PRIVATMEGLEREN
PARK

DALSVEIEN 58

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Dalsveien 58

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	5 min 2.2 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	6 min 2.5 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	7 min 2.6 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	8 min 3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	9 min 0.7 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 0.9 km
Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	10 min
Kiwi Langhus Gård	15 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	23 min
Apotek 1 Langhus	23 min
Ski Vinmonopol	11 min

SPORT

Langhus Idrettspark	20 min
Langhus skole	22 min
Puls Langhus	15 min
PULS Bøleråsen	7 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

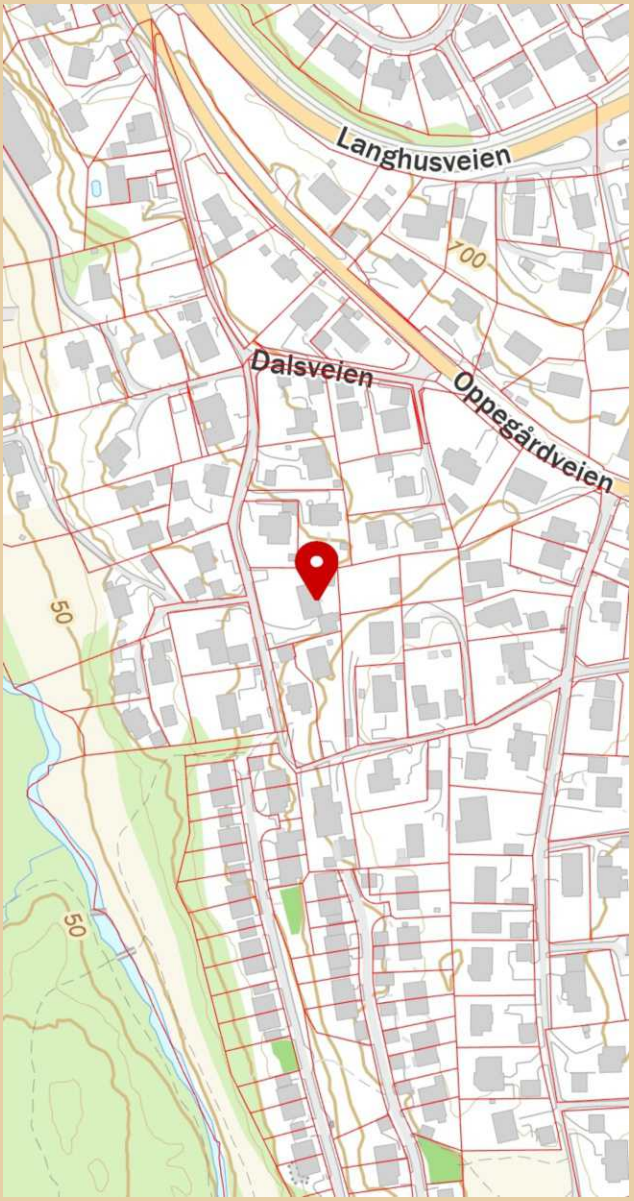
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

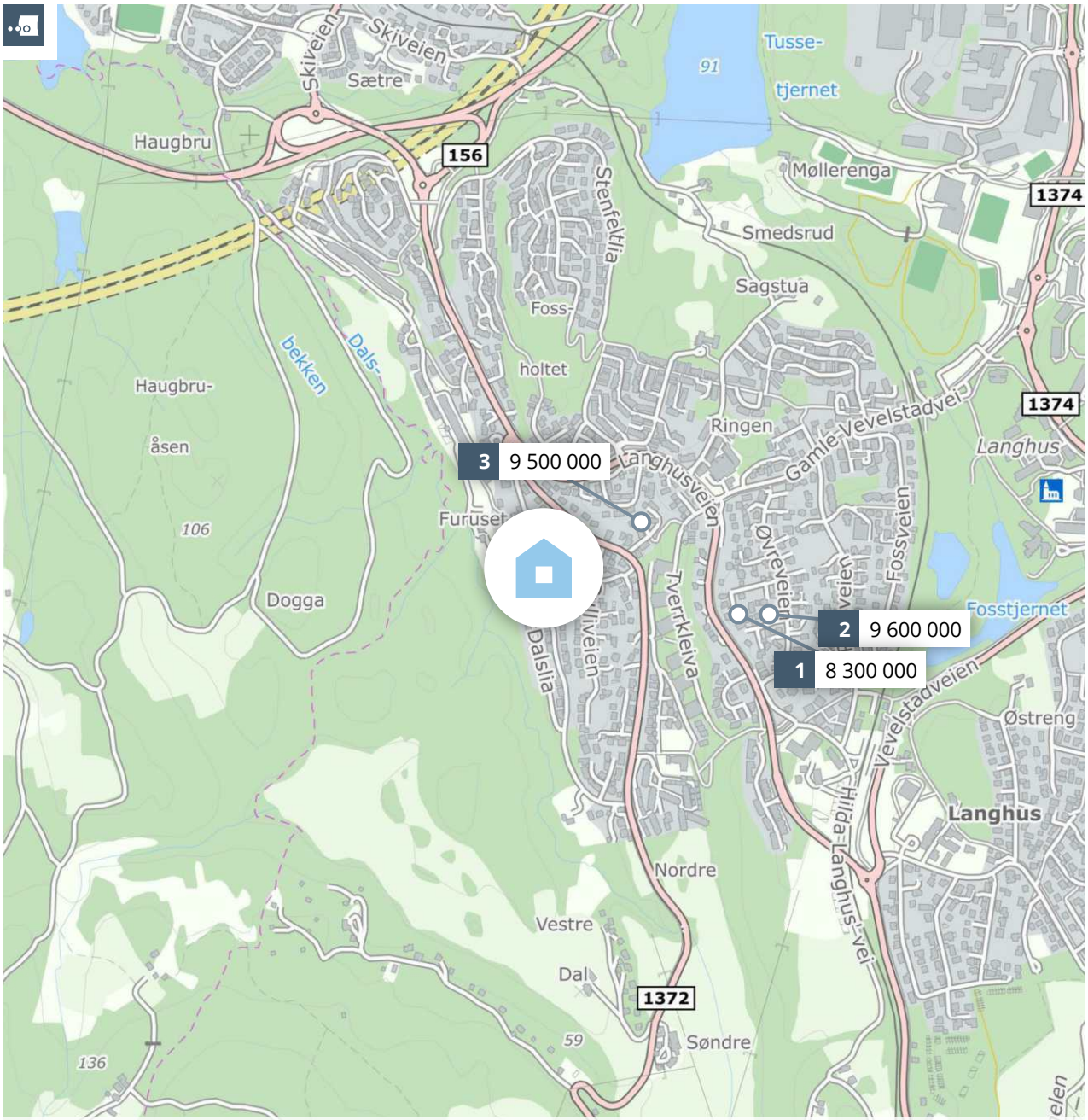
Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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



Meglers verdivurdering

DALSVEIEN 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dalsveien 58, 1405 LANGHUS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 125 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nordre Dal

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	49 451
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	182 m²	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blindveien 14				16.02.2026	8 200 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**47 159**
	176 m²	2003	800 m²	3 sov						
2	Øvreveien 8 B				25.11.2025	9 990 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**36 090**
	266 m²	1987	731 m²	4 sov						
3	Oppegårdveien 227 A				01.06.2026	9 690 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**56 886**
	167 m²	2020	732 m²	4 sov						

Innholdsrik og velholdt enebolig med sokkelleilighet, anneks og dobbelgarasje | Pent opparbeidet tomt | Barnevennlig område
Romslig og innholdsrik enebolig med sokkelleilighet, beliggende i et attraktivt og barnevennlig villaområde på Langhus. Eiendommen holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Pent opparbeidet tomt på 1.274 kvm med støttemur i granittstein, store partier og uteplasser med belegningsstein. Hage med gressplen, hekk, gjerde, enkelte trær og godt med forskjellig beplantning.
Gode solforhold på eiendommen.
På eiendommen er det også oppført et anneks/uthus og en romslig garasje med enkel bod/skjul i bakkant.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.
Langhus har et nærsenter med blant annet en stor Meny-butikk og togstasjon like ved.

Ca. 8-10 minutter med bil til Ski sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud, samt Ski storsenter med et mangfold av butikker og restauranter. Ca. 15-20 minutter med bil til Ryen på 4-felts vei. Ca. 10-12 minutter med bil til fornøyelsesparken Tusenfryd, Vinterbrosenteret og Bunnefjorden med marina og fine bademuligheter.

