PRIVATMEGLEREN
PARK

SLORATOPPEN 79

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sloratoppen 78

Nabolaget Slora - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	11 min 1 km	
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km	
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	3 min 2 km	
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.6 km	
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 6.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Vevelstadåsen Linje 510	12 min 1 km	
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	19 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 22.2 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

BARNEHAGER

Vevelstadåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1.1 km	
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km	
Trollskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	20 min 1.7 km	

DAGLIGVARE

Meny Langhus	13 min
Kiwi Bøleråsen Senter	20 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	13 min
Apotek 1 Langhus	13 min
Ski Vinmonopol	11 min

SPORT

Vevelstadåsen skole	12 min
Bøleråsen skole	19 min
PULS Bøleråsen	20 min
Puls Langhus	22 min

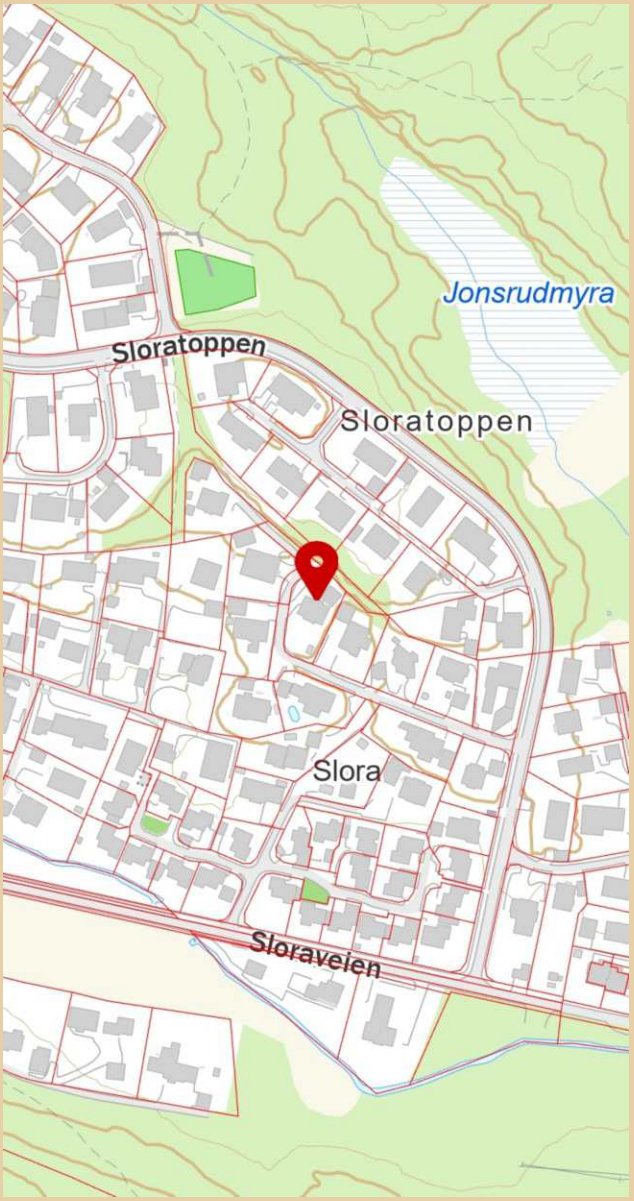
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260242
Addresse	Sloratoppen 79		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Eli Marie Haver		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vindu

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er godkjent

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.05.2026

Signert av *Eli Marie Haver*

Initialer selger:
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig over tre plan
Sloratoppen 79, 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 107, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26146 **Eiendomsverdi ref nr:** OX7120

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Pettersen

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.

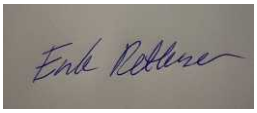
Taksator AS

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

© 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med flere terrasser som ligger sentralt på Langhus.

Eneboligen er oppført i 1986.
Utgang fra stuen til en terrasse på ca. 75 m², utgang fra vaskerommet til en terrasse på ca. 15 m² og en overbygget flislagt terrasse ved stuen på ca. 9 m².

Eneboligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme i 1. etasje i entré, begge bad/wc, stue, kjøkken og gang.
ellers oppvarming via elektriske panelovner, to vamrmepumper og vedovn i stue.

To baderom med fliser på gulv og vegg med standard konstruksjoner fra 1986/96.

Kjøkken med innredning fra Kvik fra 2014 ifølge eier.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frys.

Kjøkken i underetasjen:
Eldre kjøkken med innredning av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin.

Bad/wc i 1. etasje:
Baderommet har innredning med keramisk servant, gulvstående toalett og et dusjkabinett.

Bad/wc i 1. etasje:
Baderommet har heldekkende steinplate to servantboller i stål.
Gulvstående toalett og et innfliset badekar.

Vaskerom:
Vaskerom med heldekkende innredning med ny laminat benkeplate og vask/kum fra 2025.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad/wc i underetasjen er revet ned til innervegger og betonggulv, dette er gjort klart for videre oppussing av rommet.

Parkering i integrert stor dobbel garasje på ca. 52 m² ellers parkering på steinbelagt/asfaltert gårdsplass.

Store terrasser rundt boligen på til sammen ca. 99 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over tre plan

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

Det foreligger byggemeldte godkjente tegninger, men disse samsvarer ikke helt med dagens bruk.

Det er satt inn kjøkken i tidligere disponibelt rom. Det er ingen rom nede som er innredet som soverom. Det er også gitt et svar på en tidligere/planlagt bruksendring av rom i underetasjen,
det er ukjent om dette er fulgt opp eller at rommene er bruksendret i henhold til vedtak/krav fra kommunen for å bruksendre rom i underetasjen.

Det foreligger ingen ferdigattest for bruksendring av flere planlagte rom i underetasjen, det bør sjekkes opp med byggesak i Nordre Follo kommune.

Det er ikke kjent når endringene er utført i underetasjen.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom eller etablering av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak

Redskapsbod

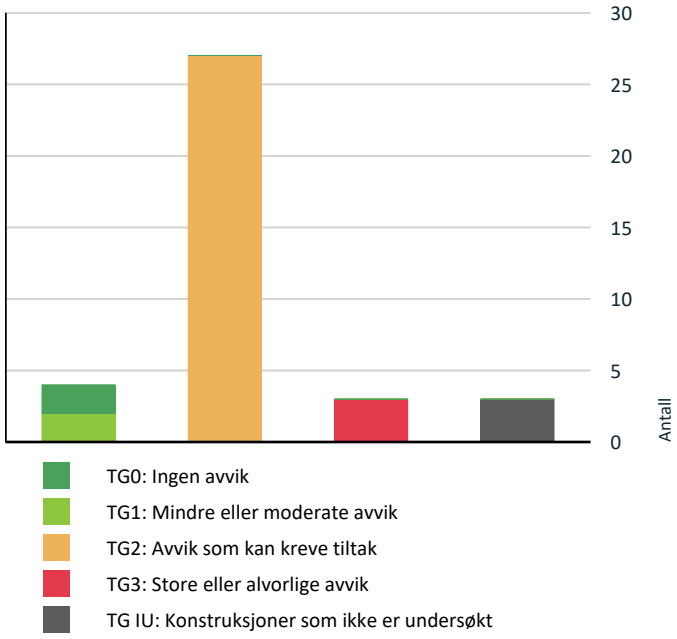
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

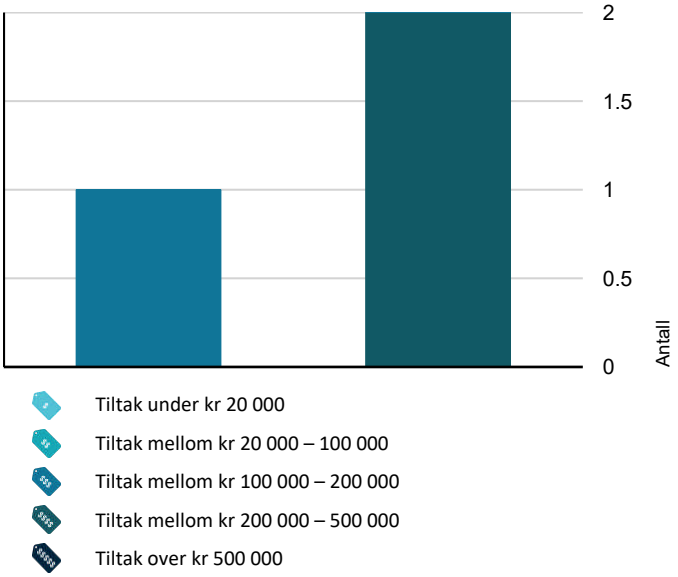
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc (soverom) > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — 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 > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underteasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underteasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TRE PLAN



Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak er tekket med takstein fra byggeåret.
Undertaket av utak-plater.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen.

Konsekvens:
Når taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker sannsynligheten for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon over tid. Dette gir noe økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og beskyttelse mot fukt, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete feil ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på taktekkingen gjennom jevnlige kontroller og normalt vedlikehold. Ved fremtidige arbeider på taket bør taktekkingen vurderes nærmere, og eventuelle lokale utbedringer utføres ved behov, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.

Konsekvens:
Selv om takpappen er av nyere dato, gir undertakets alder en viss usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Aldersrelatert slitasje på undertaket kan over tid påvirke takets samlede tetthet og fuktsikring, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader per i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på undertakets tilstand gjennom jevnlige kontroller, særlig i forbindelse med vedlikehold av taktekking. Ved fremtidige arbeider på taket bør undertaket vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige, lokale utbedringer utføres ved behov.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål fra byggeåret.

Nedløpsrør er ikke ført i bakken de fleste steder.
Gradrenner og beslag rundt pipe flasser mye.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som

undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Gradrenner og beslag rundt piper flasser mye.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

AVVIK:
Gradrenner og beslag rundt piper har betydelig flassing og slitasje på overflater.

Konsekvens:
Slitte og flassende overflater kan føre til redusert beskyttelse mot korrosjon og værpåvirkning. Over tid kan dette gi økt risiko for utettheter og forkortet levetid på beslag og takdetaljer.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av gradrenner og beslag for å hindre videre nedbrytning. Tilstanden bør følges opp med kontroll av eventuelle tegn til rust, utettheter eller svekket innfesting.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag.

