	8 min 3.6 km
Magasinparken ungdomsskole	8 min
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k... 618 elever, 37 klasser	8 min 4.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	13 min 0.9 km
Langhus stasjon Linje L2	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	14 min
Kiwi Langhus Gård	14 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	7 min
Apotek 1 Langhus	7 min
Ski Vinmonopol	12 min

SPORT

Langhus skole	21 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	14 min
PULS Bøleråsen	9 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

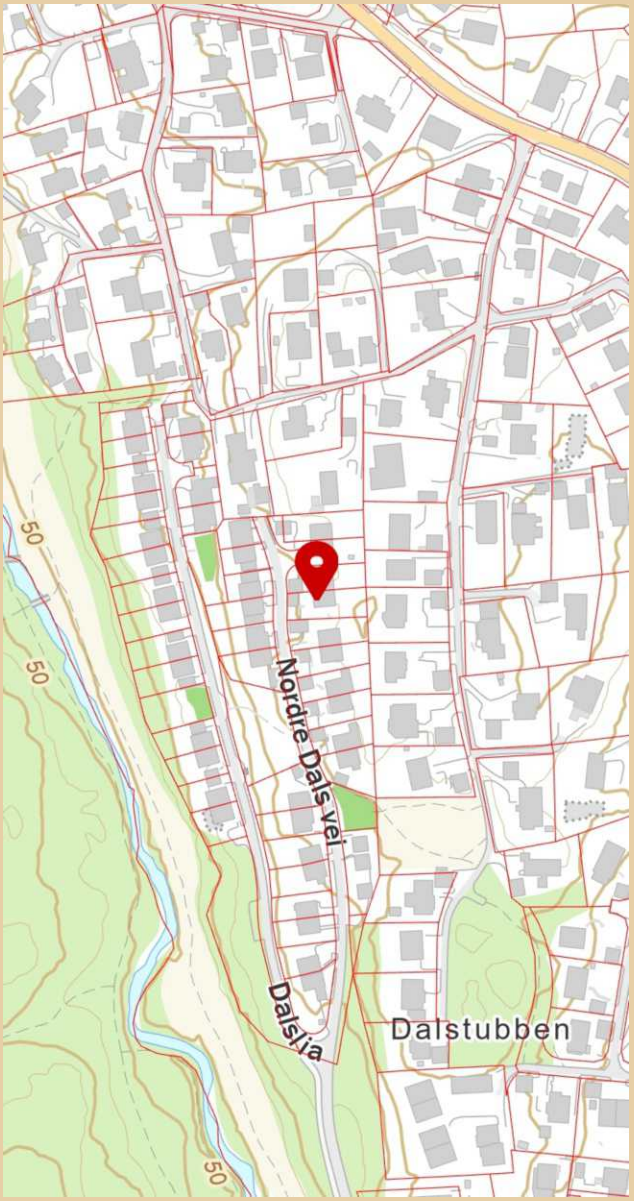
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

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

Nordre Dals vei 53

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	6 min 3.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	8 min 3.6 km
Magasinparken ungdomsskole	8 min
Magasinparken ungdomsskole (8-10 kl... 618 elever, 37 klasser	8 min 4.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhus Gård I Normallading	14 min
Langhus Gård	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	13 min 0.9 km
Langhus stasjon Linje L2	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

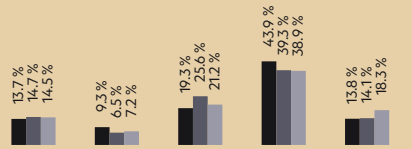
BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	14 min
Kiwi Langhus Gård	14 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 skole	21 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	14 min
PULS Bøleråsen	9 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

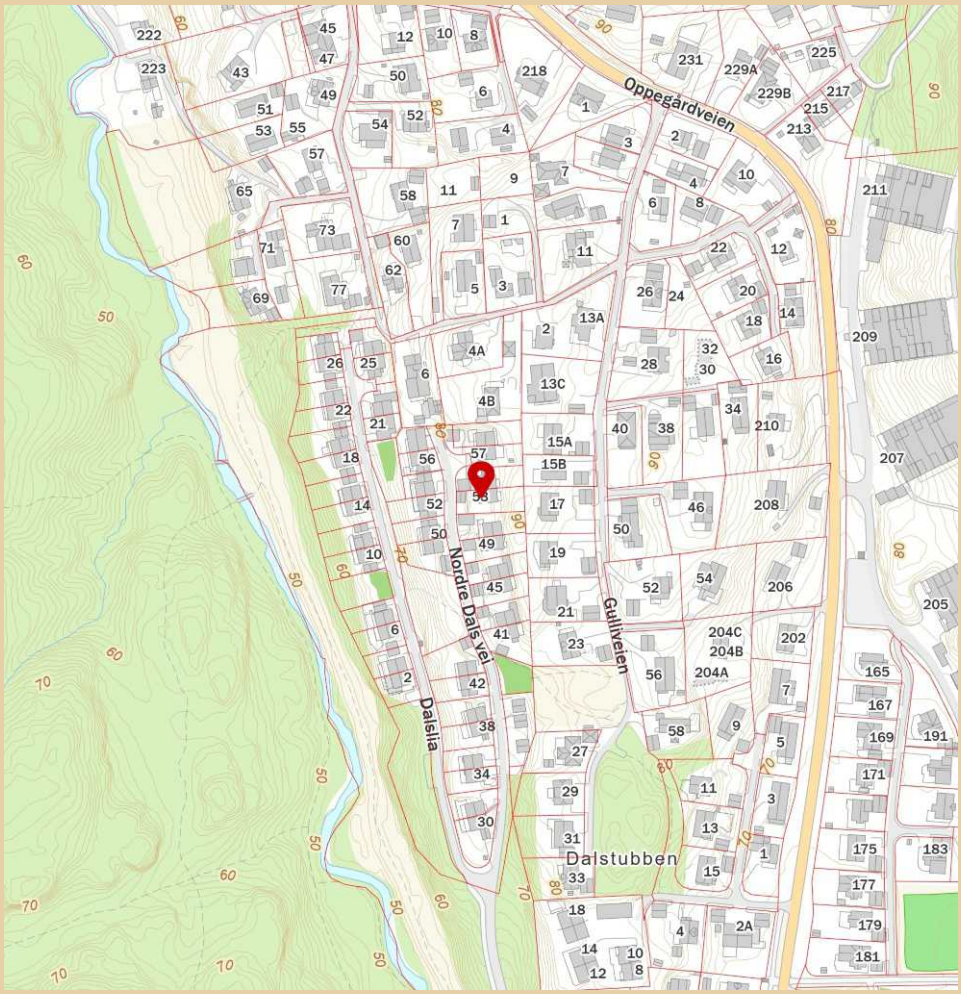
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

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

Nordre Dals vei 53

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	6 min 3.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	8 min 3.6 km
Magasinparken ungdomsskole	8 min
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k... 618 elever, 37 klasser	8 min 4.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	13 min 0.9 km
Langhus stasjon Linje L2	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	14 min
Kiwi Langhus Gård	14 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	7 min
Apotek 1 Langhus	7 min
Ski Vinmonopol	12 min