Langhusområdet er godt egnet for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, golfbane, idrettshall, svømmehall, badeplass, treningssenter, kino og bibliotek m.m.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder, for eksempel Nøstvedtmarka som ligger nordvest for Ski sentrum og byr på et stort nett av turstier og veier, samt mange interessante kulturminner. Området har også kort vei til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren.

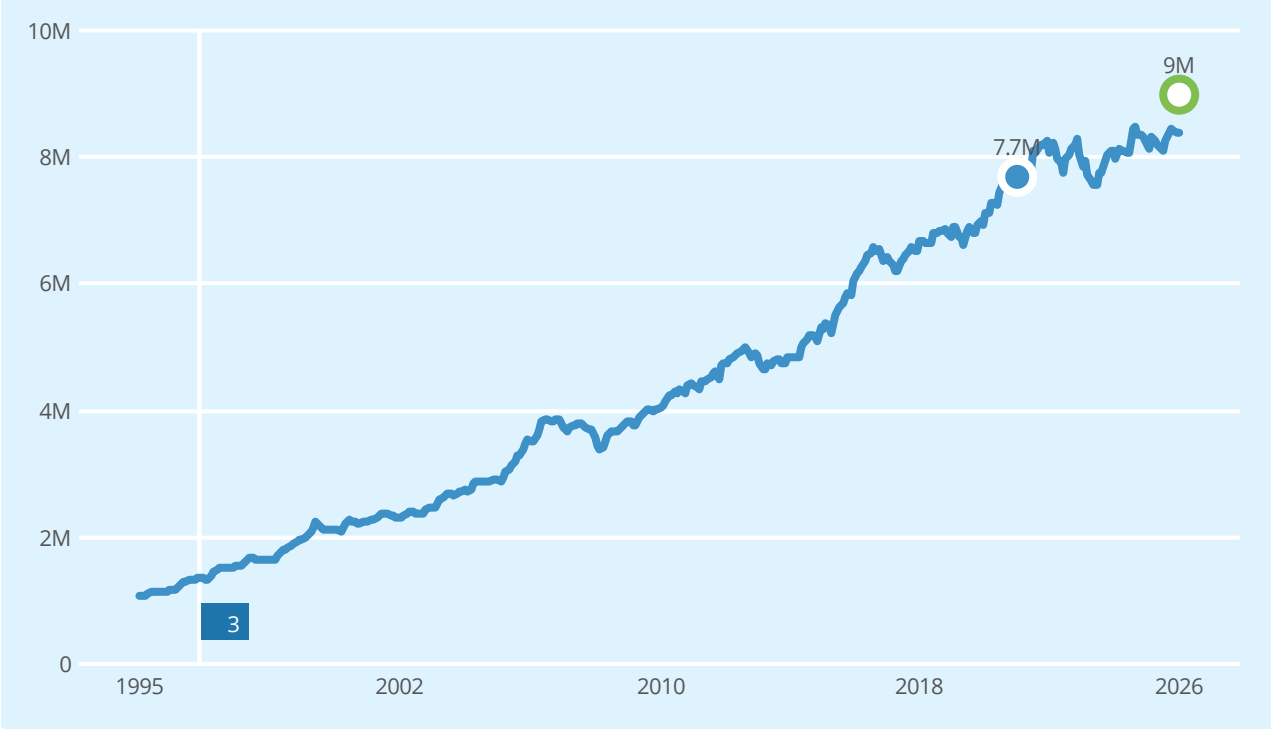
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.06.2021	12.07.2021	19.08.2021	8 000 000	7 700 000	0	7 700 000	
08.11.1995		08.11.1995	-	950 000	-	950 000	4

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

Eneboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

7
eneboliger til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 627 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Eneboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

8.3M
8 109 000 Salgspris i snitt
7 997 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 451 Dalsveien 58 Totalpris 9 000 000

45 224 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

42 395 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260243
Addresse	Dalsveien 58		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Henry Alexander Gladmann Karlsen		
Selgers navn	Olga Berg Karlsen		

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?

19.08.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6778512

Våtrom

Initialer selger:
H A
O B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Initialer selger:
H A
O B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

alt elektrisk er byttet

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:

fakturaer

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektroide

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

som sagt, alt av el er byttet

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

Initialer selger:
H A
O B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Vi har en utleiedel i underetasjen: leilighet med 1 soverom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedelen har eget husnummer: Dalsveien 56. Regner derfor med at alt er godkjent og ok.

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

Initialer selger:
H A
O B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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 29.05.2026

Signert av *Henry Alexander Gladmann Karlsen*

Signert av *Olga Berg Karlsen*

Initialer selger:
H A
O B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig over to plan
Dalsveien 58 , 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 125, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26147 **Eiendomsverdi ref nr:** JU1498

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.

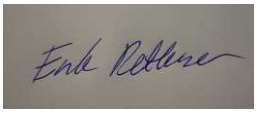
Taksator AS

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 to plan med hybel/utleidel.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc, vaskerom, gang, stue, kjøkken alle rom i underetasjen.

I hybel/utleidel er det elektrisk gulvvarme på bad/wc, entré, stue/kjøkken og soverom.
Ellers oppvarming via elektriske panelovner (hoveddel) og vedovn (hoveddel).

To flislagte baderom med standard og konstruksjoner av ukjent alder.

Kjøkken med innredning med glatte fronter fra IKEA fra 2022.
Setin benkeplate med underlimt vask i rustfritt stål (sort).
Blandebatteri i rustfritt stål (sort).
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kombiskap kjøl/fryseskap.

Utgang fra kjøkken til en veranda på til sammen ca. 13 m².

Bad/wc i underetasjen: (hoveddel)
Baderomme har innredning med heldekkende servant med blandebatteri.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med foldedører og badekar.

Vaskerom: (hoveddel)
Innredning med servant, benkeplate i tre og profilerte fronter.
Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og vegghengt toalett.

Hybel/utleidel:

Kjøkken med innredning med profilerte fronter av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt vask i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kombiskap kjøl/fryseskap.

Bad/wc:
Baderomme har servant i keramisk utførelse med blandebatteri og speilskap på vegg.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegga or vaskemaskin.

Frittstående dobbel garasje på ca. 41 m² med en redskapsbod bak på ca. 8 m²

Frittstående anneks på ca. 23 m².

Det er montert EL-billader i garasjen.

Eier har gjort følgende oppgraderinger siden 2021:

Ellers henvises det til rapporten i sin helhe

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over to plan

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

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

1. Etasje:
Kjøkkenet har blitt flyttet, der det opprinnelig var et soverom. Toalettrom har blitt fjernet.

U. Etasje:
Klesbod har blitt innredet som et soverom i utleiedel/hybel, sports og klesbod har blitt til gang og soverom i underetasjens hoveddel.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak/dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom fra klesboder og sportsboder til varige oppholdsrom eller flytting 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.

Garasje

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Garasjen har blitt bygget igjen der det egentlig skulle bli carport.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av denne ombygningen.

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.

Anneks

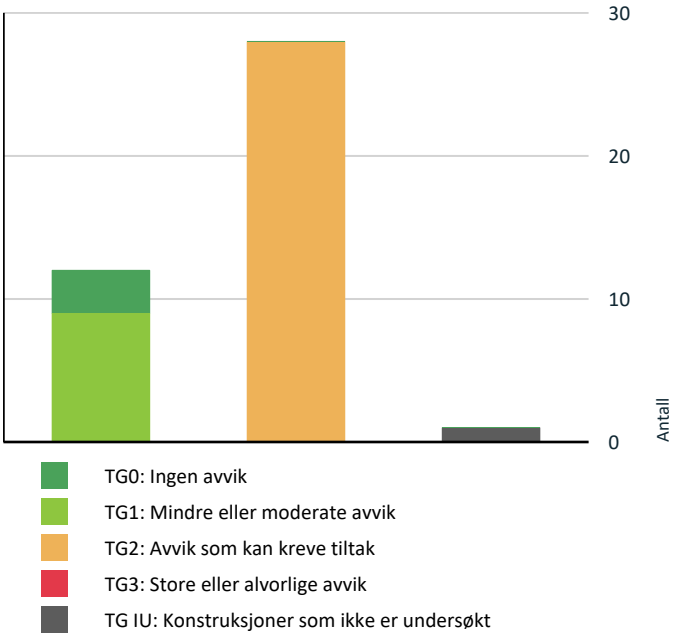
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

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 to plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hybel/utleidel > Bad/wc > 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 > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** 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
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hybel/utleidel > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hybel/utleidel > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hybel/utleidel > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Hybel/utleidel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hybel/utleidel > 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 balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TO PLAN



Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak taket er tekket med takstein fra byggeåret, eier opplyser at taket er vasket og impregnert i 2021.
Undertaket er gammelt. Etterspør eier for dokumentasjon.