Konsekvens:
Alder på renner, nedløp og beslag tilsier at komponentene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Forholdet kan medføre økt behov for oppfølging og vedlikehold over tid, selv om funksjonen fremstår tilfredsstillende i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige tak- eller fasadearbeider kan det vurderes utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

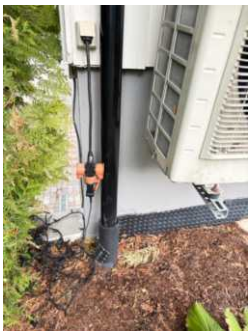
AVVIK:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens:
Fravær av snøfangere kan medføre at snø og is sklir ukontrollert fra taket, noe som kan innebære en risiko for personer og gjenstander under takutspring. Samtidig er løsningen i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring, og forholdet vurderes derfor som et avvik opp mot dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risiko for snø- og isras. Tiltaket kan gjennomføres som et sikkerhetsforbedrende tiltak uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Det er lite lufting bak kledning og det er observert noe værslitt og råte i bordkledning.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenningene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens:
Manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen kan redusere uttørking av fukt og gi økt risiko for fuktpåvirkning og slitasje på kledning og underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som bedrer luftingen bak kledningen, for eksempel ved lokale tilpasninger i forbindelse med vedlikehold eller fasadearbeider. Tiltak kan gjennomføres gradvis og tilpasses byggets utførelse for å bedre fuktforholdene i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens:
Spredte råteskader indikerer lokal fuktpåvirkning og redusert materialkvalitet i enkelte bord. Forholdet kan over tid medføre videre nedbrytning av kledningen dersom det ikke følges opp, men gir ikke nødvendigvis umiddelbar funksjonssvikt for fasaden som helhet.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av berørte bord og samtidig følge opp overflatebehandling og fuktforhold. Tiltakene kan utføres lokalt og inngå som del av normalt vedlikehold.

AVVIK:
Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel.

Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak konstruksjon.

Tilstandsrapport

Undertak er av sutak-plater.

Det er tilgang til deler av kaldloft via luke i loftsetasjen.

Det er observert fuktskjolder og svært fuktige sutak-plater på undertaket, spesielt rundt pipe og en del missfarging/svertesopp/mugg på undertak.

Det ble målt med fuktmåler med pigg på flere områder av undertak, som viser mellom 37-45% fuktighet. Dette er høye verdier.

Undertaket er byggeåret.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Undertaket er misfarget registret mugg/svertesopp.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Påviste skader må utbedres.

AVVIK:
Det er observert fuktskjolder og fuktige sutaksplater på undertaket, spesielt rundt pipe. Det er også registrert misfarging, svertesopp og mugglignende forhold på undertaket. Fuktkontroll med piggmåler viste måleverdier mellom 37–45 %, som er høye verdier.

Konsekvens:
De registrerte forholdene indikerer betydelig fuktbelastning i undertakskonstruksjonen. Høye fuktverdier over tid kan føre til redusert levetid på materialer, utvikling av råteskader og videre omfang av sopp- og muggrelaterte forhold. Dette kan også påvirke inneklima og konstruksjonens funksjon.

Tiltak:
Det anbefales snarlig videre undersøkelser for å avklare årsak til fuktbelastningen, herunder kontroll av pipebeslag, tekkingsløsninger, lufting og undertakets tilstand. Fuktpåvirkede materialer bør vurderes
nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres for å stoppe videre skadeutvikling.

AVVIK:
Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det har ikke vært mulig å foreta vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje utenom gjennom innspeksjonsluke som har tilgang til kun et liten del av loftet.

Konsekvens:
Begrenset innsyn i takkonstruksjonen medfører at utførelse og detaljløsninger ikke kan verifiseres fullt ut. Vurderingen baserer seg derfor på tilgjengelig informasjon, alder og synlige forhold fra underliggende etasje, noe som gir en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp takkonstruksjonen gjennom normalt ettersyn og vedlikehold. Ved fremtidige arbeider eller dersom det oppstår tegn til fukt eller andre forhold, kan det vurderes nærmere undersøkelser for å få bedre oversikt over konstruksjonen.

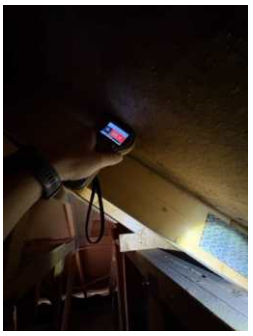
AVVIK:
Undertaket er misfarget, og det er registrert mugg-/svertesoppdannelse på undertakskonstruksjonen.

Konsekvens:
Misfarging og mugg-/svertesopp på undertaket tyder på vedvarende eller periodisk fuktbelastning i konstruksjonen. Over tid kan dette bidra til redusert levetid på materialer og økt risiko for videre fuktrelaterte skader.

Tiltak:
Det anbefales å avklare årsak til fuktpåvirkningen og kontrollere undertak, lufting og tilstøtende bygningsdeler nærmere. Eventuelle utettheter eller forhold som gir fuktbelastning bør utbedres, og påvirkede materialer vurderes fortløpende.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår og 2 stk. vinduer i underetasjen fra 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Mange vinduer er værslitte/sprekker/flassing i treverk.

Veluxvinduer i loftsetasjen er solbleket/tørr i trevirket og alle 4 stk vinduer oppe er punkterte.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

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

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

AVVIK:
Karmene i vinduene er slitte, og det er registrert sprekker i trevirket.

Konsekvens:
Slitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre vinduer og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med vedlikehold, for eksempel ved utbedring av sprekker og overflatebehandling. Ved mer omfattende slitasje kan det vurderes utskifting av enkeltvinduer i forbindelse med fremtidig oppgradering.

AVVIK:
Vinduet i stue er fra byggeåret, er over 20 år gammelt og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens:
Når vinduer har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, øker sannsynligheten for slitasje på rammer, beslag og tetninger. Dette kan over tid medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon, selv om vinduet fremstår brukbart på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vinduets tilstand gjennom normalt vedlikehold, herunder kontroll av tetninger, beslag og overflatebehandling. Ved tegn til funksjonssvikt eller ved større oppgraderinger bør utskifting vurderes i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det er påvist glassruter på velux vinduer er punktert.

Konsekvens:
Punkterte glassruter har redusert isolasjonsevne og kan gi økt varmetap, trekk og kondens. Sprukne ruter kan også innebære en viss sikkerhetsrisiko og redusere vinduenes funksjon og levetid.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut punkterte og sprukne glassruter for å gjenopprette tilfredsstillende isolasjon, sikkerhet og funksjon.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i 1. etasje i tre med glass og eget glassfelt.

Ytterdør i underetasjen av tre fra byggeåret.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Ytterdører er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Ytterdør har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid. Døren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens:
Slitasje og alder kan over tid påvirke funksjon og restlevetid, men døren vurderes å fungere etter sin hensikt på befaringstidspunktet. Befaringen er visuell og ikke-inngripende, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Tiltak anses ikke som påkrevd nå. Døren bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved fremtidig svikt i funksjon eller ved oppgradering kan utskifting vurderes, i tråd med dagens krav i TEK.





TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedører og en 2-fløyet terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Utvendige trerammer.

Terrassedører er noe værslitte og har sprekker i treverket.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Terrassedører er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

AVVIK:
Halvparten av forventet levetid er brukt opp på terrassedører fra byggeåret.

Konsekvens:
Alder på terrassedørene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Over tid kan dette gi økt behov for vedlikehold og justering, selv om dørene fremstår funksjonelle i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp terrassedørene med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger kan det vurderes utskifting for å sikre bedre funksjon og tetthet i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Karmene i dører er værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Konsekvens:
Værslitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre dører og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med vedlikehold, for eksempel utbedring av sprekker og overflatebehandling. Ved mer omfattende slitasje kan det vurderes utskifting av enkeltkomponenter eller dører i forbindelse med fremtidig oppgradering







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue til en terrasse på til sammen ca. 75 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på terrassen.
Det er register noe værslitt terrassegulv, samt noe råte i terrassebord og lokale skjevheter.

Rekkverk i trevirke på terrassen.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

Utgang fra vaskerom til en terrasse på til sammen 15 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på terrassen.
Det er register noe værslitt terrassegulv.

Rekkverk i trevirke påterrassen.
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Utgang fra stue til en overbygget terrasse på til sammen 9 m².

Terrasse/gulv er flislagt på terrassen.

Rekkverk i trevirke på terrassen.
Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse ved stue:
Konstruksjonene har flere lokale skjevheter og det er registret at flere terrassebord har råte i seg.

Terrasse ved vaskerom:
Det er registret noe værslitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

AVVIK:
Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel.

Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

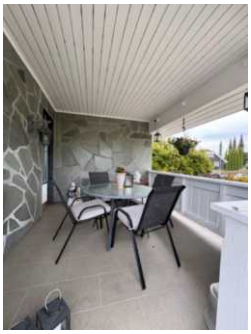
Tiltak:
Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.

AVVIK:
Terrasse ved stue har flere lokale skjevheter, og det er registrert råteskader i flere terrassebord.

Konsekvens:
Skjevheter og råteskader indikerer slitasje og svekket tilstand i deler av terrassekonstruksjonen. Forholdet kan føre til redusert funksjon og økt nedbrytning over tid dersom tiltak ikke utføres.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut terrassebord med råteskader og kontrollere underliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader. Skjeve områder bør vurderes og utbedres ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og videre levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp fra terrasse:
Utvendig betongtrapp fra terrasse, overflatebelagt med fliser.
Det er registrert flisbom flere steder, samt sprukne og løse fliser.
Forholdet indikerer redusert vedheft og behov for vedlikehold/utbedring.
Det mangler rekkverk på trappen, noe som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Tretrapp ved inngangsparti:
Utvendig tretrapp ved inngangspartiet med rekkverk.
Trappen fremstår værslitt med normal aldring og slitasje som følge av eksponering for vær og vind.
Vedlikehold må påregnes.

Flislagt trapp til underetasje:
Utvendig flislagt trapp ned til underetasjen.
Det er registrert en del flisbom i trappetrinnene, noe som tyder på redusert heft mellom flis og underlag.
Utbedringer bør påregnes for å hindre videre skadeutvikling.

Tretrapp fra terrasse på baksiden:
Utvendig trapp fra terrasse på boligens bakside, utført i treverk.
Trappen mangler rekkverk, noe som medfører redusert sikkerhet og avvik fra dagens anbefalte krav.

Eldre betongtrapp til terrasse ved stue:
Eldre utvendig betongtrapp opp til terrasse ved stuen.
Trappen bærer preg av alder og normal bruksslitasje.
Videre vedlikehold og oppfølging må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er register løsefliser, flisbom og sprukkene fliser på flistrapper utvendig, og noe væærslitte trappetrinn på treverks trapper.