SPORT

Langhus skole	21 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	14 min
PULS Bøleråsen	9 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

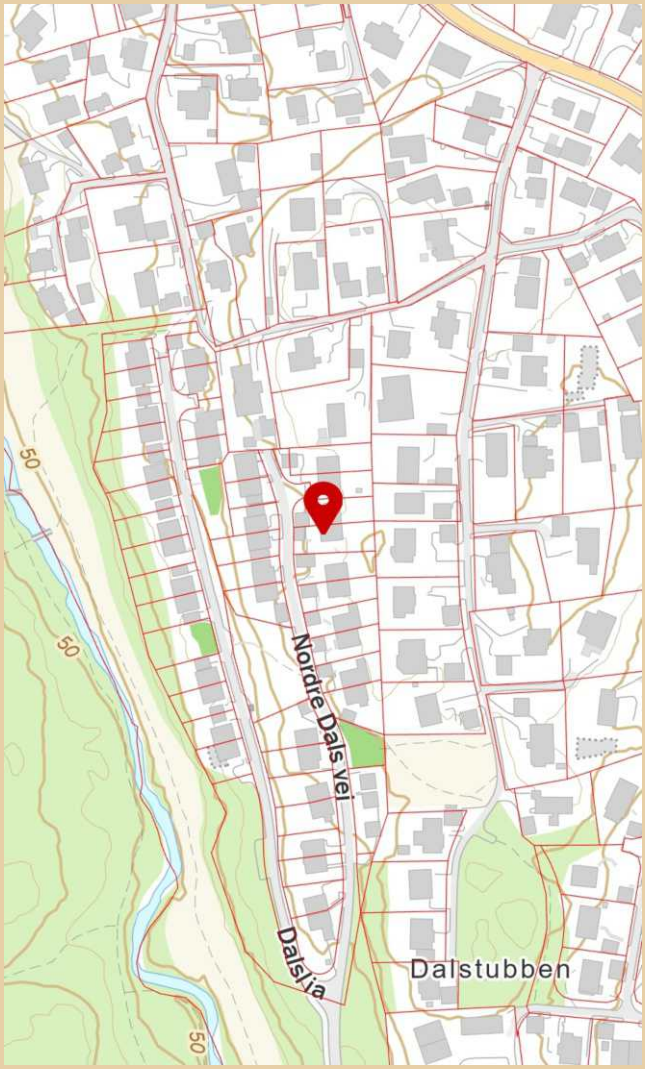
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

SKI KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 10
1401 SKI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

ANSVARSHAVENDE	BYGGHERRE
Sigbjørn Utland Aagaten 15 4580 LYNGDAL	Byggmesterhus v/K.E. Simonsen St. Olavsvei 45 4631 KRISTIANSAND

ARKIVKOPI
Reg.nr. 457

BYGGESTED	G.NR.	B.NR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.
Nordre Dals v. 53, Langhus	125	~~372~~ 391		

TYPE ARBEID	TYPE BYGG
Nybygg	2-mannsbolig

SØKNADSDATO	VEDTAK DATO		SAKSNR.
20.06.96	17.09.96	BYGNINGSRÅDET ADMINISTRATIVT	

BYGNINGSNR.	VANNMÅLERNR.
17852884	27103509

Midlertidig brukstillatelse gjelder for følgende deler av bygget:

MERKNADER	FRIST
1. Husnr.skilt av godkjent type monteres. 2. Ildstedsattest må innhentes fra feiervesenet før pipa tas i bruk. 3. Utg. fra stue holdes forskriftsmessig avstengt inntil balkong er ferdig. 4. Rørgjennomføringer ved varmtvannsbereder tettes bedre. 5. Innvendig trapp mangler håndløpere på vegg. 6. Raftekassene må tettes i to meters lengde på hver side av branncellebegrensende vegg. 7. Kloakkavlufting isoleres på kaldt loft. 8. Ventilasjonskanaler isoleres bedre på kaldt loft. 9. Nedløpsrør fra takrenner ferdigstilles med utspylere e.l. 10. Vannmåler må plomberes av vannverkeskontrolløren. 11. Biloppstillingsplasser ferdigstilles snarest.	

FERDIGATTEST BEGJÆRES INNEN: ~~26.05.98~~

DATO / UNDERSKRIFT

SKI BYGNINGSVESEN 26.01.98

Tore P. Stensrud
bygn.sjef

Geir-W Langård
avd.ing.

KOPI

Olav Sverre Årflot, Nordre Dals v. 53, 1405 Langhus.

ARKIVKOPI
Reg.nr.

SKI KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Byggmesterhus A/S
St.Olavsv. 45

4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: B-125/[redacted]391 | Jnr.: 98/02312 - 012442/99 | Dato: 11.06.99

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest for leilighet i tomannsbolig på eiendommen Nordre Dalsv. 53, Langhus.

Gjelder:	125/[redacted]391
Byggested:	Nordre Dalsv. 53, Langhus.
Tiltakshaver:	Byggmesterhus A/S
Type arb. og type bygg:	Nybygg, en leilighet i tomannsbolig.
Bygningsnummer:	17852884

Ved besiktelse av arbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven § 99, er det ikke funnet noe som strider med vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

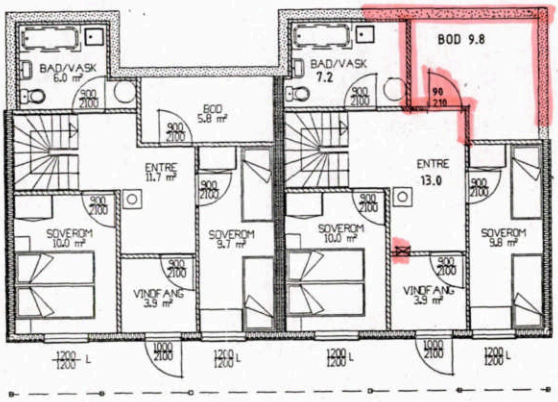
Tore P. Stensrud
bygningsjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

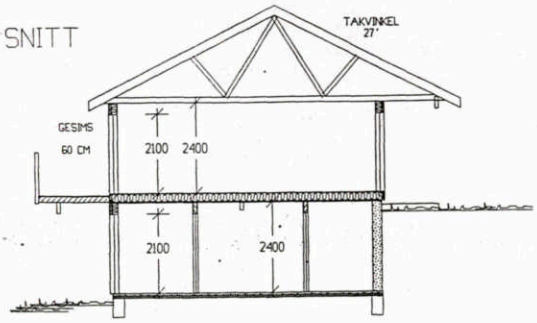
Saksbehandler: Geir W. Langård, direkte telefon 64 87 85 45 mandag og onsdag.

Kopi:
Ingeniøretaten
Avgiftskontoret
Ligningskontoret
Nordre Follo Brann- og Feiervesen
Olav Sverre Årflot, Nordre Dalsv. 53, 1405 Langhus.