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 undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking 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. Takpappen er fra 2018.

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 2021 følge eier.

Nedløpsrør er ikke ført i bakken alle steder.

Blekk ved pipe ligger ikke ordentlig an på taksteinen.

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.

Tilstandsrapport

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 er avvik:

Blekk/beslag ved pipe ligger ikke ordentlig an på takstein, da den vipper noe ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Blekk/beslag ved pipe ligger ikke ordentlig an på takstein, da den vipper noe ut.

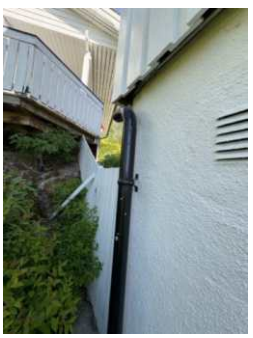
Konsekvens:
Beslaget har redusert tilslutning mot taktekningen. Dette kan medføre at regn- og smeltevann i større grad finner vei inn under taksteinene ved pipen, med økt risiko for lokal fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:
Beslaget bør kontrolleres og justeres slik at det ligger tettere mot taksteinene og sikrer tilfredsstillende vannavledning. Eventuelle deformasjoner eller mangelfull innfesting bør utbedres.









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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.

Tilstandsrapport

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.

Det lite lufting bak gammel kledning og noe råte på flere vindskie/hjørnekasse.

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.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.

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 på vindskier og noen hjørnekasser.

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.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon.
Undertak er av trebord.

Det er observert noen fuktskjolder/misfarging på undertaket.
Det ble målt med fuktmåler med pigg på flere områder av undertak, som viser mellom 6-8% fuktighet. Dette er normale verdier.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

AVVIK:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll, målt til ca. 6–8 % i undertaket.

Konsekvens:
Fuktskjolder indikerer at det tidligere har vært fuktpåvirkning i konstruksjonen. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, kan årsaken til skjoldene være vanskelig å fastslå uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området ved fremtidige tilsyn og kontrollere at taktekking, beslag og gjennomføringer fungerer som forutsatt. Ved tegn til ny fuktpåvirkning bør nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2/3-lags isolerglass fra byggeåret og nyere vinduer i underetasjen på østveggen med utkjent alder.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Eldre vinduer er værslitte/sprekker i treverk.
Det er registert et vindu som har sprukket i underetasjen og noen vinduer har svertesopp på trekarmer/overflater i underetasjen.

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:

Det er registret svertesopp på vinduer på badet i underetasjen og i utleidel.

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.
- Tiltak:

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:
Vinduer 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 at glassrute på soverom i underetasje har sprukket.

Konsekvens:
Punkterte eller sprukne glassruter har redusert isolerende og beskyttende funksjon. Dette kan føre til økt varmetap, redusert komfort og videre forringelse av rutene over tid, uten at det nødvendigvis foreligger akutt fare.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av berørte glassruter for å gjenopprette normal funksjon. Tiltaket kan gjennomføres som en lokal utbedring og tilpasses eksisterende vinduer og dører, i tråd med gjeldende krav i TEK.

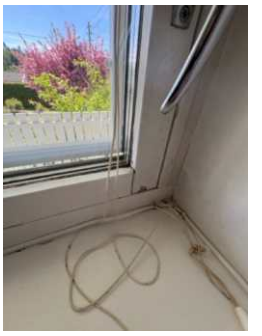
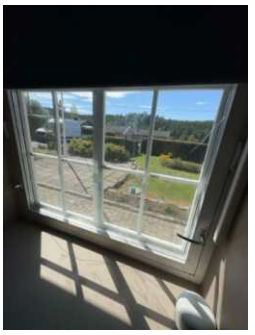
AVVIK:
Det er registrert svertesopp på vinduer i utleiedel.

Konsekvens:
Svertesopp på vinduer oppstår ofte som følge av kondens og høy luftfuktighet over tid. Forholdet kan indikere utilstrekkelig ventilasjon eller begrenset luftsirkulasjon i rommene, og kan føre til videre overflatepåvirkning dersom årsaken ikke håndteres.

Tiltak:
Det anbefales å rengjøre berørte overflater og sørge for god ventilering av rommene. Ventilasjonsløsninger og luftutskifting bør kontrolleres, og tiltak for å redusere fuktbelastningen vurderes ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre underetasjen og 1. etasje med og uten glassfelt.
Ukjent alder på ytterdører.

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.

Noen 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.

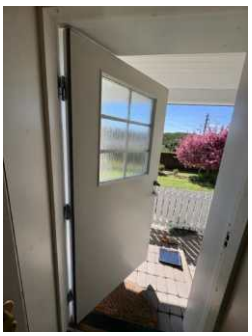
Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

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 Terrassedør

Beskrivelse

To terrassedør med trerammer og 3-lags isolerglass fra 1996 og sidefelt fra 1976.
Utvendige trerammer.

Noe tørr maling på terrassedør.

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
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

AVVIK:
Karmene i dører er værslitte utvendig.

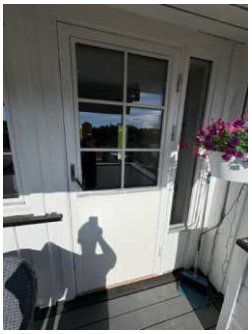
Konsekvens:
Værslitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre dører og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

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

AVVIK:
Halvparten av forventet levetid er brukt opp på terrassedører fra 1996.

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.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til en veranda på til sammen ca. 13 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på veranda.

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

Noe væreslitt terrassebord og håndløper på verandaen.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

AVVIK:
Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke og håndløper.

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 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er oppført en utvendig tretrapp i 2026. Trappen er bygget av eier med bistand fra fagkyndig håndverker.

Konstruksjonen fremstår som relativt ny, med normal utførelse og materialbruk for byggeåret.

Tilstandsrapport

Trappen er utstyrt med rekkverk på begge sider, med en målt høyde på ca. 110 cm.
Rekkverket bidrar til tilfredsstillende fallsikring og brukssikkerhet.

Ved befaring ble det ikke registrert forhold som ga grunnlag for merknader ut over normalt vedlikeholdsbehov for utvendige trekonstruksjoner.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på begge bad/wc, vaskerom og flere rom i underetasjen.
Laminat i øvrige rom.

Vegger:
Fliser på vegger på begge bad/wc.
Ellers malte flater og strietapet.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,34 m.

Noen merker på overflater som vegger, gulv, dørkarmer mm.

Det er registret en del flisbom flere steder på rom i underetasjen både i hoveddel og hybel/utleidel, det er også registret noe svertesopp på overflater på strietapet i utleidel.

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 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.

Tilstandsrapport

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:
• Det er avvik:

Det er registret flitsbom på gulvfliser i flere rom i underetasjen og en del svertesopp på overflater i hybel/utleiedel på strietapet.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv.

Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering i noen rom.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Det er registrert flisbom på gulvfliser i flere rom i underetasjen. Det er også registrert svertesopp på overflater av strietapet i hybel-/utleiedel.

Konsekvens:
Flisbom indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag, noe som kan medføre at fliser løsner eller får skader ved normal bruk. Svertesopp på overflater er ofte forbundet med forhøyet fuktbelastning eller begrenset luftutskiftning, og kan påvirke inneklimaet samt medføre misfarging av overflatene.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke omfanget av flisbom nærmere og utbedre løse eller skadde fliser ved behov. Overflater med svertesopp bør rengjøres eller fornyes, samtidig som ventilasjon og mulige fuktkilder kontrolleres for å redusere risikoen for videre oppvekst.

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 påvist flisbom (hulrom under fliser) i flere rom i underetasjen.

Konsekvens:
Flisbom indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens holdbarhet og videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området for endringer eller økt omfang. Ved videre forringelse kan lokale utbedringer, som utskifting eller reetablering av berørte fliser, vurderes uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

Tilstandsrapport







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 registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

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.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 12-16 mm gjennom flere rom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Soverom (oppe):
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm gjennom hele rommet

Stue (oppe):
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 10 mm gjennom hele rommet

Stue (hybel/utleidel):
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 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. 2–16 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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2021.
Konfronter eier for dokumentasjon. Feieluke er lokalisert i underetasjen.

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



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betongvegger og utforet vegg.

Ved hulltaking i soverom på hybel ble det påvist bruk av svartpapp mot grunnmur.

Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.

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 på soverom i utleidel.
Det ble registrert normale fuktverdier, 61% relativ luftfuktighet.