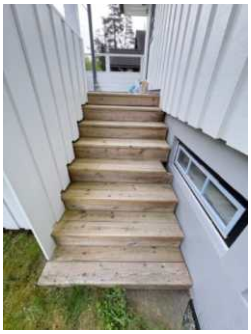
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

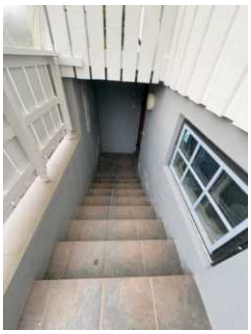
Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er registrert løse fliser, flisbom og sprukne fliser på utvendige flistrapper, samt værslitte trappetrinn på treverks trapper mm.

Konsekvens:
Løse fliser, flisbom og sprukne fliser på utvendige trapper kan føre til videre nedbrytning som følge av fukt og frostpåvirkning. Forholdet kan også gi redusert brukskomfort og økt risiko for snublefare. Værslitte trappetrinn i treverk kan medføre redusert overflatebeskyttelse og gradvis svekkelse av materialene over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre løse og sprukne fliser samt kontrollere underlaget og fuger for å begrense videre skader. Tretrapper bør vedlikeholdes med rengjøring, overflatebehandling og eventuell utskifting av slitte trappetrinn ved behov.




TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er registret noen knekte belegningssteiner flere steder.

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som

brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret noen knekte belegningssteiner flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Det er registrert noen knekte belegningssteiner flere steder.

Konsekvens:
Knekte belegningssteiner kan føre til ujevnt underlag og noe økt risiko for snublefare. Skadene kan også bidra til videre forskyvninger og slitasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut skadde steiner og kontrollere underlaget for å sikre et jevnt og stabilt dekke.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på begge bad/wc, gang, kjøkken, vaskerom og flere rom i underetasjen.
Parkett, laminat, betonggulv i øvrige rom.

Vegger:
Fliser på vegger på begge bad/wc.
Ellers malte flater, strietapet, trepanel mm.

Himlinger:
Malte flater, takess-plater og trepanel.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Noen hakk og merker på overflater som vegger og gulv, dette er helt normalt i en brukt bolig.
Det er regster en del flisbom på fliser i 1. etasje og noen gulvfliser har slippet tak og er løse, mangler også en del flisfuger flere steder.
I underetasjen er det registret en del flisbom.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er regster en del flisbom på fliser i 1. etasje og underetasjen og noen gulvfliser har slippet tak og er løse, mangler også en del flisfuger flere steder.

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

AVVIK:
Det ble registrert hakk/merker i overflater som gulv, vegg og dørkarmer.

Konsekvens:
Overflateskader er i hovedsak av kosmetisk art, men kan gi redusert visuell standard og normal slitasje utover forventet nivå. I enkelte tilfeller kan skader i overflater gjøre materialer mer utsatt for videre slitasje eller fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av skadede overflater, som sparkling, sliping eller overflatebehandling. Ved større omfang kan utskifting av enkelte materialer vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard.

AVVIK:
Det er registrert en del flisbom på fliser i 1. etasje. Noen gulvfliser har sluppet taket og er løse, samt at det mangler flisfuger flere steder.

Konsekvens:
Flisbom og løse fliser kan føre til videre løsning av flisoverflater og økt risiko for skader ved belastning. Manglende fuger kan gi økt fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner og bidra til videre slitasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere omfanget av løse fliser og flisbom, samt utbedre skadde områder. Manglende fuger bør etterfylles og løse fliser festes eller skiftes ut ved behov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner/betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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 høydeforskjell på mellom 13-25 mm gjennom flere rom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm gjennom hele rommet

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Stue/kjøkken kjeller:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Soverom (loftsetasje):
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet

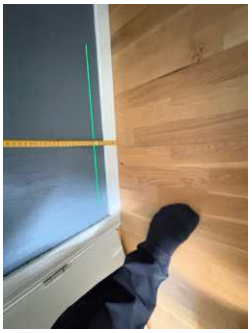
Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

AVVIK:
Det er målt høydeforskjell på ca. 13–25 mm gjennom flere rom

Konsekvens:
Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:
Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue fra byggeåret.

En frittstående elektrisk peis er montert på kjøkkenet.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Tilstandsrapport

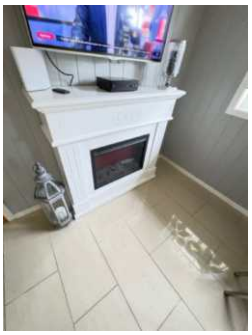
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens:
Alder på pipen tilsier at den er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om pipen fremstår funksjonell, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp pipen med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger av ildsted eller pipe kan det vurderes tiltak som sikrer tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betongvegger og utforet vegg/smartpanel.

Ved hulltaking i soverom ble det påvist at isolasjon er fuktig.

Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne i soverom.
Det ble registrert fuktverdier på, 61% relativ luftfuktighet.

Det ble også brukt fuktmåler med pigg på bunnsvill på utfored vegg, denne viste at svill hadde 28-35% fuktighet.
Dette er høyt og utenfor normale fuktverdier..

Ellers ingen unormale avvik på selve smartpanel på vegger.
Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt(overflate søk) på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng der dette var mulig.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor, der betongvegger var synlige.

Kontrollerte punkter hadde noe unormale utslag på fukt og stedvis mye løs puss og saltutslag flere steder, hovedsakelig på yttervegger mot terreng.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon da disse er bygget igjen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er registret løs puss og saltutslag på betongvegger flere steder i underetasjen der disse er synlig, spesielt i integrert garasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Eldre trapper i tre mellom etasjene.

Det er ikke montert rekkverk på trappen opp til loftsetasjen.
Det er montert håndløper på begge sider av trappen ned til underetasjen.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 85 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 85 cm.

Dette er innenfor dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre tretrapper mellom etasjene.

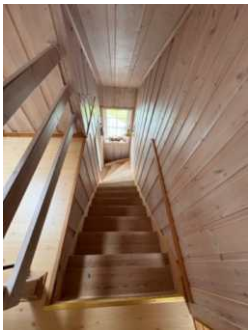
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

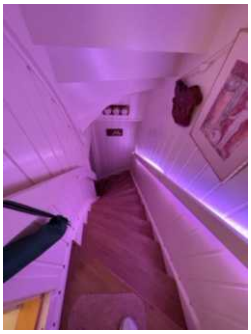
AVVIK:
Eldre trapp fra byggeåret. Trappen fungerer i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens:
Eldre trapper er ofte utformet etter tidligere praksis og kan ha lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves i dag. Dette kan gi økt risiko for uhell sammenlignet med nyere løsninger, selv om trappen fremstår funksjonell ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som kan bedre sikkerheten, for eksempel forbedring av rekkverk, håndløper eller trinnutforming. Tiltakene kan tilpasses eksisterende trapp og gjennomføres uten full utskifting, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.
Det er registert en del svelleskader/hakk/merker på dører inn til vaskerommet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

AVVIK:
Flere innerdører har maling som flasser av samt svelleskader på baderomsdør.

Konsekvens:
Flassing av maling og svelleskader tyder på fuktpåvirkning eller slitasje over tid. På baderomsdør kan dette skyldes høy luftfuktighet og begrenset ventilasjon. Skadene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av overflater og redusert funksjon på døren dersom forholdet utvikler seg videre. Forholdet avviker fra forventet standard etter TEK med hensyn til fuktbestandige materialer i våtromsnære områder.

Tiltak:
Overflater med flassing anbefales skrapt, sparklet og malt på nytt. Svelleskadet baderomsdør bør vurderes justert, reparert eller skiftet dersom skaden påvirker funksjon eller utvikler seg videre. Det anbefales samtidig å kontrollere ventilasjon og fuktbelastning i badet for å redusere risiko for videre påvirkning.





TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

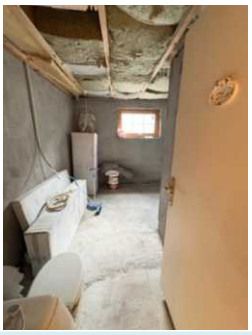
Bad/wc er revet ned til stenderverk av eier i forbindelse med planlagt fremtidig oppussing.
Overflater, innredning og sanitærutstyr er demontert/fjernet.
Rommet fremstår som et uferdig våtrom uten ferdige overflater, membran eller installasjoner i bruk.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av våtrommet som følge av at rommet er under rehabilitering og ikke i operativ stand på befaringsdagen.
Konstruksjoner og installasjoner som er synlige etter rivning var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport

Det må påregnes komplett oppbygging av nytt våtrom med nye overflater, tettesjikt, tekniske installasjoner og dokumentasjon iht. gjeldende krav og forskrifter.
Eventuelle skjulte forhold bak gjenværende konstruksjoner kunne ikke vurderes fullt ut.

Det anbefales at videre oppbygging utføres av kvalifiserte fagpersoner og dokumenteres i henhold til gjeldende våtromsnorm og tekniske krav.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flissatt gulv og flislagte vegger på baderom med eldre standard og konstruksjoner fra byggeår ifølge eier.
Det er varmekabler på badet.

Badet har innredning med keramisk servant og dusjkabinett.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved dusjkabinett, målt til 2 mm.

Sluk er ikke tilgjengelige da det er under dusjkabinett som ikke lar flytte på seg.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

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

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Tilstandsrapport

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

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

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

AVVIK:
Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til å tåle normal bruk. Baderommet er fra byggeåret.

Konsekvens:
Eldre våtrom har ofte løsninger og materialbruk som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre funksjon sammenlignet med dagens krav. Selv om rommet kan fungere i dag, er det økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning over tid ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet for å oppnå et funksjons- og sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens krav i TEK. Tiltakets omfang kan tilpasses behov og planlagte oppgraderinger, og bør vurderes helhetlig ved eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til kjøkken med rørføringer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk-rom - Adkomst fra kjøkken.

Gulvflislagt vaskerom fra modernisering av vaskerom i 2010 da er det lagt flis på flis opp vinylbelegg.

Vaskeroms innredning med glatte fronter med planlimt kum/vask med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Rommet er ikke prosjektert eller utført som våtrom og oppfyller ikke kravene til fullverdig våtrom.
Rommet mangler bygningsmessige løsninger som normalt forutsettes i våtrom, herunder membran på vegger, dusj mm.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell bruk av rommet som våtrom eller rom med betydelig fuktbelastning ligger utenfor rapportens forutsetninger og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Plastsluk fra byggeåret.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.