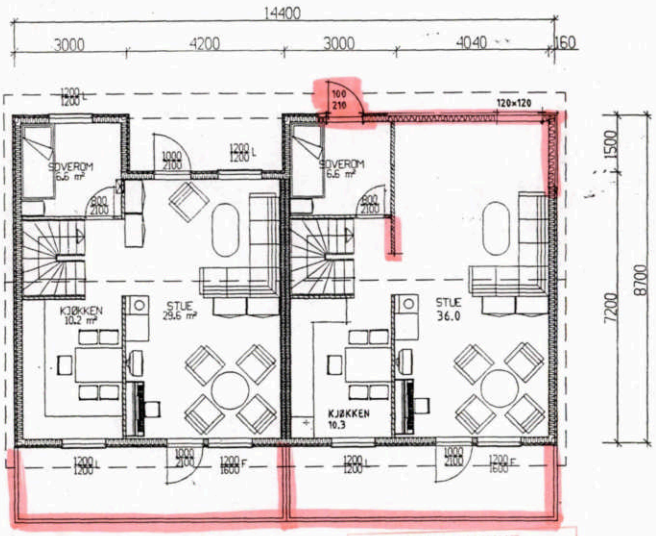
UNDERETASJE



SNITT



1. ETASJE

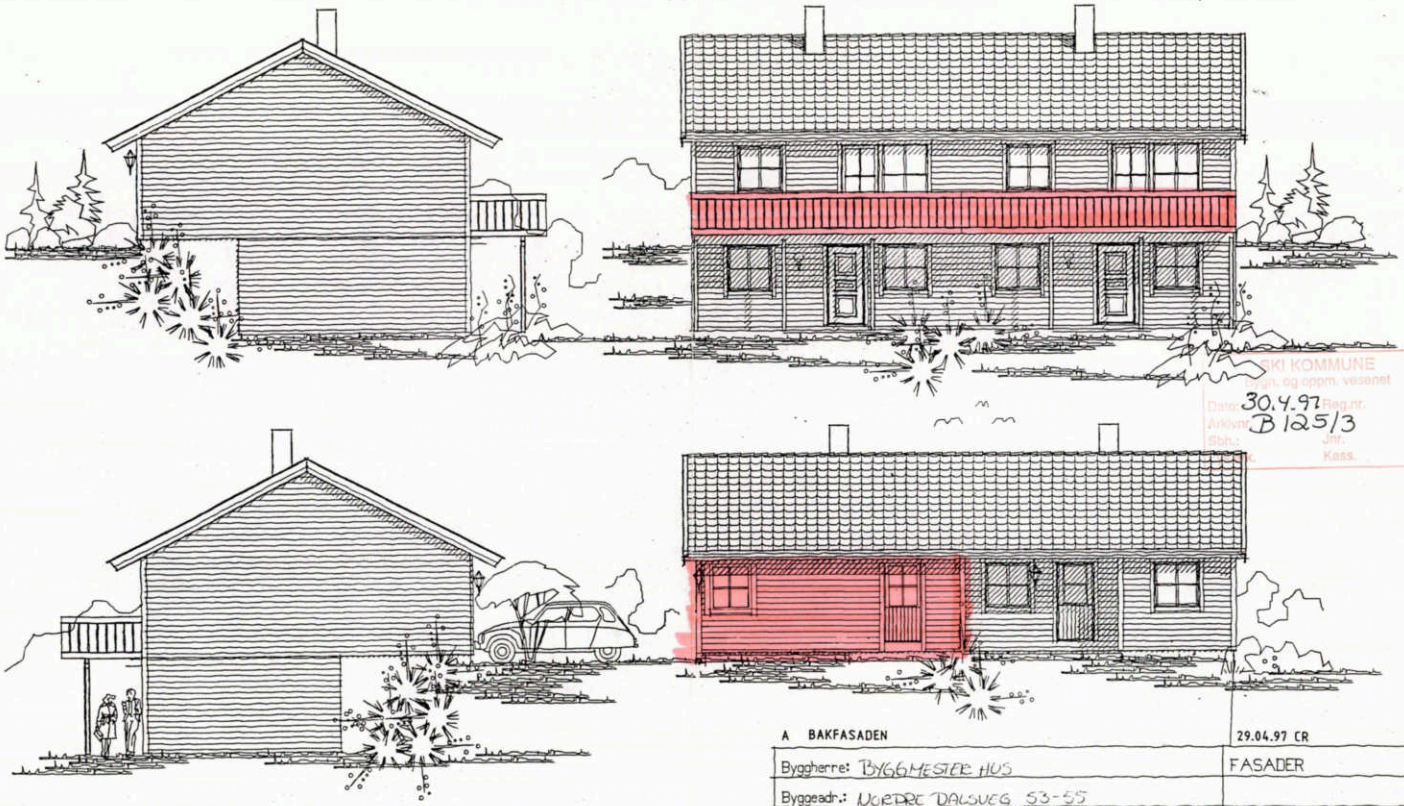


SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato 30.4.97
Arkiv B 125/3
Bygg nr.
Stort. Jnr.
Fys.ark. Kasa.

A UTVIDELSE + VERANDA M/ DIV ENDRINGER NR.53 — 29.04.97 CR

Byggherre: BYGGMESTER HUS		PLAN 1.ETASJE	
Byggeadr.: NORDRE DALSVEG 53-55		PLAN U.ETASJE	
Nåv. adr.: ST. OLAVSVEI 45, 4631 KR. SAND		SNITT	
BYGGMESTER HUS	TEGN. Flatnes	TEGNINGS NR. 503	PROSJ.NR. 25221
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	TYPE 252 M/BALKONG	
	DATO 01.11.96		

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Byggmesterhus. Konf. lov om åndsverk/opphavsrett.



A BAKFASADEN

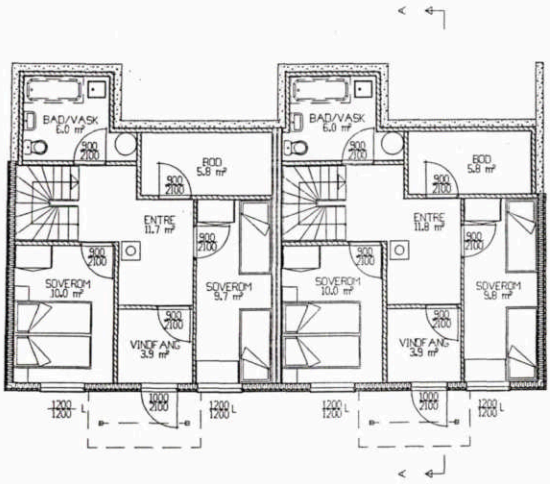
29.04.97 CR

Byggherre: BYGGMESTER HUS		FASADER	
Byggeadr.: NORDRE DALSVEG 53-55			
Nåv. adr.: ST. OLAVSVE 45, 4631 KR. SAND			
BYGGMESTER HUS	TEGN. Flatnes	TEGNINGS NR.	PROSJ.NR.
	GODKJ.	501	25221
	MÅL 1:100	TYPE 252 M/BALKONG	
	DATO 01.11.96		

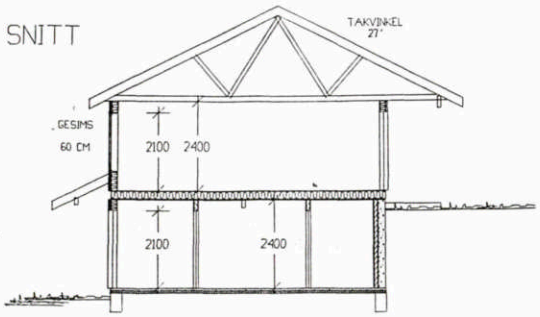
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Byggmesterhus, Konf. lov om ånderett/opphavsrett.