Det ble også brukt fuktmåler med pigg på bunnsvill på utfored vegg, denne viste at svill hadde 15-16% fuktighet.
Dette er noe høye fuktverdier.

Ellers ingen unormale avvik på selve strietapet 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.

Flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruk av plast i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Det er gjennom målinger påvist fukt i trevegger i underetasje/kjeller. Ved hulltaking i soverom ble det påvist bruk av svartpapp mellom utforet vegg og grunnmur. Måling i bunnsvill viste fuktverdier på ca. 14–16 %.

Konsekvens:
Konstruksjonen er utført med fuktfølsomme materialer mot grunnmur, en løsning som har forhøyet risiko for fuktopptak og skjulte skader over tid. De målte verdiene viser forhøyet fuktinnhold, og det kan ikke utelukkes at det finnes stedvise fuktskader eller begynnende biologiske påvirkninger i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen gjennom videre undersøkelser ved behov, spesielt dersom det observeres lukt, misfarging eller andre tegn til fuktproblemer. Eventuelle fuktkilder bør kartlegges og nødvendige tiltak gjennomføres for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.

Tilstandsrapport





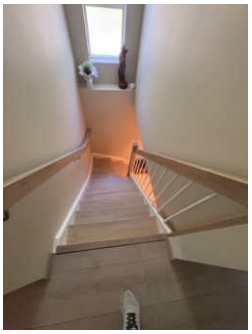
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene fra 2023.

Rekkverk på begge sider av trappeløpet.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 95 cm.
Mellomrom mellom spiler er målt til ca. 9 cm.

Dette er innenfor dagens forskriftskrav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Det er registret svelleskader hakk/merker på flere innerdører.

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.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er registrert svelleskader nederst på innerdør til baderom.

Konsekvens:
Svelleskader nederst på dørbladet indikerer fuktpåvirkning, noe som er vanlig i våtromsmiljø. Forholdet har i hovedsak betydning for dørens overflate og funksjon, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god ventilasjon og hensiktsmessig bruk for å redusere fuktbelastningen. Ved behov kan dørbladet utbedres eller skiftes ut dersom funksjon eller utseende er vesentlig påvirket.

AVVIK:
Noen innerdører har skader/merker på seg.

Konsekvens:
Skader og merker på innerdører er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke funksjonen. Dersom skadene er dype kan de over tid gi slitasje i overflaten og redusert estetisk kvalitet.

Tiltak:
Mindre merker kan utbedres med overflatebehandling eller lokal reparasjon. Ved større skader kan det være aktuelt å skifte dørblad. Tiltak vurderes ut fra omfang og ønsket standard.





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt vaskerom fra 2012, det er lagt flis oppå eksisterende vinylbelegg/banebelegg ifølge tidligere salgsoppgave.

Vaskerommet har heldekkende innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med planlimt keramisk kum/vask, det er 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.

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.

Sluk står under vaskemaskin, denne er ikke flyttet på.

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.

Tilstandsrapport

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 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang i underetasjen.

Flislagt baderom fra 2009 ifølge tidliges salgsoppgave.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har snart oversteget mer enn forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

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.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

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

Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registert svertesopp i vinduet på baderommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har snart oversteget mer enn forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har snart oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

Konsekvens:
Når underliggende konstruksjoner i våtrom har snart oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det er montert vindu i våtsonen.

Konsekvens:
Plassering av vinduer eller dører i våtsonen medfører økt fuktbelastning på karmer, foringer og overflater. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktskader dersom løsningen ikke er utført og vedlikeholdt på en måte som tåler slik påvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp løsningen med økt oppmerksomhet på tetthet, overflatebehandling og vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet kan det vurderes løsninger som reduserer fuktbelastningen eller bedre tilpasser vindu/dør til bruk i våtsonen, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det er registrert svertesopp på vindu i baderommet.

Konsekvens:
Svertesopp på vindusflater oppstår ofte som følge av kondens og høy luftfuktighet i rommet. Forholdet kan indikere begrenset luftutskiftning eller perioder med høy fuktbelastning, og kan medføre misfarging og redusert overflatekvalitet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å rengjøre berørte overflater og kontrollere at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Regelmessig lufting, tilstrekkelig oppvarming og reduksjon av kondensbelastning vil bidra til å begrense videre oppvekst.





UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det er observert noe svertesopp i dusjsonen og slitte flisfuger rundt sluk.
Det er også en del flisbom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Det er registrert slitte flisfuger rundt sluk.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har snart oversteget mer enn forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

AVVIK:
Det er påvist avvik i fuger, og fugene fremstår som slitte rundt sluket.

Konsekvens:
Slitte fuger kan ha redusert beskyttende funksjon og kan over tid slippe gjennom fukt. Dette gir økt usikkerhet knyttet til overflatenes motstand mot fuktpåvirkning, uten at det nødvendigvis foreligger akutte skader.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller fornye fuger der slitasjen er tydelig. Tiltaket kan utføres som et vedlikeholdstiltak for å opprettholde overflatenes funksjon og fuktsikring, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens:
Flisbom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser sprekker eller løsner ved normal bruk, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre holdbarhet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på berørte områder for endringer. Ved økt omfang eller løse fliser kan lokale utbedringer eller utskifting av enkeltfliser vurderes, uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:
Svertesopp er registrert i dusjsonen.

Konsekvens:
Forekomst av svertesopp indikerer fuktbelastning i overflater, ofte som følge av høy luftfuktighet og begrenset uttørking. Forholdet kan påvirke overflatens utseende og gir noe usikkerhet knyttet til fuktforholdene i dusjsonen, uten at det nødvendigvis innebærer skjulte konstruksjonsskader.

Tiltak:
Det anbefales å rengjøre berørte overflater og sikre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking etter bruk. Ved vedvarende forekomst bør årsaken vurderes nærmere, og eventuelle enkle tiltak for å bedre fuktforholdene gjennomføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Baderommet har snart oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:
Når baderommet har snart passert forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2.stk plastsluk.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Slukene er plassert i dusjsone og under badekar.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens:
Når membran ikke kan verifiseres visuelt eller gjennom dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring. Det kan derfor ikke bekreftes om løsningen gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon som kan bekrefte membranløsningen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere undersøkelser eller oppfølging i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering for å bedre sikkerheten i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens:
Begrenset tilgang til sluket gjør det vanskeligere å kontrollere tilstand og utføre regelmessig rengjøring. Dette kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for tilstopping, uten at det nødvendigvis foreligger problemer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til sluket der dette er praktisk mulig, for eksempel ved tilpasning av rist eller overliggende overflater. Videre bør sluket følges opp med regelmessig rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

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

Konsekvens:
Membranens aldring gir økt sannsynlighet for redusert tetthet og funksjon over tid. Risikoen for lekkasjer og fuktskader øker etter hvert som materialet eldes, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skade i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig utsatte områder. Ved oppgradering eller tegn til svikt bør membran og overflater fornyes. Tiltak kan planlegges i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet i tråd med krav til fuktsikring etter TEK17.





UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og heldekkende keramisk servant.

Speilskap på vegg over servant med lys.

Glassur i servant har sprukket.

Vegghengt klosett.

Dusjhjørne med glassvegger, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er skjult vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er sprukket glassur på servant.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

AVVIK:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens:
Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer visuelt gir økt usikkerhet knyttet til skjulte vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan dermed bli stående over tid før de oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll av eventuell lekkasje, for eksempel i form av inspeksjonsåpning eller synlig lekkasjevei. Tiltaket kan utføres lokalt og tilpasses eksisterende konstruksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det er registrert sprukket glassur på servant.

Konsekvens:
Sprukket glassur er en kosmetisk skade som kan gi redusert overflatekvalitet og gjøre rengjøring mer krevende. Ved større eller dypere skader kan det over tid oppstå misfarging i det skadede området.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skaden dersom forholdet er sjenerende eller dersom sprekken utvikler seg. Ved omfattende skade kan utskifting av servant være aktuelt.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

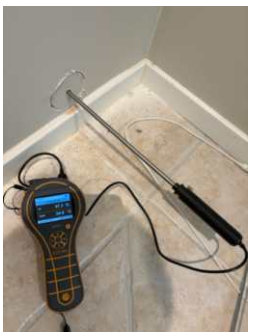
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke

registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.





HYBEL/UTLEIDEL > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom fra 2009 iføge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har nesten oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

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.