1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da våtsoner grenser mot baderom, yttervegg og kjøkken.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

1. ETASJE > BAD/WC (SOVEROM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flissatt gulv og flislagte vegger på baderom med eldre standard og konstruksjoner fra 90-tallet ifølge eier.
Det er varmekabler på badet.

Badet har innredning med steinplate dobbel servant, gulvstående toalett og innfliset badekar.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved badekarkant, målt til 13 mm.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det fortsettes å dusjes i badekar med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

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

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til å tåle normal bruk.

Konsekvens:
Eldre våtrom har ofte løsninger og materialbruk som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre funksjon sammenlignet med dagens krav. Selv om rommet kan fungere i dag, er det økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning over tid ved normal bruk.

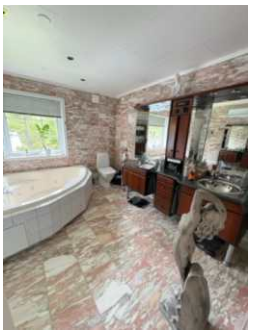
Tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet for å oppnå et funksjons- og sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens krav i TEK. Tiltakets omfang kan tilpasses behov og planlagte oppgraderinger, og bør vurderes helhetlig ved eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD/WC (SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

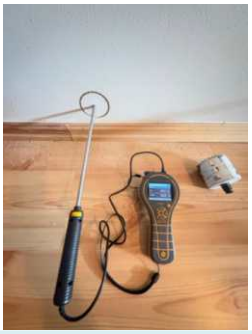
Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 66 % ved 21°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, profilerte fronter fra Kvik fra 2014 ifølge eier.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.
Noen små hakk/merker i kjøkken fronter.

Lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

AVVIK:
Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad, herunder små hakk og merker på overflater.

Konsekvens:
Skadene er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan gi redusert estetisk uttrykk og noe redusert overflatebeskyttelse på utsatte områder.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller overflatebehandle skadde områder ved behov. Lokale reparasjoner og normalt vedlikehold vil kunne forbedre overflatenes funksjon og utseende.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERTEASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke, profilerte fronter av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Det er observert en sprekk i platetopp.

Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Det er observert en sprekk i platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Kjøkkenet er fra byggeår.

Konsekvens:
Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.

AVVIK:
Det er observert sprekk i platetopp.

Konsekvens:
Sprekk i platetoppen kan medføre redusert funksjon og økt risiko for videre skade ved bruk og temperaturpåvirkning. Forholdet kan også påvirke sikker bruk av platetoppen.

Tiltak:
Det anbefales å få platetoppen kontrollert og vurdere reparasjon eller utskifting ved behov.





UNDERTEASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

AVVIK:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert annen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

Konsekvens:
Kullfilterventilator gir begrenset bortføring av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og lukt i kjøkkenområdet, samt noe redusert inneklima, uten at det nødvendigvis medfører akutte problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av forsert avtrekk fra kokesonen, for eksempel avtrekk til det fri eller tilkobling til egnet ventilasjonssystem. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å bedre funksjon og inneklima, i tråd med gjeldende krav i TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeårene og av nyere dato på kjøkkenet.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør og forniklede/forkrommede rør som er åpen og med plast i boligen.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber og plastrør.

Stoppekraner er lokalisert på i teknisk-rom i underetasje.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

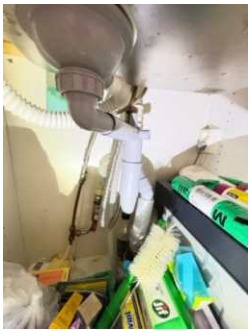
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:
Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.









Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens:
Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og veggspalter.

Avtrekk skjer via mekanisk vifte på begge bad.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1. etasje og kullfilter på kjøkkenventilator i underetasjen.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

AVVIK:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning på boligen.

Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue og i integrert dobbel garasje.
Den som er montert i stue er fra 2010 mens varmepumpe i integrert garasje er av ukjent alder.
Innedel er plassert på vegg i stue og integrert dobbel garasje, og utedel/motorenhet er lokalisert på yttervegg.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumper er oppbrukt.

Konsekvens:
Varmepumpene har oppnådd en alder hvor risikoen for redusert effekt, driftsstans og behov for vedlikehold eller reparasjoner øker. Restlevetiden vil være usikker og avhenge av bruk, service og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å opprettholde funksjon og driftssikkerhet. Påregnelig med fremtidige utskiftninger må forventes.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i bod/teknisk-rom i underetasjen.
Volum: 300 liter.

Produksjonsår: Byggeåret.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.
Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.
Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• 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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens:
Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens:
Alder på varmtvannstanken tilsier at den har passert forventet levetid. Dette gir økt risiko for redusert driftssikkerhet og lekkasje over tid, selv om tanken fungerer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp varmtvannstanken med økt oppmerksomhet. Ved tegn til svikt, eller som et forebyggende tiltak, kan det vurderes utskifting til en nyere løsning i tråd med dagens krav i TEK.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i gang i underetasjen.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er oppgradert i seinere tid, ukjent når.
Det er Presterud Elektro AS som har oppgradert anlegget, det foreligger ingen samsvarserklæring for dette.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

4. 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

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

Inntak og sikringsskap

6. 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

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.
Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder ifølge eier rundt huset, det er observert knotteplast flere steder,
det er også registret at det mangler topplist flere steder og at denne har sluppet.

Det meste av dreneringen er skjult under bakken.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det
treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende,
trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.
Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende
kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus
eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er basert på observasjoner, påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er målt ca. 28-35 % fukt i tre svill på utforet vegg i rom under terreng (soverom).

Konsekvens:
Forhøyet fuktinnhold i bunnsvill indikerer fuktpåvirkning fra grunnen og gir usikkerhet knyttet til dreneringens og tettesjiktets funksjon. Dersom forholdene vedvarer, kan dette over tid føre til økt slitasje på materialene og behov for ytterligere oppfølging.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Videre tiltak kan vurderes basert på funn, og kan omfatte forbedring av drenering, tettesjikt eller lokale utbedringer av berørte konstruksjoner, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Konsekvens:
Når dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for redusert drenerende effekt over tid. Dette kan gi noe økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete fuktproblemer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forhold som kan indikere redusert dreneringsfunksjon, som fuktmerker eller avvik innvendig. Ved fremtidige terreng- eller grunnarbeider bør dreneringens tilstand vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige tiltak utføres i tråd med gjeldende krav i TEK.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong/leca.

Det er flere store riss/vertikale sprekker i betongmuren flere steder, spesielt i integrert garasje.
Det er registret saltutslag på vegger flere steder innvendig på betongvegger.

Det er registret noe forhøyet fuktverdier på overflatesøk med fuktindikator.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.
Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må utføres.

AVVIK:
Det er registrert horisontalriss i grunnmuren, som kan være et symptom på jordtrykk.

Konsekvens:
Horisontalriss kan indikere påvirkning fra masser mot grunnmuren. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre utvikling og kan over tid påvirke grunnmurens tetthet og fuktsikring, uten at det nødvendigvis er tegn til akutt konstruktiv svikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på rissene for eventuelle endringer. Ved tegn til økende rissdannelser eller fuktpåvirkning bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig, og eventuelle lokale tiltak kan vurderes for å redusere belastning eller bedre tetthet, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Grunnmuren er fra 1986 og har høy alder, med naturlig slitasje som følge av langvarig eksponering for klimapåkjenninger over tid.

Konsekvens:
Eldre grunnmurer er ofte preget av aldersrelatert slitasje og kan ha redusert motstand mot fuktpåvirkning sammenlignet med nyere konstruksjoner. Dette gir noe usikkerhet knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet, uten at det nødvendigvis foreligger konkrete skader på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på grunnmurens tilstand gjennom jevnlig visuell kontroll. Ved tegn til økt fuktpåvirkning eller ved fremtidige arbeider på terreng og drenering bør grunnmurens tilstand vurderes nærmere, og eventuelle lokale utbedringer utføres ved behov, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens:
Løs puss indikerer redusert heft mellom puss og underlag, ofte som følge av fukt, bevegelser eller normal aldring. Forholdet kan over tid føre til videre avskalling og behov for vedlikehold, men gir ikke nødvendigvis indikasjon på konstruktive skader.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne løs puss og utbedre overflatene med egnet reparasjon. Samtidig bør eventuelle årsaker til redusert heft vurderes for å begrense videre utvikling, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens:
Sprekkdannelser i grunnmur kan skyldes setninger, temperaturpåvirkning eller normal aldring av materialene. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktinntrengning eller videre utvikling, men indikerer ikke nødvendigvis konstruktiv svikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på sprekkene over tid for å avklare om de er stabile. Ved tegn til økende omfang eller fuktpåvirkning kan det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle lokale utbedringer i tråd med dagens krav i TEK

AVVIK:
Det er registrert saltutslag på betongvegger flere steder innvendig.

Konsekvens:
Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom betongkonstruksjoner. Forholdet kan over tid føre til nedbrytning av overflater og redusert innemiljø i berørte områder.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktvandringen og gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastningen. Skadde overflater bør utbedres etter at årsaken er avklart.

Tilstandsrapport









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Flere utvendige forstøtningsmurer er registrert med vedlikeholdsbehov og tegn til slitasje.

Det er observert løs puss, enkelte skjevheter/deformasjoner samt oppsprukne og løse fliser på toppdekker.
Videre er det registrert sprekker i flere av murene. Forholdene tyder på aldring, bevegelser og påvirkning fra vær og fukt over tid.
Støttemurene mangler rekkverk.

Det anbefales nærmere vurdering og utbedring for å hindre videre skadeutvikling og redusert stabilitet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registret løs puss, løse fliser oppå på flere steder på støttemurene, spesielt ned til inngang i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

AVVIK:
Det er registrert løs puss og løse fliser flere steder på støttemurene, spesielt ved nedgang til inngang i underetasje.

Konsekvens:
Løs puss og løse fliser kan føre til videre avskalling og økt nedbrytning over tid. Forholdet kan også gi redusert overflatefasthet og behov for vedlikehold, særlig i områder utsatt for fukt og frostpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne løse partier og utbedre skadet puss og flisoverflater. Overflater og fuger bør kontrolleres og vedlikeholdes for å redusere videre fukt - og frostskader.

Tilstandsrapport









TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og noe skrående tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Konsekvens:
Alder på de utvendige vann- og avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert funksjonssvikt, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig drift og behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp ledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av vann- eller avløpssystemet, eller i forbindelse med gravearbeider på eiendommen, kan det vurderes fornyelse eller utskifting av deler av ledningene for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

Konsekvens:
Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde gir redusert støtte og fallsikring ved bruk av trappen. Forholdet kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet, sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av håndløper på vegg og tilpasning av rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten. Tiltakene kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det er manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves etter dagens krav.