KI KOMMUNE
...n, og oppm. vesenet
Dato 30.4.97 Bygg.nr.
Arkivm. B 125/3
Sbh.: Jnr.
Kass.

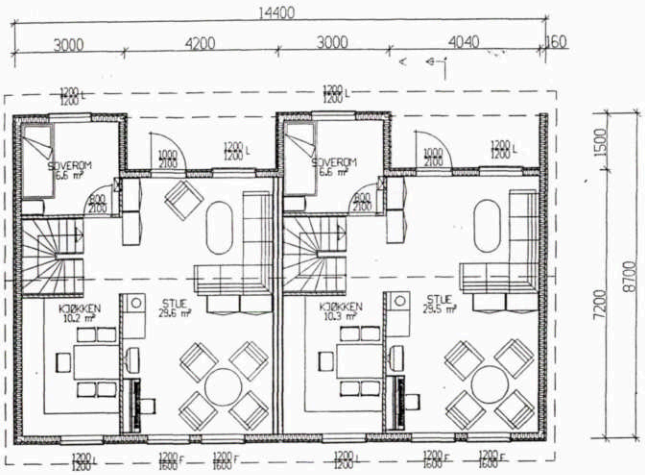
UNDERETASJE



SNITT



1. ETASJE



SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 17.3.97 Reg.nr.
Arkivnr. B 125/3
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

Byggherre: BYGGMESTER HUS			PLANER
Byggeadr.: NORDRE DALSVEI, FELT D, tomt 53			SNITT
Näv. adr.: ST. OLAVSVEI 45, 4631 KR SAND			
BYGGMESTER HUS	TEGN. FLATNES	TEGNINGS NR. 503	PROSJ.NR. 25211
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	BYGGMESTERHUS 252	
	DATO 22.01.96		

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Byggmesterhus, hvor lov om åndsverk/opphavsrett.



SKI KOMMUNE
Sygn. og oppm. vesenet
Dato: 17.3.97 Reg.nr.
Arklvnt. B125/13
Sbh.: Jnr.
Byggark. Kass.

Byggherre: BYGGMESTER HUS			FASADER
Byggeadr.: UNDRE DALSVEI, FELT D, tomt 53			
Nav. adr.: ST. OLAUSVEI 45, 4631 KR. SAND			
BYGGMESTER HUS	TEGN. FLATNES	TEGNINGS NR. 501	PROSJ.NR. 25211
	GODKJ.		
	MÅL 1:100		BYGGMESTERHUS 252
	DATO 22.01.96		

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Byggmesterhus. Kopi av arbeidstegning.

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

Olga Semenova
Nordre dals vei 53

1405 LANGHUS

Vår ref.: 03/02426-009 017579/04 Deres ref.: Arknr.: GNR 125/391 L42 Dato: 18.08.2004

SØKNAD OM DISPENSASJON - GARASJEPLASSERING
NORDRE DALS VEI 53

Det vises til Deres brev av 04.08.04 hvor det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje 0,5 m fra vegkant.

For dette området foreligger en bebyggelsesplan vedtatt 24.09.07. Planen viser eksakt plassering og størrelse på garasjene. For garasjene ved øvre del av Nordre Dals veg ble det senere utarbeidet en endret bebyggelsesplan vedtatt av det faste utvalg for plansaker 14.04.99.
Den planlagte garasje ligger nær opp til planen vedtatt 14.04.99, men altså noe for nær veg.

Det er tidligere gitt dispensasjon slik at garasjene ved Nordre Dals vei 45 og 47 ligger inntil 0,5m fra veg, altså det samme som det nå søkes om.
Forholdene er vurdert ved befaring, og en finner at den omsøkte plassering neppe vil ha negative virkninger for trafikkavvikling eller drift av vegen.
Et alternativ kunne vært å begrense garasjens bredde med 0,5m, men ut fra en totalvurdeing og med vekt på de dispensasjoner som tidligere er gitt, finner en å kunne akseptere Deres begrunnelse som dispensasjonsgrunnlag.

Ved delegert myndighet fattes følgende vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis dispensasjon fra bebyggelsesplanen slik at garasje ved Nordre Dals vei 53 kan plasseres 0,5m fra vei i samsvar med søknad av 04.08.04. Begrunnelsen for denne dispensasjon framgår av dette brev og søknaden.

Behandling av søknad om dispensasjon fra plan utløser et gebyr på kr. 4.305. Faktura for dette plangebyr vedlegges.

Trond Kongsrud
reguleringssjef

Trygve Johansen
overarkitekt

Vedlegg: Faktura

Kopi: Byggesaksavd. m/ oversendte dok. I retur

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

Olga Semenova
Nordre dals vei 53

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/BYRROS | Deres ref.: | Arknr.: GNR 125/391 - L42 | Jnr.: 03/02426-004 019744/03 | Dato: 09.10.2003

SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID
iht. plan- og bygningsloven § 86a

Det vises til innkommet melding 20.06.03 og tegninger og situasjonsplan innkommet 09.10.03.

Gjelder:	Garasje med bruksareal 21 m^2.
Byggested:	Nordre Dalsvei 53, 1405 Langhus, gnr./bnr. 125/391.
Tiltakshaver:	Olga Semenova, Nordre dals vei 53, 1405 LANGHUS
Bygningsnr.:	22859609.

Bemerkninger

Reguleringsforhold
Saken er diskutert med reguleringsavdelingen i dag 09.10.03, fordi garasjen er noe mindre og har slakkere takvinkel enn hva bebyggelsesplanen gir anledning til. Reguleringsetaten mener at garasjen har så minimale endringen i forhold til bebyggelsesplanen at de ikke ser det nødvendig å behandle saken særskilt. Gjeldende plan for området ble endret i det faste utvalg for plansaker i møte 14.04.99
Naboene er varslet og har ikke kommet med innsigelser.

Felles ledninger.
Hvis garasjen er planlagt bygget over fellesledninger må tiltaket utføres slik at evt. reparasjon av fellesledninger ikke hindres.

Avkjørsel
Avkjørselen må utformes i henhold til Ski kommunes krav til utforming av private avkjørsler. Det skal bl.a. tas hensyn til frisikt, overvann, stikkrenner, fall, høyder etc.

Gravemelding
Før bygging igangsettes må det innsendes gravemelding med påtegning fra tiltakshaver og kabeletater (strøm, telefon og kabel-TV).