Tilstandsrapport



HYBEL/UTLEIDEL > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har nesten oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

AVVIK:
Baderommet har nesten passert forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:
Når et baderom nesten har forventet levetid, øker risikoen for aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om badet kan fremstå funksjonelt ved befaring, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp baderommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



Tilstandsrapport

HYBEL/UTLEIDEL > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Det var ikke mulig å måle fall fra topp flis ved dør til sluk, da det er montert dusjkabinett i dusjsonen.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved dusjkabinett, målt til 25 mm.

Det er registert slitte flisfuger og svertesopp i dusjkabinett.

Dette er innenfor dagens krav.
I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Det er registert slitte flisfuger på gulv.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har nesten oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

AVVIK:
Svertesopp er registrert i dusjkabinett.

Konsekvens:
Forekomst av svertesopp indikerer fuktbelastning i overflater, ofte som følge av høy luftfuktighet og begrenset uttørking. Forholdet kan påvirke overflatens utseende og gir noe usikkerhet knyttet til fuktforholdene i dusjsonen, uten at det nødvendigvis innebærer skjulte konstruksjonsskader.

Tiltak:
Det anbefales å rengjøre berørte overflater og sikre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking etter bruk. Ved vedvarende forekomst bør årsaken vurderes nærmere, og eventuelle enkle tiltak for å bedre fuktforholdene gjennomføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det er registrert slitte flisfuger på gulv.

Konsekvens:
Slitte fuger har redusert evne til å motstå vannpåvirkning og normal slitasje. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom vedlikehold og utbedring uteblir over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller fornye fuger der slitasjen er størst for å opprettholde gulvets funksjon og begrense fuktpåvirkning. Videre vedlikehold bør påregnes som en del av normal bruk og aldring.

AVVIK:
Baderommet har nesten oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

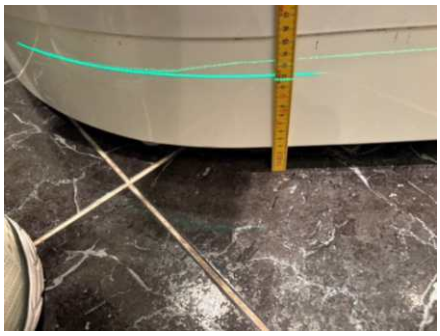
Konsekvens:
Når baderommet har nesten passert forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport







HYBEL/UTLEIDEL > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Sluk er plassert under dusjkabinett.
Sluket var ikke rengjort før befaring.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens:
Membranens aldring gir økt sannsynlighet for redusert tetthet og funksjon over tid. Risikoen for lekkasjer og fuktskader øker etter hvert som materialet eldes, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skade i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig utsatte områder. Ved oppgradering eller tegn til svikt bør membran og overflater fornyes. Tiltak kan planlegges i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet i tråd med krav til fuktsikring etter TEK17.

AVVIK:
Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens:
Når membran ikke kan verifiseres visuelt eller gjennom dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring. Det kan derfor ikke bekreftes om løsningen gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon som kan bekrefte membranløsningen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere undersøkelser eller oppfølging i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering for å bedre sikkerheten i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens:
Begrenset tilgang til sluket gjør det vanskeligere å kontrollere tilstand og utføre regelmessig rengjøring. Dette kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for tilstopping, uten at det nødvendigvis foreligger problemer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til sluket der dette er praktisk mulig, for eksempel ved tilpasning av rist eller overliggende overflater. Videre bør sluket følges opp med regelmessig rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



HYBEL/UTLEIDEL > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Frittstående keramisk servant.

Speilskap på vegg over servant med lys.

Gulvstående klosett, dusjkabinett, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Det er montert fordelerskap på vegg på badet.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Tilstandsrapport

HYBEL/UTLEIDEL > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

HYBEL/UTLEIDEL > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg og 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, glatte fronter fra IKEA fra 2022.
Stein benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål (sort).

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil 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.

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.

HYBEL/UTLEIDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke, profilerte fronter fra 2009.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er registert flere hakk/merker og svelleskader på fronter og benkeplate.
Det er også observert svertesopp bak vask/kum.

Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

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.

Det er registret svertesopp på silikonfug bak vask/kum.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens:
Fuktskjolder indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Forholdet gir usikkerhet knyttet til omfang og årsak, og kan over tid påvirke materialenes tilstand og overflatens funksjon, uten at det nødvendigvis foreligger aktive lekkasjer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene nærmere. Dersom forholdet vurderes som avklart og tørt, kan lokale utbedringer av overflater utføres. Videre oppfølging bør tilpasses funnene og gjennomføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

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

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 registrert svertesopp på silikonfuge bak vask/kum.

Konsekvens:
Svertesopp på silikonfuger oppstår ofte som følge av fuktbelastning og normal aldring av fugemassen. Forholdet er i hovedsak overfladisk, men kan gi et mindre hygienisk inntrykk og indikere at fugens egenskaper er svekket.

Tiltak:
Det anbefales å rengjøre fugene og vurdere utskifting av silikonfugen dersom misfargingen ikke lar seg fjerne eller fugemassen har begynt å slippe underlaget. God ventilasjon og regelmessig renhold vil bidra til å begrense ny oppvekst.









HYBEL/UTLEIDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkken ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Eldre kjøkkenventilator.

Konsekvens:
Eldre ventilator kan ha redusert kapasitet og effekt sammenlignet med dagens krav til ventilasjon i TEK. Dette kan gi svakere avtrekk fra matlaging, økt fukt - og osbelastning i kjøkkenet og risiko for kondens og luktspredning i boligen.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere funksjon og avtrekk. Ved redusert effekt eller manglende tilfredsstillende avtrekk bør ventilator vurderes skiftet ut med nyere modell tilpasset dagens krav til ventilasjon og luftmengde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeåret og fra oppgradering av badene og kjøkkene.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) rør i plast, kobber rør og forniklede/forkrommede rør som er åpen og med plast i boligen.
Rørstokker er plassert i fordelerskap i vegg på badet i hybelen.

Adkomst via luke på badet i hybelen.

På kjøkken i hoveddel er det benyttet rør i plast (rør i rør opplegg) i begge etasjer.
Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og på kjøkken.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
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.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.
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.

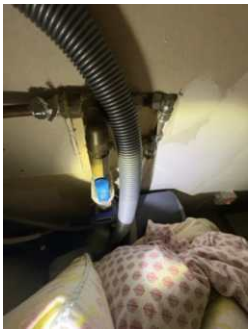
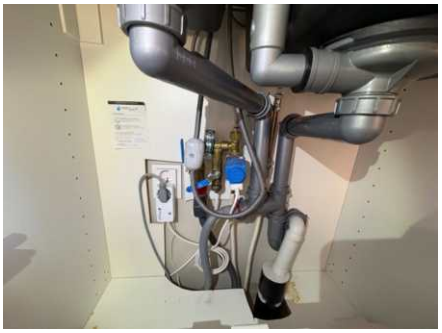
Tilstandsrapport

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.




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 veggventiler.

Avtrekk skjer via mekaniske vifter på begge bad.

Kjøkkenventilatore med avtrekk ut i begge etasjene.
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 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i under trapp.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: Ukjent.
Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks med bryter.

Som et generelt forebyggende tiltak anbefales det å installere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil på vannrør for å redusere risiko for vannskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell effekt av lekkasjevarsler eller manglende sluk er ikke vurdert eller verifisert.

Hybe/utleiedel:
Varmtvann fra bereder plassert på badet.
Volum: 117 liter.

Produksjonsår: 2001.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Tilstandsrapport

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.

Det er etablert sluk i rommet der berederen er plassert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Vurdering av avvik:
• 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.

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

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

Hoveddel:

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er oppgradert i perioden 2021/24.

Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegget og oppgraderinger som er gjort av Elektroide AS, datert 25.10.2024.

Hybel/uteide:
Sikringsskap lokalisert i gang.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er oppgradert, mene er ukjent når.

Det foreligger ikke samsvarserklæring, konfronter eier.

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

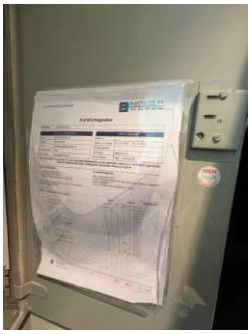
6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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 av EL-anlegget i hybelen/utleidel, 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.

Tilstandsrapport






TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Deler av drenering fra 2004 ifølge tidligere salgsoppgave og av ukjent alder på resten.
Drenering, det er observert knotteplast flere steder, det er også registert at det mangler topplist flere steder og at denne har sluppet noen steder.

Det meste av dreneringen er skjult under bakken.
Grunnmur på innsiden er utforet/lektet ut, noe som gjør at kontrollmåling ikke lar seg utføre på overflater.