Konsekvens:
Manglende sikring på forstøtningsmurer gir økt fallrisiko og innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav. Forholdet kan være særlig relevant der høydeforskjeller er store eller områdene er i vanlig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av rekkverk eller annen egnet sikring på berørte forstøtningsmurer. Tiltakene kan tilpasses eksisterende konstruksjoner og terreng for å oppnå et sikkerhetsnivå som i større grad samsvarer med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens:
Manglende rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk i henhold til dagens krav i TEK for å bedre sikkerheten og gi tryggere bruk av trappen.

AVVIK:
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens:
Manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappene og øker risikoen for fallulykker, særlig ved våte eller glatte forhold.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk på utvendige trapper i henhold til dagens krav i TEK for å ivareta sikker og trygg bruk.

AVVIK:
Rekkverkshøyder på utvendige trapper er under dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
For lave rekkverk gir redusert fallsikring og øker risikoen for fallulykker ved bruk av trappene, spesielt for barn og ved glatte forhold.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller heve rekkverkene slik at de tilfredsstiller dagens krav i TEK og gir tilstrekkelig sikkerhet ved bruk.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående redskapsbod oppført i 2007 ifølge eier.

Redskapsboden har et bruksareal på ca. 14 m².
Redskapsboden er prefabrikkert byggesett oppført i trekonstruksjon.

Bygningen har saltak tekket med takpapp. Yttervegger har liggende trekledning.
Bygningen fremstår som en enkel konstruksjon fra byggeåret.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

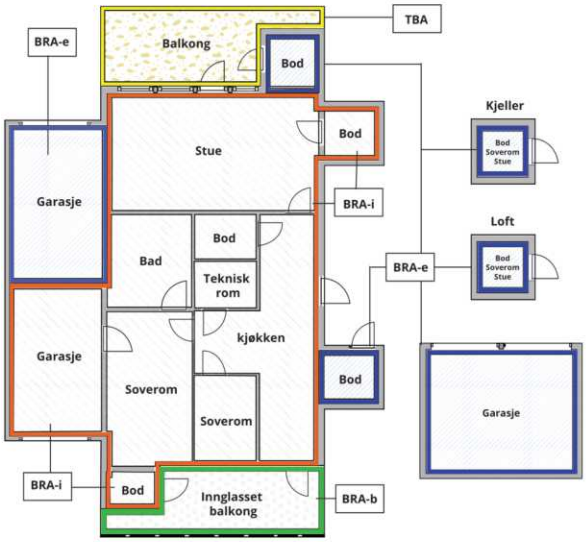
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over tre plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	150			150	99
Underteasje	152			152	
Loft	32			32	
SUM	**334**				**99**
SUM BRA	**334**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, bad/wc, kjøkken, vaskerom, to soverom, stue/spisestue, bad/wc (soverom)		
Underteasje	Entré, bod, teknisk rom, gang/sluse, revet bad/wc, integrert garasje, to innredet soverom, stue/kjøkken		
Loft	Loftstue, soverom		

Kommentar

Lofstetasje:
Loftsstue og soverom.

1. Etasje:
Entré, gang, kjøkken, vaskerom, stue/spisestue, to soverom og to bad/wc.

Underetasje:
Entre, gang/sluse, bod, teknisk-rom, revet bad/wc, to soverom, stue/kjøkken og integrert dobbel garasje.

Utgang fra stue til en stor terrasse på ca. 75 m², utgang fra vaskerommet til en terrasse på ca. 15 m² en egen overbygget terrasse på ca 9 m².

Parkering i en stor integrert dobbel garasje på ca. 52 m² og en frittstående redskapsbod på ca. 14 m².

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

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

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

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

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

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte godkjente tegninger, men disse samsvarer ikke helt med dagens bruk.

Det er satt inn kjøkken i tidligere disponibelt rom. Det er ingen rom nede som er innredet som soverom. Det er også gitt et svar på en tidligere/planlagt bruksendring av rom i underetasjen,
det er ukjent om dette er fulgt opp eller at rommene er bruksendret i henhold til vedtak/krav fra kommunen for å bruksendre rom i underetasjen.

Det foreligger ingen ferdigattest for bruksendring av flere planlagte rom i underetasjen, det bør sjekkes opp med byggesak i Nordre Follo kommune.

Det er ikke kjent når endringene er utført i underetasjen.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom eller etablering av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Redskapsbod	

Kommentar

Frittstående redskapsbod fra 2007.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	203		0	989.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sloratoppen 79

Hjemmelshaver

Haver Eli Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over tre plan som ligger i et etablert boligområde bestående av både barnefamilier og voksne, med en attraktiv beliggenhet på Langhus.
Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs.
Kort vei til tog, marka m/flotte turmuligheter, idrettsanlegg mm.
Langhus har et aktivt idrettslag og mange alternative aktivitetsformer.

Gangavstand til Langhus kjøpesenter med en flere butikker, lege, tannlege, frisør, fysioterapeut etc.
Fra eiendommen har også gangavstand til Vevelstadåsen barneskole, Vevelstadåsen barnehage og Haugjordet ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Fra området er det kort vei til Sørmarka med bl.a. Stallerud og Sterkerudhytta som er svært populære utfartssteder i vintersesongen. Skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren.
I Ski sentrum finner man flere offentlige kontorer, Thon Senter Ski og en rekke butikker og servicetilbud.
Dette gjør Ski til et attraktivt handelsområde.
Kinosenter og en rekke restauranter og kaféer er også med på å skape et flott bymiljø.
Ski er et knutepunkt i forhold til offentlig kommunikasjon og nærhet til både E6 og E18.

Kommunikasjon: Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.
Det er kun få minutters gange til nærmeste busstopp. Nærmeste holdeplass er Vevelstadåsen.
Ca. 10 min. gange til Vevelstad jernbanestasjon. Det er direkte jernbaneforbindelse til Ski og Oslo.
Veiforbindelsen fra Langhus til Ski og Oslo er hovedsakelig langs riksvei og Europavei.
Ca 5 min. kjøring til Ski sentrum og ca 20 min. med bil til Oslo S.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt på 989 m².
Tomten er opparbeidet og består av noe beplantning i egen hage og steinbelagt og asfaltert gårdsplass.
Parkering i egen integrert dobbel garasje og en frittstående redskapsbod bak huset.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.
Eneboligen er oppført i 1986 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Eneboligen har ferdigattest, datert 02.01.1995.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på enebolig.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser.
Betong grunnmur med støpte betongvegger og såle og trevegger.
Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.
Boligen har saltak konstruksjoner tekket med takstein.
Vinduer og terrassedører i trerammer med isolerglass.
Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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/OX7120

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nordre Follo kommune

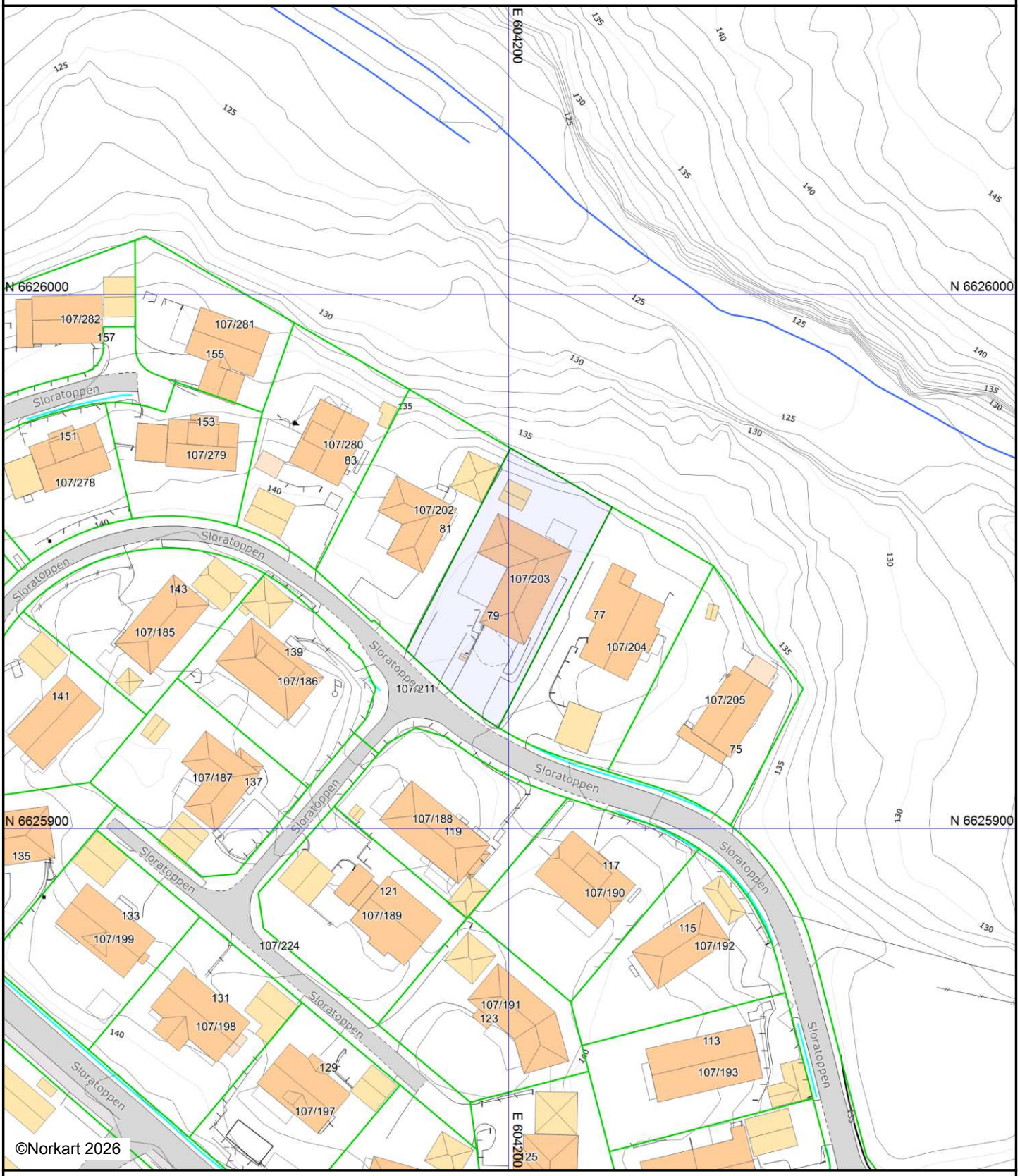
Grunnkart

Eiendom: 107/203
Adresse: Sloratoppen 79
Dato: 04.05.2026
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
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	203	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sloratoppen 79, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 989 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 989 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	103 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=103)
Navn	SLORA, DEL AV Q1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2070/103_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 989 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** K2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/203
Adresse: Sloratoppen 79
Dato: 04.05.2026
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
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Forretninger- fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - 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
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