Byggegebyr
Gebyr for tiltaket kr. 2.700

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Konklusjon

Bygningssjefen har i henhold til plan- og bygningsloven § 86a ingen merknader til meldingen. Byggearbeidene kan igangsettes. Følgende må etterkommes:

1. Garasjen må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.
2. Den del av tiltaket som ligger innenfor avstandskravet mhp. brann, må bygges i utførelse i henhold til byggeforskriftens krav med hensyn på brannspredning (TEK).
3. Tiltaket må bygges slik at evt. reparasjon av offentlige eller private fellesledninger ikke hindres.
4. Gravemelding må innsendes før gravearbeidene igangsettes. Gravetillatelse vil ikke kunne gis før kontrollerklæring for byggplassering er mottatt og godkjent.
5. Vedlagte skjema "kontrollerklæring for byggplassering" returneres i utfylt stand til byggesaksavdelingen før gravetillatelse kan gis.
6. Byggegebyret må innbetales til Ski kommunekasse innen 14 dager etter dette brevs dato.
7. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med vedtekter og forskrifter.

For øvrig opplyses følgende
Arbeidet må igangsettes innen 3 år. Arbeidet må ikke innstilles i mer enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven §96.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Rose Byrkjeland
avdelingsingeniør

Kopi:
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret

Vedlegg:
Skjema for byggeplassering
Søknadskjemaer, tegninger og kart

SKI KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Byggmesterhus,

St.Olavsvei 45,
4631 Kristiansand

Deres ref: | Vår ref: tps/tkh | Ark.nr.: B-125/3 | Jnr.: reg.nr.1973 | Dato: 7.07.97.

REVIDERTE TEGNINGER FOR NORDRE DALSVEG 53-55, LANGHUS.

Det er mottatt reviderte tegninger, stemplet her 30.04.97., vedrørende ovennevnte eiendom.
Tegningene har følgende endringer:

- utfylling av sprang
- veranda.

Tegningene er gjennomgått. Bygningsvesenet har ingen merknader til endringene.
1 sett reviderte tegninger returneres med dette brev.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

Tor K. Hegle
overing.

Kopi:
Bygn. kontrollen
Oppm.vesenet

Vedlegg:
Tegninger

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET

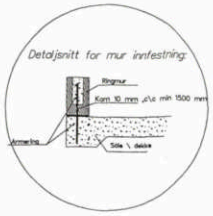
Postadresse: Postboks 10 1401 SKI
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 SKI
Postgiro: 0804 5348602
Bankgiro: Den norske Bank: 5179.05.50025
Telefon: 64 87 87 00
Telefax: 64 87 87 70
Telefax teknisk: 64 87 85 60

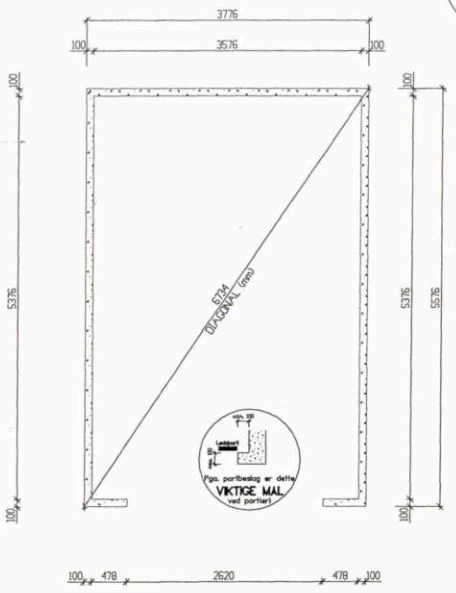
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

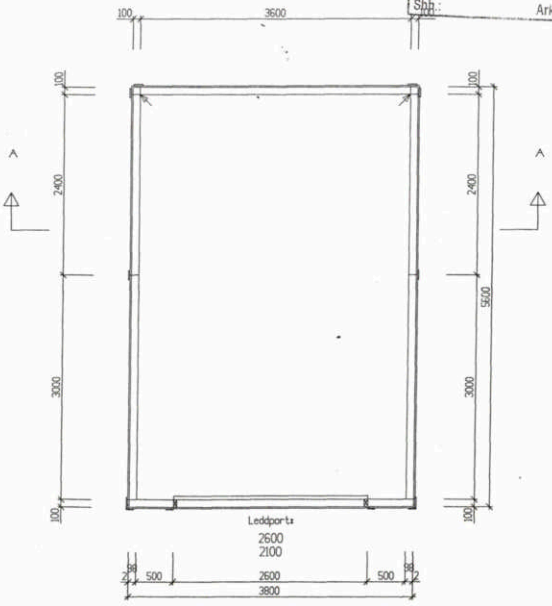
Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE

Ski kommune BYGGESAK
Dato 07 OKT. 2003 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:







- Grunnmurshøyden må, ved port, være 25 cm over ferdig gulv.
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred.
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

BTA	BRA	Gnr.	Bnr.
21,3 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Faks: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 413791

Dovre Sertifisering AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND BEDRIFTENE AS er tilsluttet
TAKSTOLINDUSTRIELLEN
for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Olga Semenova

Grunnmur Hovedplan

TYPE B-1, STANDARD LIGGENDE, 380 x 560 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	01.10.03

TEGNINGS NR.: 37911 503

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

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

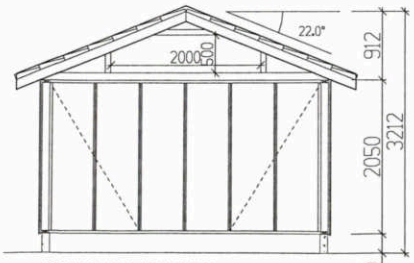
NB! Påføres av kunde:
——— = Eks. terrenglinje
- - - - - - - = Tidligere terrenglinje

GRIMSTAD GARASJENE

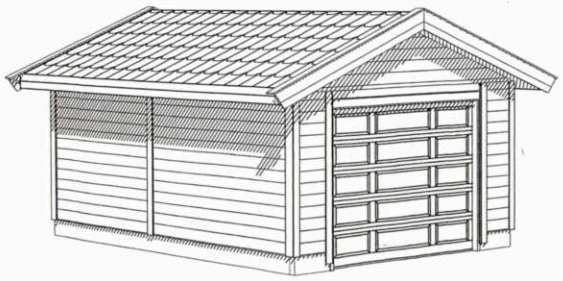


Fasade Plan

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 07 OKT. 2003 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A 1:50



Perspektiv

BYA	BRA	Gr.r.	Br.r.
21,3 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Faks: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 413791

Dovre Sertifisering AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

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

Olga Semenova

Fasader Snitt Persp

TYPE B-1, STANDARD LIGGENDE, 380 x 560 cm - 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	01.10.03

TEGNINGS NR.: 37911 504

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

Ark. 504.4/ 165

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 24.05.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 125, BNR. 3, NORDRE DAHL, LANGHUS

Dato: 07.03.1989

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for konsentrert bebyggelse
- offentlig trafikkområde
- felles avkjørsel
- felles areal (lek/opphold)
- offentlig friområde (turveg/park)

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.
Utomhusarealene skal gis en tiltalende utforming og behandling.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31).
Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.
Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal vare som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområder som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

h. Gang- og sykkelveg langs Oppegårdvegen som er vist i planen skal vare opparbeidet før utbygging finner sted.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A, B, C OG F

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, KONSENTRERT BEBYGGELSE, OMRÅDE D OG E.