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.

Tilstandsrapport

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:
• 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.

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

Eldre grunnmur av plasstøpt betong/leca.
Betonggulv eller vegger er ikke synelige innvendig.

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 avvik:

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

Tilstandsrapport

• Tiltak:

AVVIK:
Grunnmuren er fra 1982 og har noe 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.





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 balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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:
Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av veranda. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående enkel garasje antatt oppført i 1997.
Garasjen har et bruksareal på ca. 41 m².

Garasjen er fundamentert på støpt betongplate og oppført i trekonstruksjon.
Bygningen har saltak tekket med takstein. Yttervegger har stående/liggende trekledning.

Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport
Bygningen fremstår som en enkel konstruksjon fra byggeåret.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående enkel anneks antatt oppført i 1997.
Annekset har et bruksareal på ca. 23 m².

Annekset har fått vast av takstein og impregnering likt som hovedhuset.

Annekset fundamentert på støpt påler med trebjelkelag og oppført i trekonstruksjon.

Bygningen har saltak tekket med takstein. Yttervegger har stående 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

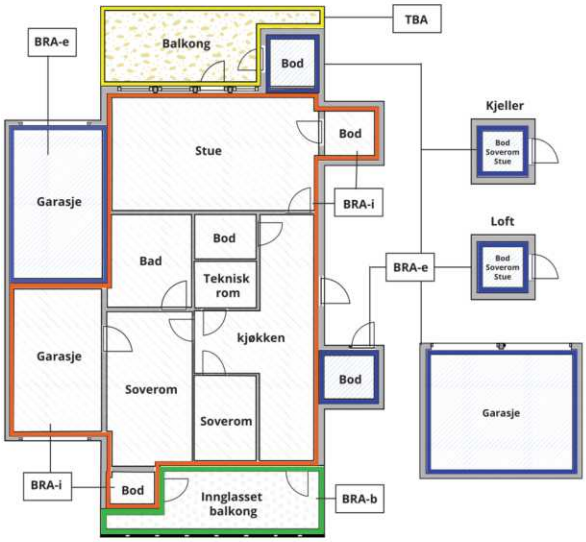
Hva er måleverdig areal?

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 to plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	98			98	13
Underetasje	34			34	
Hybel/utleidel	50			50	
SUM	**182**				**13**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, to soverom, vaskerom, kjøkken, stue		
Underetasje	Gang, bad/wc, soverom, walk-in closet		
Hybel/utleidel	Entré, bad/wc, innredet soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

1. Etasje:
Entré, gang, vaskerom, to soverom, kjøkken og stue.

Underetasje:
Gang, bad/wc, walk inn garderobe og soverom.

Utleidel:
Entré/gang, bad/wc, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra kjøkken til en veranda på ca. 13 m² og flere uteområder som er steinbelagt/hellelagt.

Parkering i en frittstående garasje på ca. 41 m², med en redkspasbod bak på ca. 8 m², det er opplegg for EL-billader i garasjen.

Det er oppført en frittstående anneks på eiendommen på ca. 23 m².

Skilleveggene mellom hybel/utleidel og underetasjens areal fremkommer ikke av areal målt i underetasjen/arealoppstillingen i rapporten.
Dette arealet kommer som et tillegg til total arealet nede.
Arealet er delt mellom hybel/utleidel og underetasjens hoveddel.

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 godkjente byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke helt med dagens bruk.

1. Etasje:
Kjøkkenet har blitt flyttet, der det opprinnelig var et soverom. Toalettrom har blitt fjernet.

U. Etasje:
Klesbod har blitt innredet som et soverom i utleiedel/hybel, sports og klesbod har blitt til gang og soverom i underetasjens hoveddel.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak/dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom fra klesboder og sportsboder til varige oppholdsrom eller flytting 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

Kommentar: Boligen har fått nytt kjøkken i 2022.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje med EL-billader og en redskapsbod bak garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Garasjen har blitt bygget igjen der det egentlig skulle bli carport.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av denne ombygningen.

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, kontor	

Kommentar

Frittstående anneks med en terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	125	54		0	1274.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dalsveien 58

Hjemmelshaver
Karlsen Henry Alexander Gladmann, Karlsen Olga Berg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over to plan med hybel/utleidel som ligger i et etablert boligområde bestående av både barnefamilier og voksne, med en attraktiv beliggenhet på Langhus.
Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Langhus, i rolige omgivelser preget av småhusbebyggelse.
Her bor du med kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager, barne- og ungdomsskole, samt bussholdeplass med korrespondanse videre til togstasjon og Ski.

I nærområdet finner du også blant annet Coop Extra, frisør, tannlege og interiør-/blomsterbutikk, mens Ski Storsenter ligger en kort tur unna med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og fasiliteter.
For den aktive byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Sørmarka, med skiløyper, skistuer, sykkelstier og fiske- og badevann i naturskjønne omgivelser

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt på 1.274 m².
Tomten er opparbeidet og består av noe beplantning i egen hage og steinbelagt og asfaltert gårdsplass.
Parkering i egen frittstående dobbel garasje og en redskapsbod bak garasjen.
Det er oppført et frittstående anneks/uthus på eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.
Eneboligen er oppført i 1982 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Eneboligen har midlertidig brukstillatelse, datert 19.07.83.
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 som har blitt vasket og imprignert i 2021.
Vinduer og terrassedører i trerammer med isolerglass.
Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.05.2026		Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JU1498

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utskriftsdato: 19.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 125/54//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 274,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625246,93	**Øst**	602403,63	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625265,66	602403,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,21	
2	6625267,26	602421,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,59	
3	6625245,76	602424,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,75	
4	6625238,3	602426,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,55	
5	6625230,57	602404,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,38	
6	6625226,79	602393,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,44	
7	6625263,74	602380,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,92	