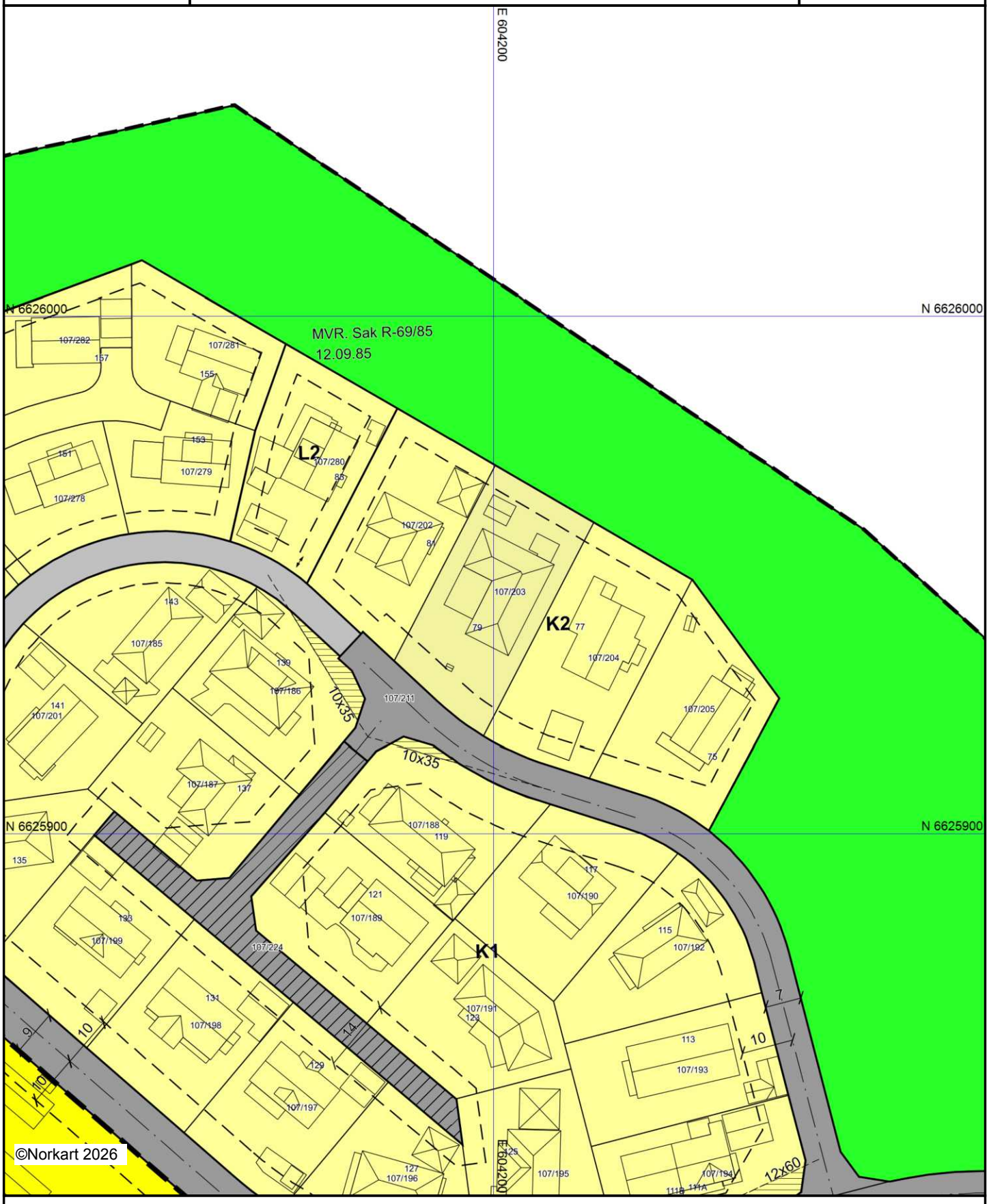
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/203
Adresse: Sloratoppen 79
Dato: 04.05.2026
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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 04.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/203//



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	989,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625943,59	**Øst**	604196,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625971,25	604200,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,04	
2	6625933,42	604180,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,60	
3	6625925,72	604189,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,32	
4	6625918,9	604198,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,30	56,58
5	6625960,2	604219,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,50	

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 107/203

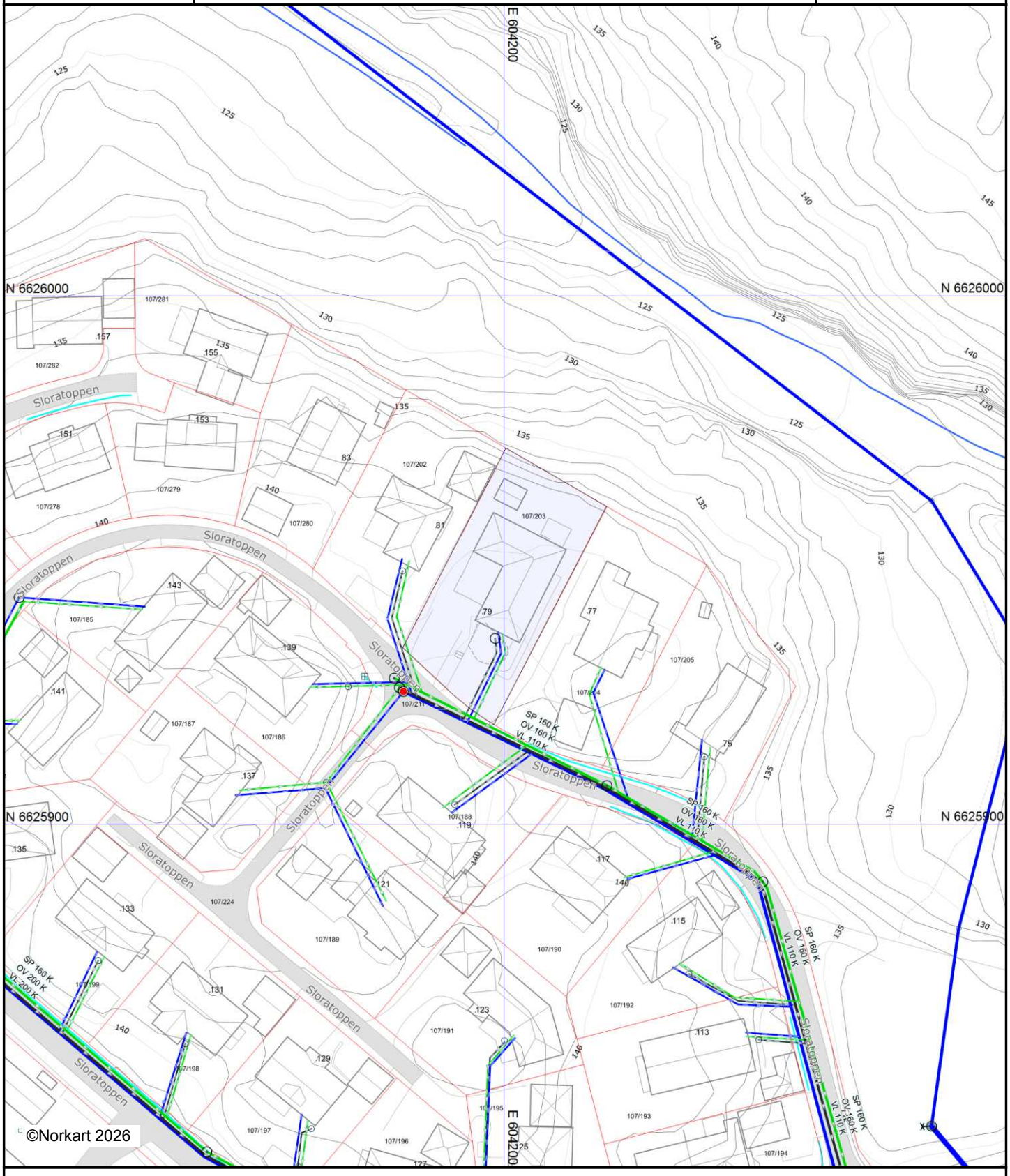
Adresse: Sloratoppen 79

Dato: 04.05.2026

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/Bekk
- 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

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	107	**Bruksnr.**	203	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sloratoppen 79, 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
15252127	1080	15.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	41	15.04.2026
54455755	0	15.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	41	-

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: 04.05.2026

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.**	107	**Bruksnr.**	203	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sloratoppen 79, 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	3 535,37 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	3 196,98 kr
Sum	**10 907,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	20.5 m3	56.54	1/1	0 %	1 159,01 kr	1 159,03 kr
Forbruk vann i fjor	15%	20.5 m3	52.01	1/1	0 %	1 066,29 kr	1 066,30 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	20.5 m3	42.34	1/1	0 %	867,91 kr	867,93 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	20.5 m3	38.95	1/1	0 %	798,48 kr	798,49 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-27.5 m3	56.54	1/1	0 %	-1 554,77 kr	-1 554,76 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-27.5 m3	52.01	1/1	0 %	-1 430,38 kr	-1 430,38 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-27.5 m3	42.34	1/1	0 %	-1 164,27 kr	-1 164,29 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-27.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 071,14 kr	-1 071,14 kr
A konto forbruk vann i år	15%	42 m3	47.17	1/1	0 %	1 981,27 kr	825,53 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	42 m3	49.02	1/1	0 %	2 059,03 kr	857,96 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 086,23 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 466,65 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 700,44 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	0,00 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	0,00 kr
					Sum	**13 307,43 kr**	**4 607,99 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.