a. I området kan det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer. I området kan det oppføres terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen kal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.
Tomteutnytting beregnet som forholdet mellom bebygd areal og feltets areal skal ikke overstige 25% i felt D og 20% i felt E (jfr. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940). Dersom det ikke oppføres garasje eller carport samtidig med boligene, skal det ved beregning av tomteutnytting reserveres et areal av 20 m2 pr. bolig for evt. senere oppføring av garasje/carport.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6 meter. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
Ved terrassert bebyggelse: Bebyggelsen skal tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider, og 8,50 m på de øvrige sider.
Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk. balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til bebyggelsesplan
For feltene D og E kreves det bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28.2. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett. bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og ut-omhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjermede uteareal for hver bolig.
Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.
Planen skal også gjøre rede fot videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/ parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

g. Atkomst/gangvei
Atkomst til område D skal skje fra veg 1, ved felles avkjørsel 3.
Gangveg fra Gullivegen skal føres gjennom felt D til offentlig friområde langs Dalselva.
Atkomst til område E skal skje fra veg 1 ved felles avkjørsel 2.
Bolig ved gnr. 125, bnr. 135 tillates atkomst fra veg 1.
Ved bygging av veg 1 skal samtidig fellesavkjørsel 2 bygges, for å sikre atkomst til bolig ved gnr. 125, bnr. 48.

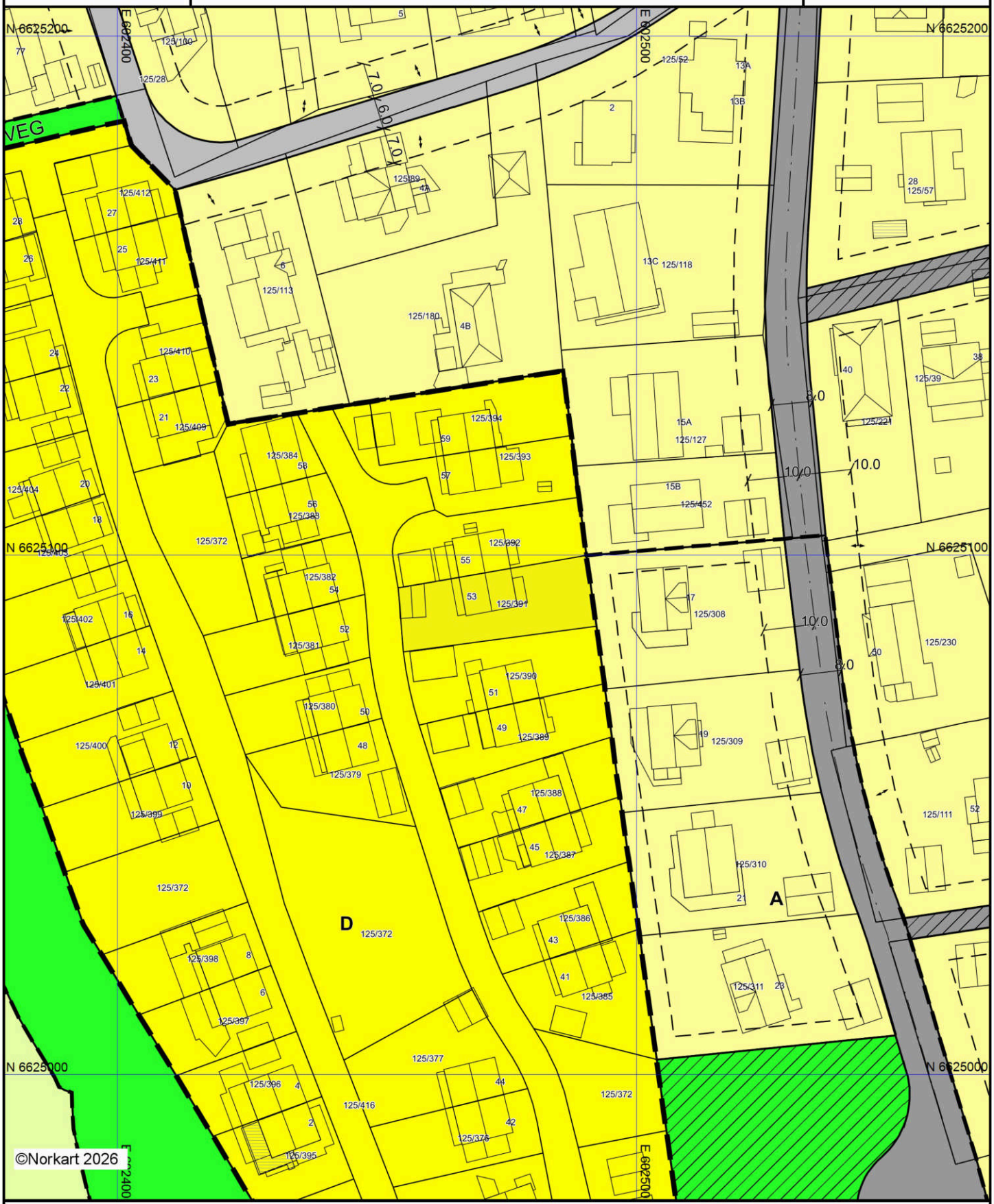
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/391
Adresse: Nordre Dals vei 53
Dato: 09.04.2026
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
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 09.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 125/391//



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	485,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625090,69	**Øst**	602473,09	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625097,35	602474,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,56	
2	6625095,86	602466,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,70	
3	6625093,72	602454,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,52	
4	6625087,29	602454,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,46	71,05
5	6625081,38	602455,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,93	70,54
6	6625086,33	602492,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,46	
7	6625099,97	602490,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,77	