Nordre Follo kommune

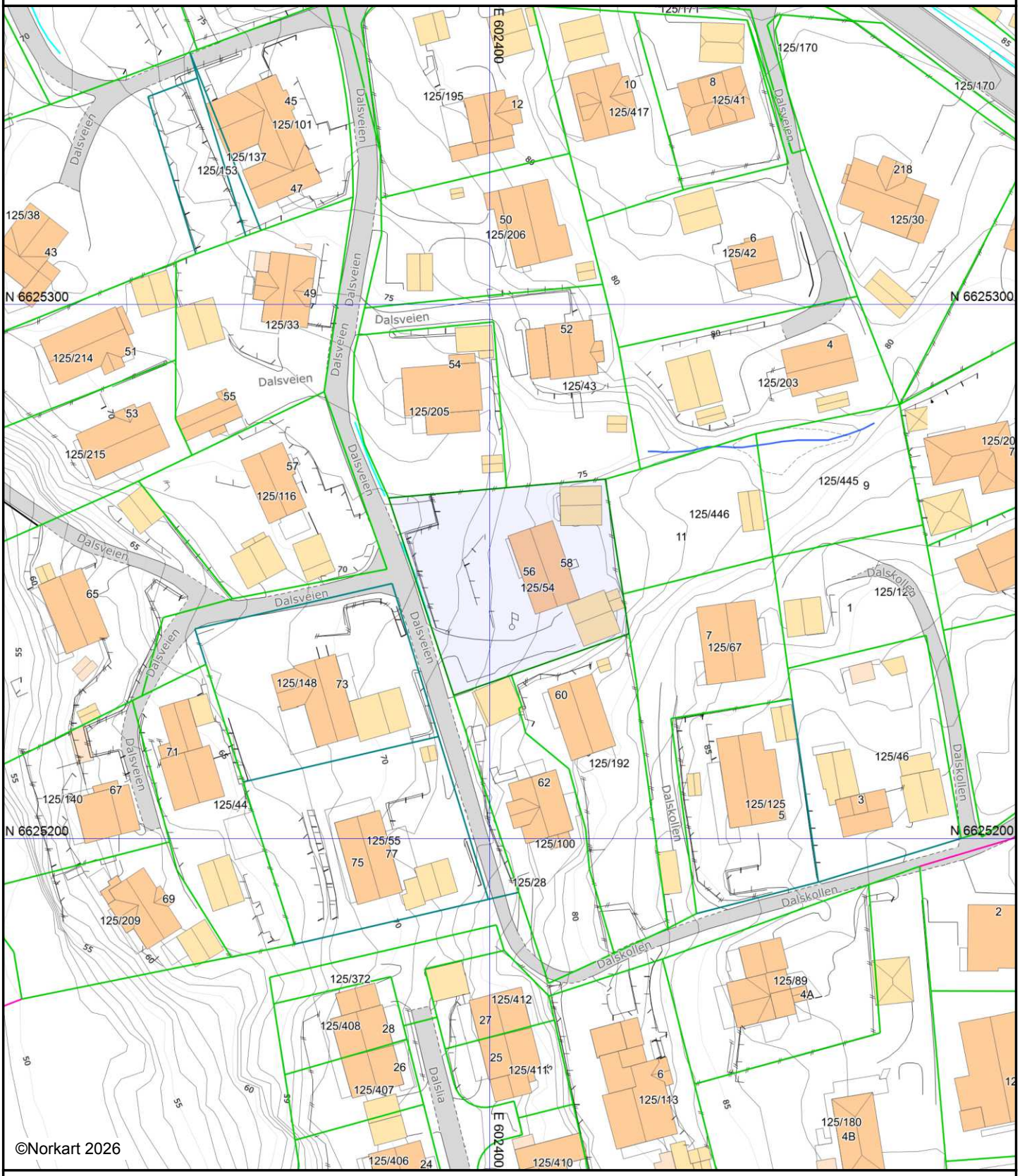
Grunnkart

Eiendom: 125/54
Adresse: Dalsveien 56
Dato: 19.05.2026
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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsveien 56, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 274 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 1 274 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	63 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=63)
Navn	DEL AV LANGHUS, FELT O
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.02.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3816/63_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 111 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 163 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

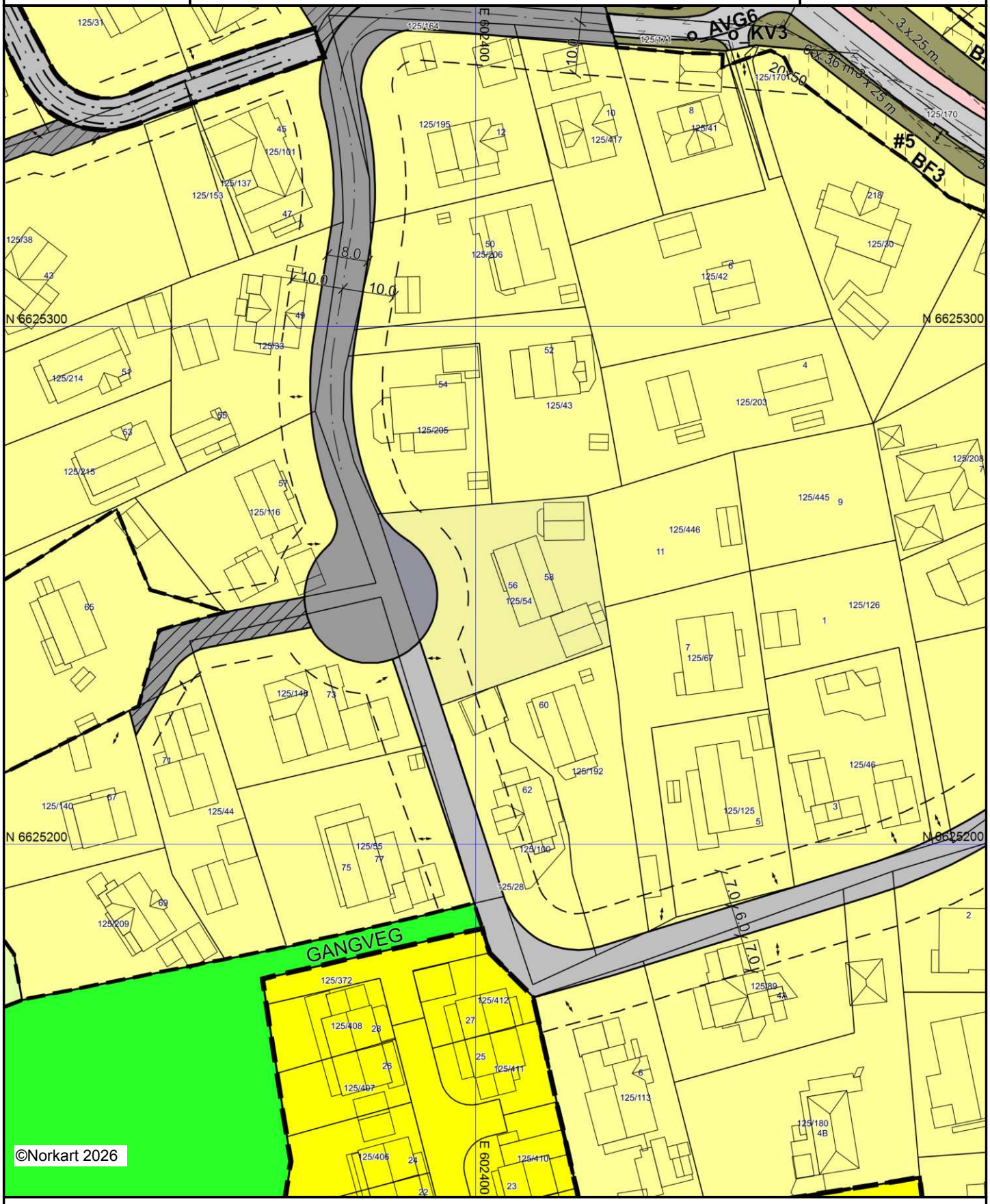
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/54
Adresse: Dalsveien 56
Dato: 19.05.2026
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
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

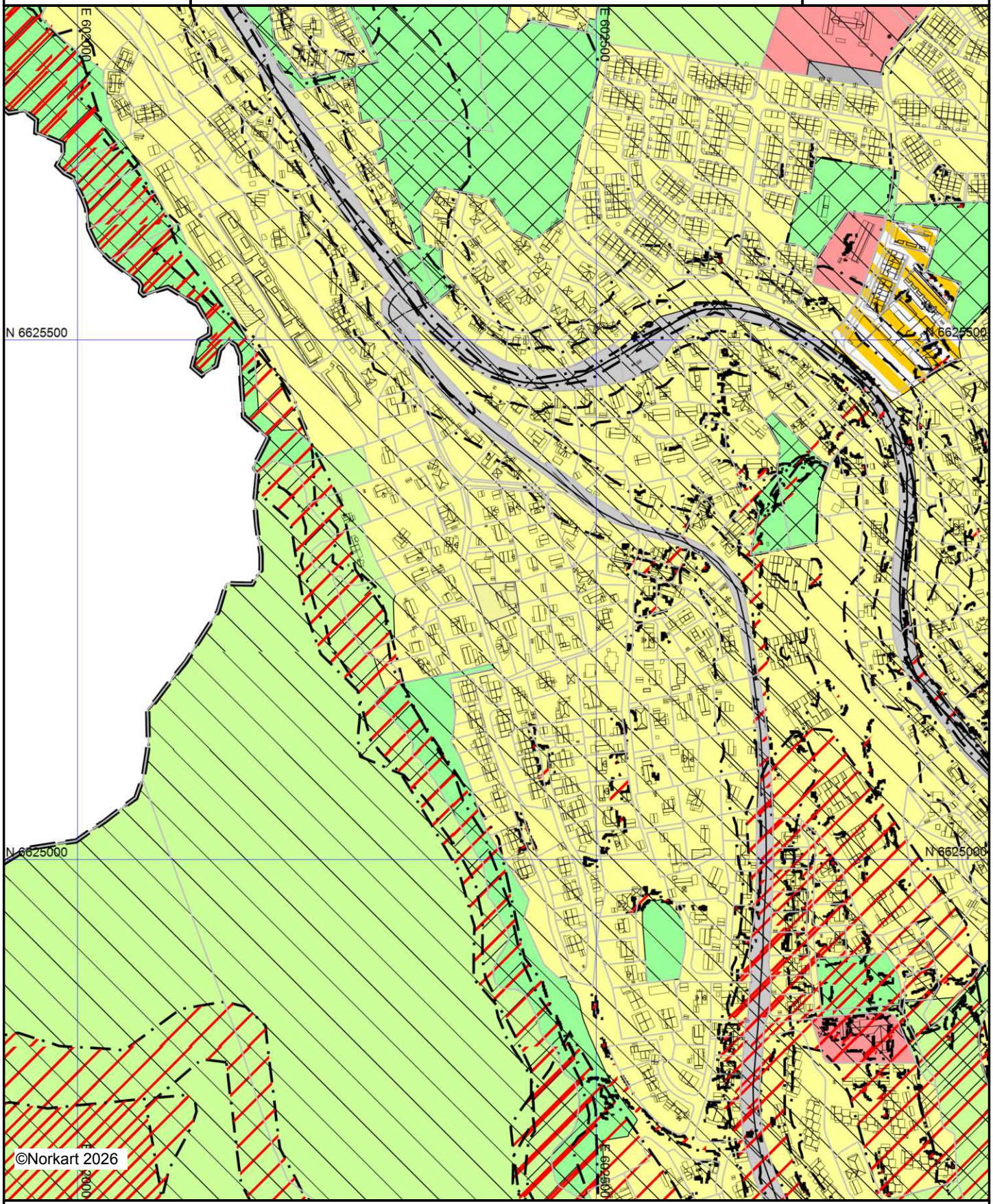
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/54
Adresse: Dalsveien 56
Dato: 19.05.2026
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
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 125/54