Skatteetaten

Dato
04.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3207 NORDRE FOLLO

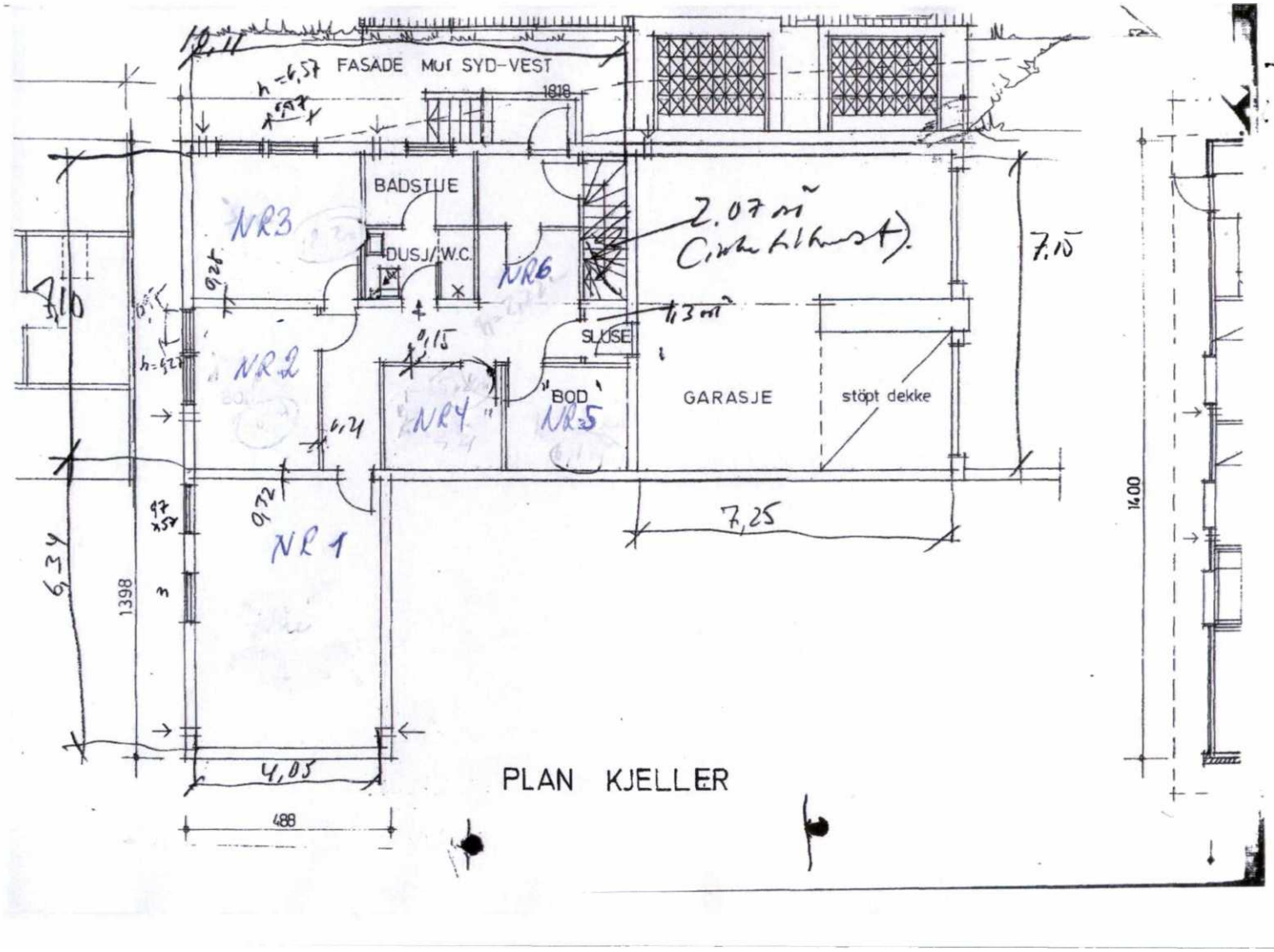
Gnr 107 Bnr 203 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sloratoppen 79, 1405 LANGHUS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 2 010 013 Som sekundærbolig: kr 8 040 051
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



PLAN KJELLER

SKI KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 10
1401 SKI

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

ANSVARSHAVENDE	BYGGHERRE
Jan Karlsen Kalahus A/S Pancovn. 8 1620 GRESSVIK	Hans O. Teppen Boks 53 1405 LANGHUS

ARKIVKOPI
Reg.nr. 390

BYGGESTED	G.NR.	B.NR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.
Sloratoppen 79, Langhus	107	203		

TYPE ARBEID	TYPE BYGG
Nybygg	Bolig

SØKNADSDATO	VEDTAK DATO		SAKSNR.
19.11.84	28.02.85	BYGNINGSRÅDET ADMINISTRATIVT	

BYGNIGSNR.	VANNMÅLERNR.

Ved besiktigelse av arbeidet i samsvar med pbl. § 99 er det ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

1. Dersom rom i u.etg. skal innredes til oppholdsrom må min. ett vindu i rommet opfylle byggeforskriftenes krav til rømningsvindu, og røykvarsler må monteres i kjeller.
2. Kjellervinduer listes/pusses inn.

DATO / UNDERSKRIFT

SKI BYGNINGSVESEN 20.01.95

Bernt Stadven
bygn.sjef

Geir-W Langård
avd.ing.

KOPI

Boks 53
1405 Langhus

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Sloratoppen 79			107/203	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	19.11.84	28.02.85	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Hans O. Teppen		Sloratoppen 79		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Kalahus A/S		Pancovegen 8, Ørebekk 1620 Gressvik		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Karlsen		- " -		

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

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

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

√1. Husnummerskilt må monteres.
√2. Røykvarsler må monteres.
√3. Lekkasje i vask på bad må utbedres.
√4. Terrasser er ikke ferdig.
√5. Rekkverk må monteres snarest.
√6. Peis og pipe må godkjennes av feiermesteren.
√7. Terrenget utenfor må planeres med fall fra veggene.
√8. Soil må avluftes over tak.
– 9. Det gjenstår litt arboide i kjeller.
– 10. Utvendige lister på kjellervinduer er ikke påsatt.
Vannmåler nr. 2921504.

Arbeidet må være utført innen: 6 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

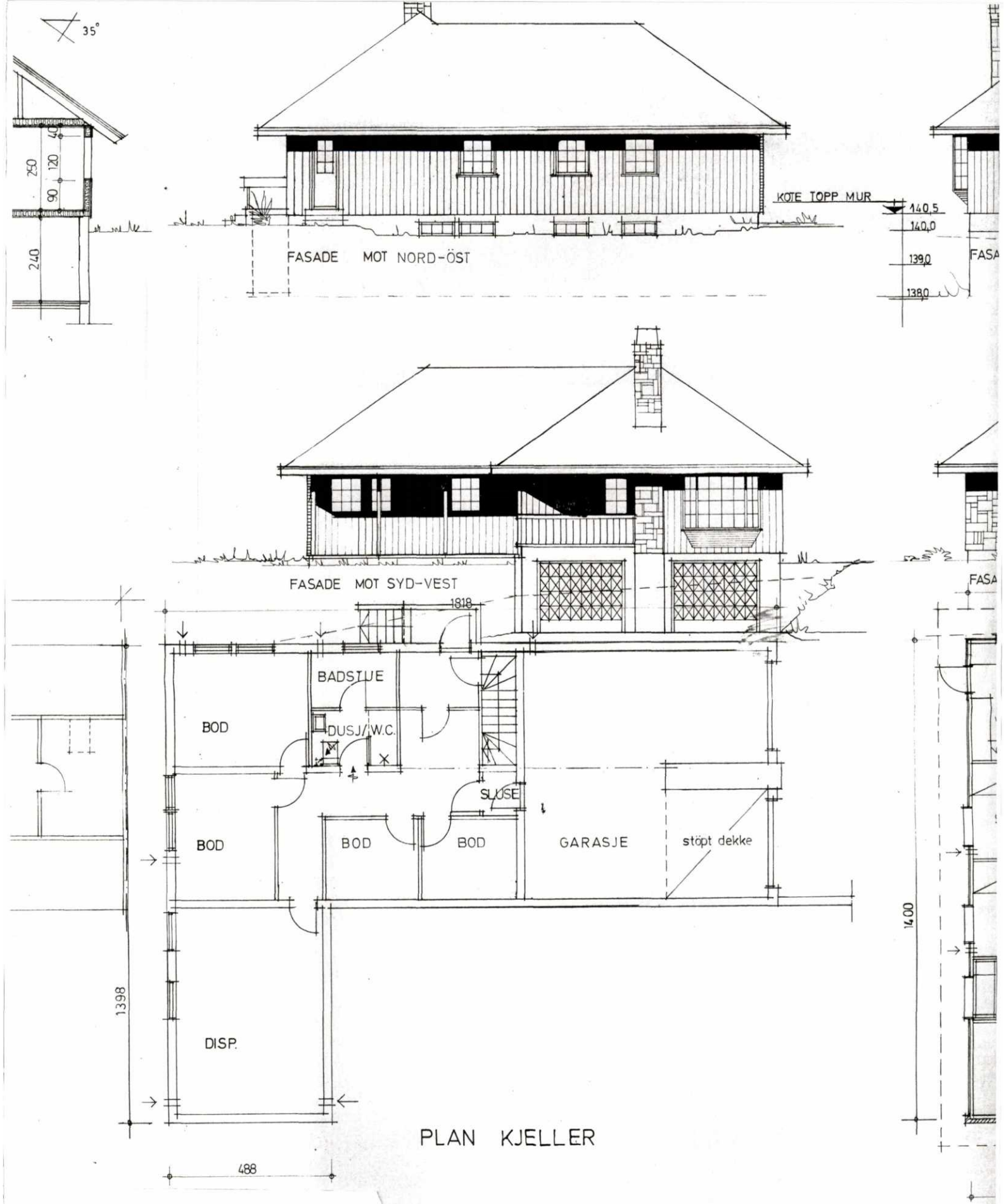
Sted og dato		Stempel
Ski, 27.06.1986		SKI BYGNINGSVESEN
Arve Skovdahl	avd.ing.	Bernt Stadven , bygn.sjef
		Underskrift