Nordre Follo kommune

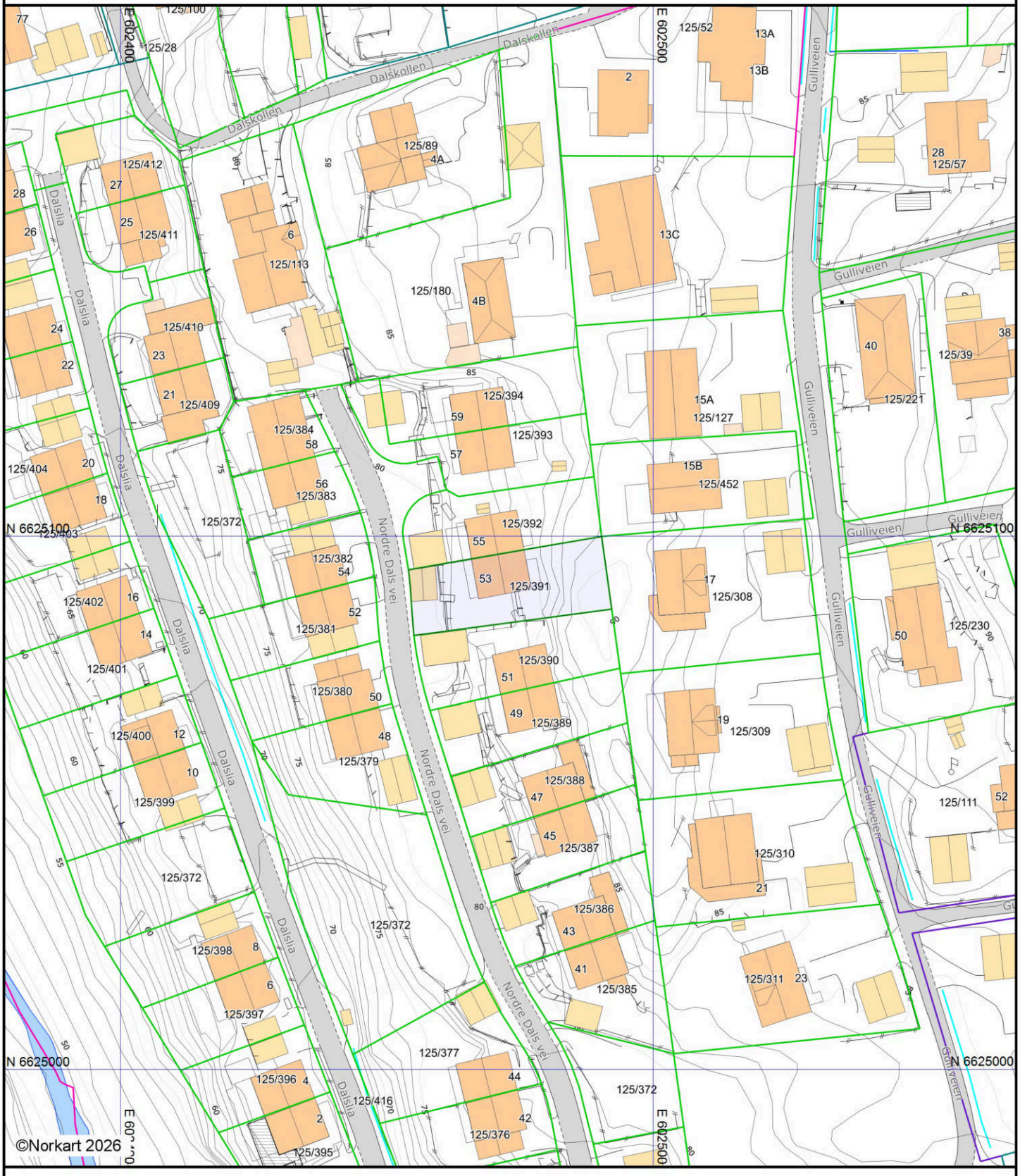
Grunnkart

Eiendom: 125/391
Adresse: Nordre Dals vei 53
Dato: 09.04.2026
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.

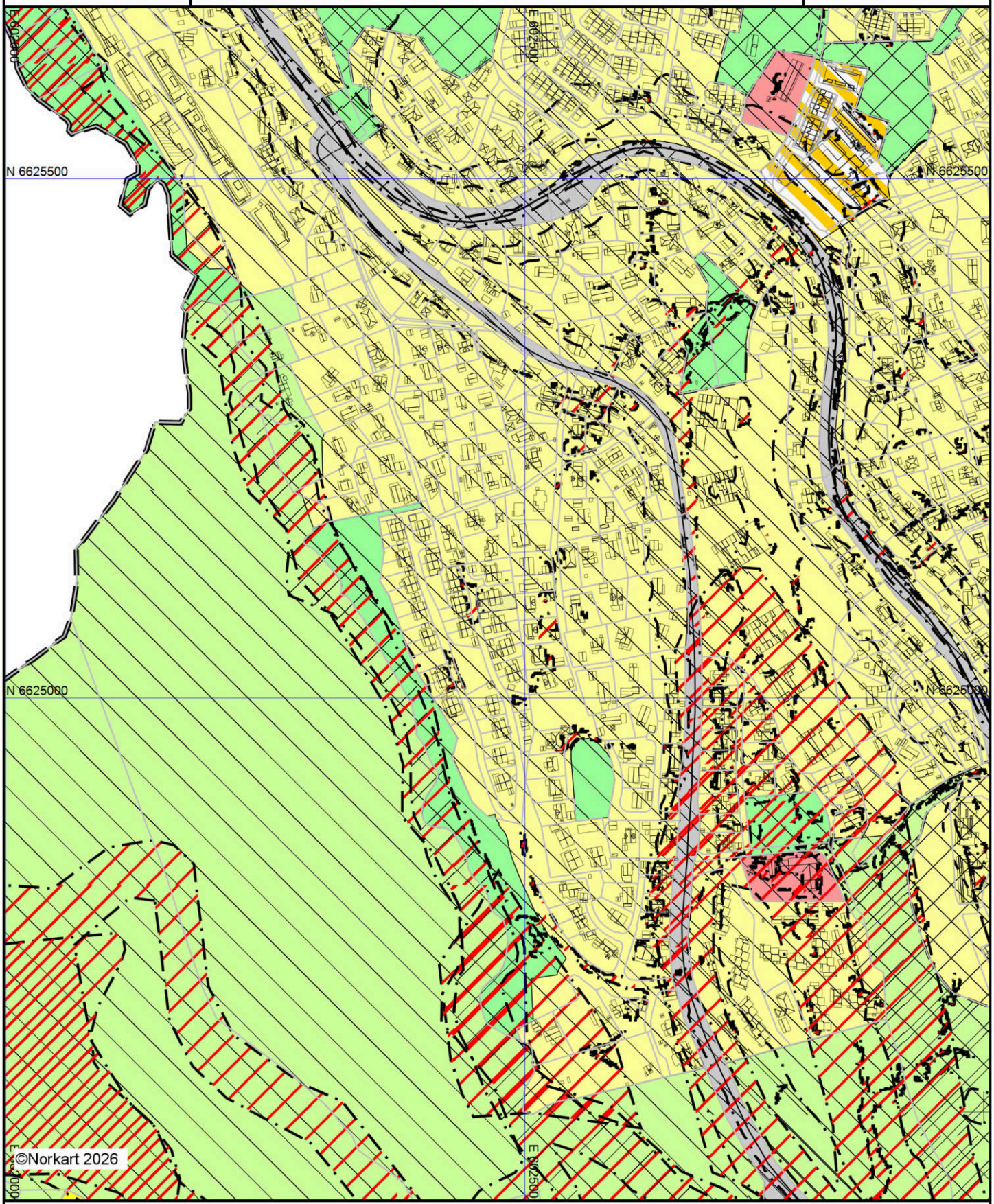
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/391
Adresse: Nordre Dals vei 53
Dato: 09.04.2026
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
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - 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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordre Dals vei 53, 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

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** 485 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 485 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 18 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

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	165 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=165)
Navn	GNR.125, BNR.3, NORDRE DAL, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2114/165_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 485 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** D

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	165D (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=165D)
Navn	FELT D NORDRE DAL
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1995

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-125/391

Norkart
Utskriftsdato: 09.04.2026 13:14

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	485
Etablert dato	27.01.1998	Historisk oppgitt areal	485
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	125/391
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	125/391
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.09.2015 29.09.2015	15/2461 M = 12786	Tinglyst 14.10.2015	125/127 (-652,2), 125/452 (652,1) 125/3, 125/308, 125/391, 125/392, 125/393
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.01.1998			125/372 (-485), 125/391 (485)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625090.69	602473.09	0	Ja	485	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SEMENOVA OLGA F060164*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDRE DALS VEI 53 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
KARLOV VLADIMIR F290360*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDRE DALS VEI 53 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-125/372	Grunneiendom	1/42