Sendes til

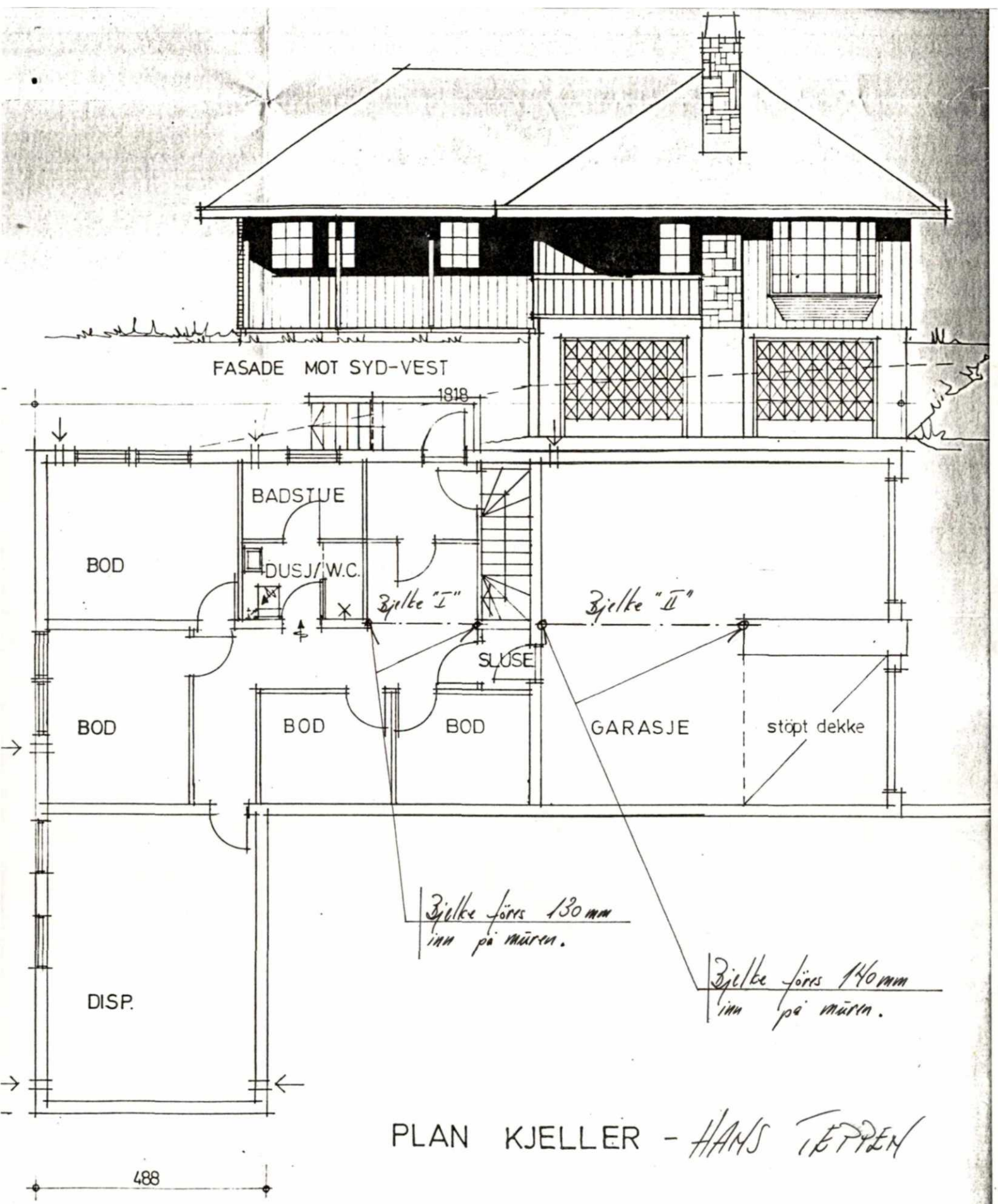
[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



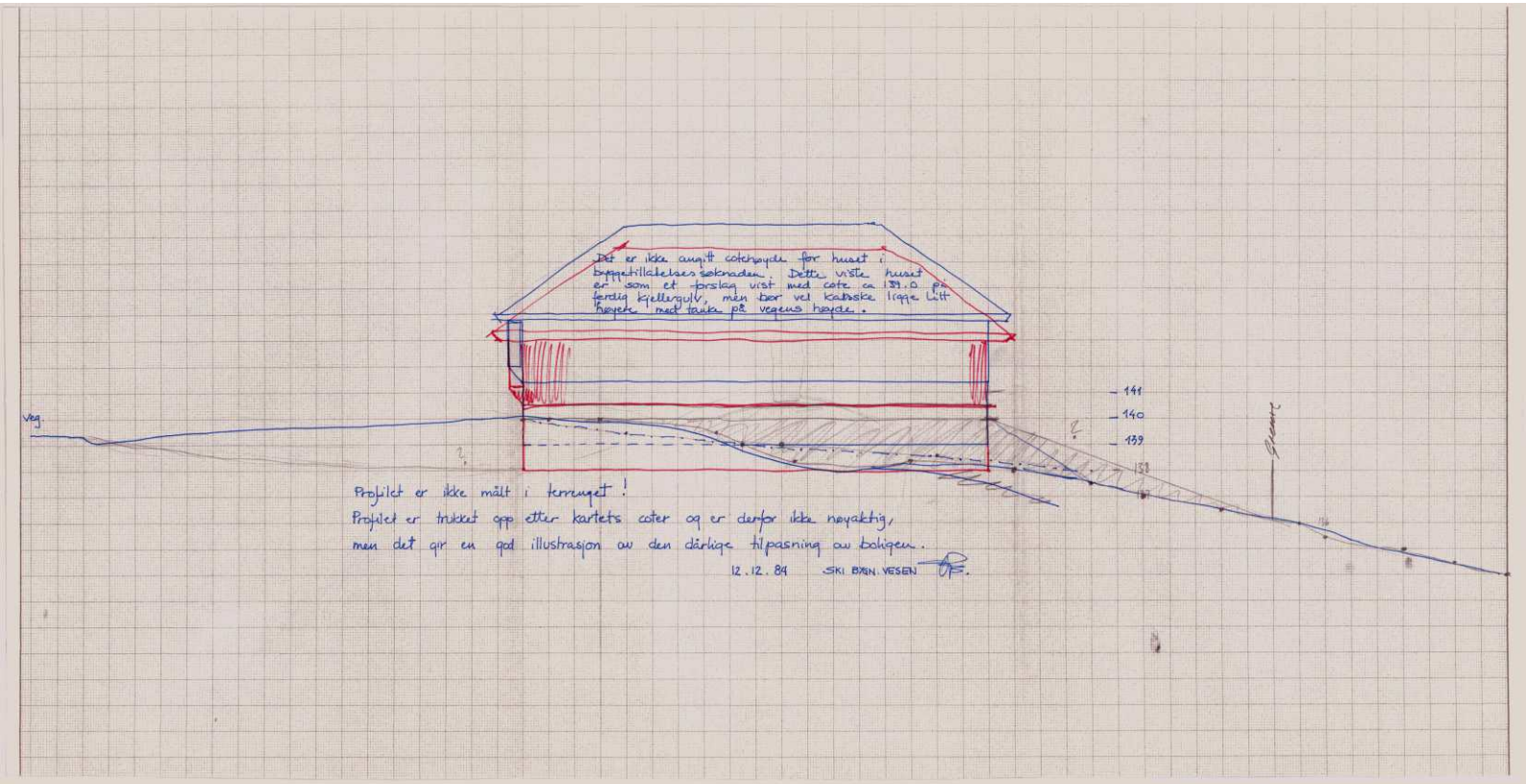
PLAN KJELLER



PLAN KJELLER - HANS TEPPEN

BRUTTO FLATE: 160 m²

kalahus a.s.



Profilet er ikke målt i terrenget!
Profilet er trukket opp etter kartets cotер og er derfor ikke nøyaktig, men det gir en god illustrasjon av den dårlige tilpasning av boligen.

12.12.84 SKI BYGN. VESEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr.

SAMFUNN

Roy Bagli
Sloratoppen 79

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/203 - Jnr.: 09/910-2 9640/09 | Dato: 08.06.2009

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

Det vises til melding mottatt her den 06.05.09.

Tiltak:	innredning av underetasje.
Byggested:	Sloratoppen 79, gnr./bnr. 107/203.
Tiltakshaver:	Roy Bagli.
Bruksareal:	ingen endring.

Nabovarsling
Det foreligger ikke dokumentasjon for nabovarsling i ht. plan- og bygningsloven § 94 nr. 1.
En anser at ingen naboer blir berørt av tiltaket og fritar søker i ht. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 fra plikten til å varsle naboer og gjenboere.

KOMMENTARER

Reguleringsforhold

Tomteutnyttelse
Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 24,0% Terrasse som på sitt høyeste overstiger 0,5m skal innregnes i BYA.
I dette tilfellet medfører ikke tiltaket endringer i tomteutnyttelsen.

Byggesak

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven

Garasje i bolig
Skille mellom garasje og bolig må utføres gasstett. Rom som skal fungere som gassluse må ivareta krav i plan- og bygningslovens bestemmelser med hensyn til ventilasjon mellom garasje og bolig.

Krav til dagslys
Alle oppholdsrom skal ha tilfredsstillende dagslys. Dersom vinduenes lysåpning til sammen utgjør minst 10 % av rommets gulvareal, regnes dette å gi rommet tilfredsstillende dagslys. De innsendte tegningene viser at kjellerstue har for lite vinduer til å kunne tilfredsstille kravet til dagslys.

Det må derfor sendes inn reviderte tegninger som viser at det vil bli satt inn flere/større vinduer slik at kjellerstuen får tilfredsstillende dagslys. Vinduenes samlede glassareal/lysåpning må utgjøre minst 10 % av gulvarealet.

Kommunaltekniske forhold

Tilknytningsgebyr
Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m^2 bruksareal (BRA) , beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m^2 betales tilknytningsgebyr fra første m^2 bruksareal. Egen faktura blir sendt fra kommunalteknisk virksomhet, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes til samme virksomhet.

Behandlingsgebyr

Byggegebyr Kr. 3.770,-

Faktura ettersendes

KONKLUSJON / VEDTAK

A. Bygningsmyndigheten har i henhold til plan- og bygningsloven § 86a ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes før igangsetting:

1. Vi anser at ingen naboer blir berørt og fritar søker for å varsle naboer i ht. plan- og bygningslovens § 94 nr. 3.
2. Det tillates ikke etablering av ny boenhet i u.etg.
3. Vinduer i soverom/oppholdsrom må tilfredsstille kravene til rømningsvinduer iht. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
4. Det må sendes inn reviderte tegninger som viser at kjellerstuen får tilfredsstillende dagslys, evt. ved å sette inn flere eller større vinduer. Vinduenes samlede glassareal/lysåpning må utgjøre minst 10 % av gulvarealet.
5. Er ikke tiltaket satt i gang senest 3 år etter at samtykket er gitt faller det bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak er kommet fram til Dem.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Geir-Widar Langård
overingeniør

Kopi:
Bredesen Consult, Åsgårdstrandveien 334, 3179 Åsgårdstrand
Forkontoret i 4.etg. Rådhuset
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret

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:
Sloratoppen 79, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 203, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
6260242

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Erik Steen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 416 41 135

E-post: erik.steen@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.