Adresse

Vegadresse: Nordre Dals vei 53

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	17852884		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	29.09.1998
2	22859609		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	05.10.2004

1: Bygning 17852884: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 29.09.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.04.1997	14.05.1997	
Igangsettingstillatelse	10.06.1997	12.06.1997	
Tatt i bruk	29.09.1998	07.10.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Dals vei 53	H0101	125/391	102	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	52	0	52	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygning 22859609: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 05.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.10.2003	14.10.2003	
Igangsettingstillatelse	14.04.2004	20.04.2004	
Tatt i bruk	05.10.2004	11.10.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	125/391	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 125/391

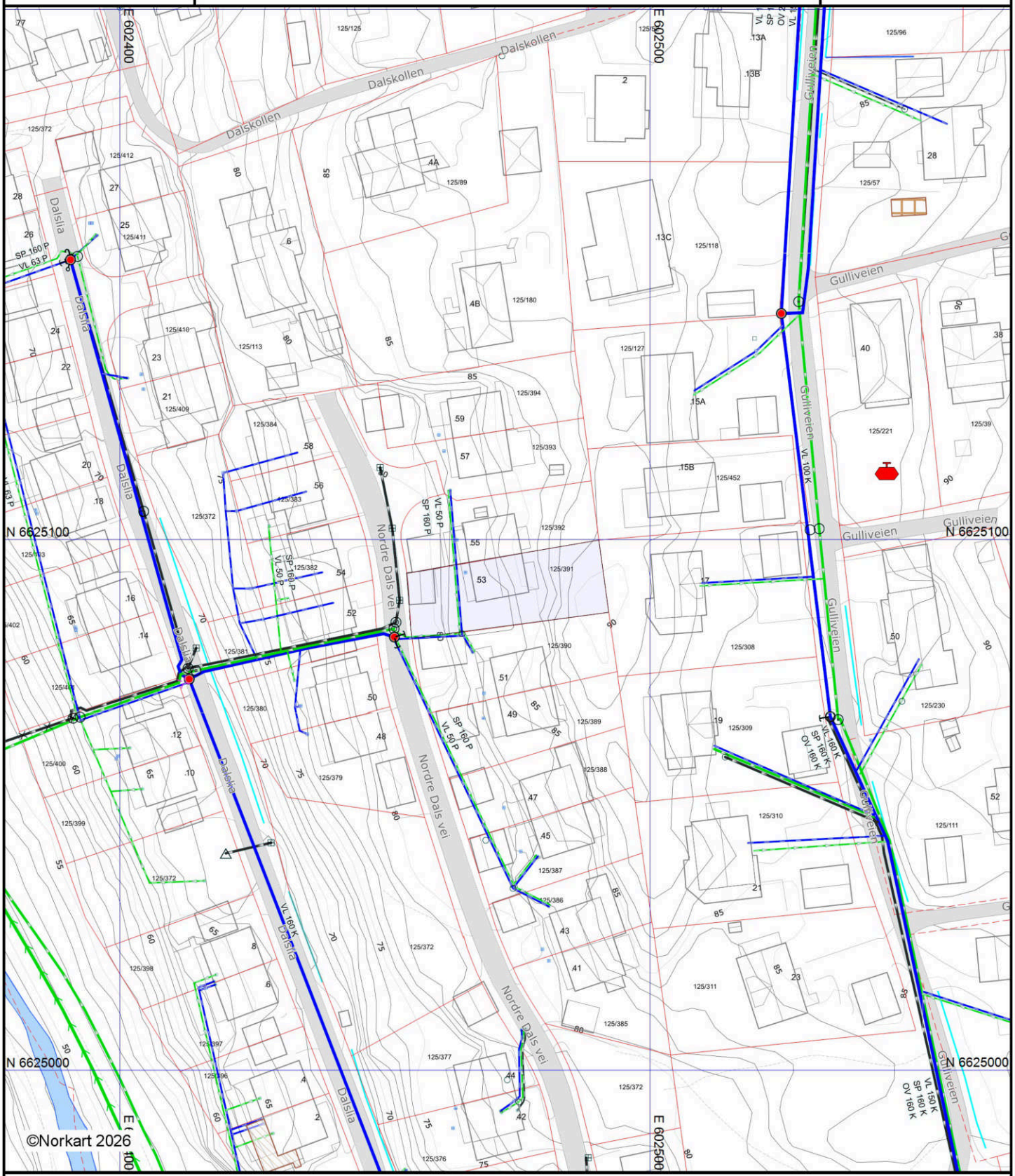
Adresse: Nordre Dals vei 53

Dato: 09.04.2026

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

- Elv
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- 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. Bygningsendring
- Godkj. andre tiltak

Utskriftsdato: 09.04.2026

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.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordre Dals vei 53, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
68330470	3455	03.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	112	03.02.2026
53904863	0	03.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	112	-

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.

Utskriftsdato: 09.04.2026

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.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordre Dals vei 53, 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	9 407,30 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	9 596,28 kr
Sum	**22 823,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	56 m3	56.54	1/1	0 %	3 166,10 kr	3 166,10 kr
Forbruk vann i fjor	15%	56 m3	52.01	1/1	0 %	2 912,81 kr	2 912,81 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	56 m3	42.34	1/1	0 %	2 370,90 kr	2 370,90 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	56 m3	38.95	1/1	0 %	2 181,23 kr	2 181,23 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-65.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 703,20 kr	-3 703,20 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-65.5 m3	52.01	1/1	0 %	-3 406,94 kr	-3 406,94 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-65.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 773,10 kr	-2 773,11 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-65.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 551,26 kr	-2 551,26 kr
A konto forbruk vann i år	15%	113 m3	47.17	1/1	0 %	5 330,55 kr	1 776,84 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	113 m3	49.02	1/1	0 %	5 539,77 kr	1 846,58 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	868,99 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 173,32 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 360,35 kr
					Sum	**19 274,86 kr**	**5 222,61 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.

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

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

SEMENOVA OLGA
NORDRE DALS VEI 53
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100746706
Kundenummer	628281
Fakturadato	24.03.2026
Forfallsdato	**20.04.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00628281100000312**
Fakturabeløp NOK	**1756,52**

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

Eiendom 125/391/0/0/2884 - Nordre Dals Vei 53
Eier SEMENOVA OLGA

Kommunale gebyrer april 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	113,00	m3	41,02	1/1	010426-300426	386,27	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	113,00	m3	42,63	1/1	010426-300426	401,43	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010426-300426	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010426-300426	255,07	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	010426-300426	272,07	25%

Netto	1503,75
MVA	252,77
Øreavrunding	0,00
Å betale NOK	1756,52

Grunnlag MVA middel sats: 1231,68, MVA: 184,75
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.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 00628281 AvtaleGiroreferanse 00628281100000312

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:
Nordre Dals vei 53, 1405 Langhus
Gnr. 125, Bnr. 391, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260041

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.