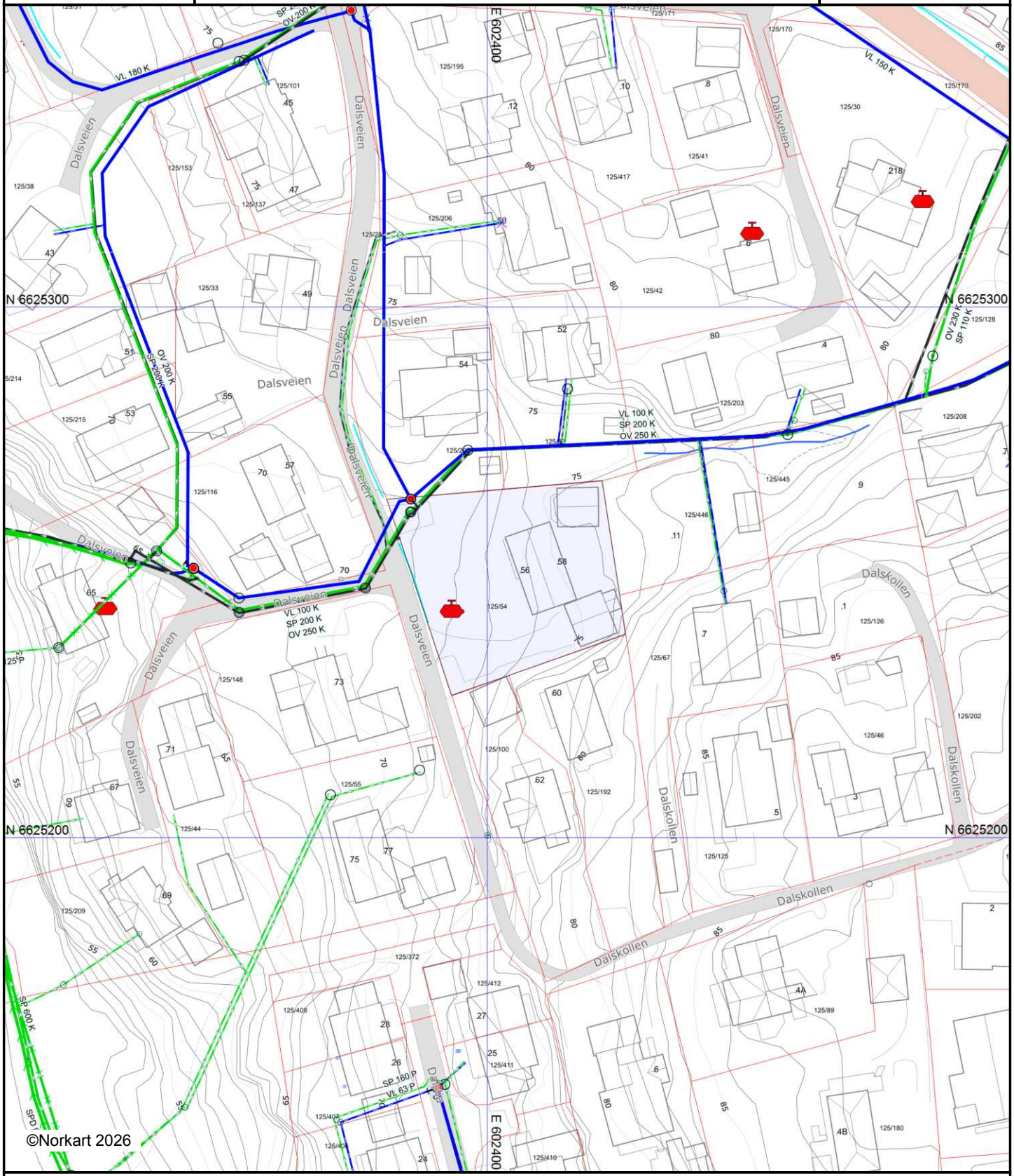
Adresse: Dalsveien 56

Dato: 19.05.2026

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
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 24/5 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Dalsvn. 8, 1405 Langhus			125/54	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig m/hybel-leilighet	13.5-82	19.7-82	Ref.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Bjørn Petterson		Dalsvn. 31, 1405 Langhus		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Oddvar Martinsen		Susebakke, 1850 Mysen		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1.etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Husnummerskilt.
2. Terreng ryddes og planeres.
3. Enkelte beis/malerarbeider gjenstår.
4. Balkong ferdigstilles, dør holdes avstengt med påspikret bord, forøvrig må balkongen inntegnes på rev. fasadeplan.
5. Lufting av avløp føres over tak, forøvrig må det anordnes forskriftsmessig avlufting av W.C. og bad.
6. Takrenner og nedløpsrør er ikke montert.
7. Pipe skal ha fulle fuger.
8. Avløp fra badekar lekker, forøvrig mangler fuging og mansjetter.
9. Avtrekk fra kjøkken, husbrannslange mangler.
10. Dør til kjellertrapp holdes stengt til kjellertrapp er montert.
11. Div. pussarbeider gjenstår utvendig.
12. Rekkverk på inngangstrapp ferdigstilles.
13. Pipe og ildsteder må godkjennes av feiervesenet før bruk.
    En finner å måtte bemerke den dårlige håndverksmessig utførelse av grunnmur.

Arbeidet må være utført innen: pkt. 1, 4, 8, 10 og 12 straks
pkt.6 snarest, øvrige innen 6 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1400 Ski, 4.5-83	SKI BYGNINGSVESEN
Knut E. Marthinussen, bygn.kontr.	Bernt Stadheim, bygn.sjef
Knut E. Marthinussen	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ bygn.råd ☒ bygn.kontr

Trykt på selvkopierende papir

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

SKI KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIVKOPI
Reg.nr. 3802

Erik Landberg
Dalsvegen 8

1405 Langhus

Deres ref: | Vår ref: TPS/ | Ark.nr.: B-125/54 | Jnr.: 96/640 | Dato: 05.08.96

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE OG UTHUS PÅ EIENDOMMEN DALSVEGEN 8, LANGHUS.

Det foreligger søknad om byggetillatelse og tegninger mottatt her 21.06.96 for oppføring av garasje med grunnflate på ca.49 m^2 og uthus på ca.39 m^2.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i h.t.t. plan- og bygningslovens § 94.3.

Ski oppmålingsvesen, Ski reguleringsvesen og Ski ingeniørvesen har avgitt sine uttalelser i forbindelse med situasjonsplanen som følger saken.

Det bemerkes:

Uthuset vil belaste eiendommens tomteutnyttelse. Tomteutnyttelsen er etter bygging av garasje og uthus ca. 14 % (16% er max.).

Bygningssjefen vedtar:

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis byggetillatelse i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

1. Byggherren, Erik Landberg står selv som ansvarshavende for de bygningsmessige arbeider i samsvar med innsendt søknad.
2. Gravemelding må innsendes med påtegning fra byggherre, elverket, Telenor Askim og kabel-tv-selskap.
3. Bekreftelse fra Follo everk for at plan for jording av bygningenes eventuelle elektriske anlegg er godkjent, må fremlegges.
4. Garasjen må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.
5. Avstand fra garasjen og uthuset til nabogrensene må være minst 0,5 m. Takutstikk må ikke henge ut over nabogrense.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET
K:\BYGGOPPM\DOK\125-54.TPS

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

6. Bygningene må ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.
7. Når pkt. 2 og eventuelt pkt. 3 er etterkommet, bygningsgebyret innbetalt, kontrolleres bygningenes beliggenhet og høyde av bygningskontrollen etter anmodning fra ansvarshavende og byggearbeidet kan igangsettes.

Byggetillatelsen er gyldig i 3 år.

Garasjen har fått bygningsnummer 17849743, uthuset har fått bygningsnr. 17849751.

Dersom det skal legges inn vann og avløpsledninger i bygningene, må rørleggermelding sendes inn fra autorisert rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på 3- ukers klagefrist i h.h.t. plan- og bygningslovens og forvaltningslovens bestemmelser.

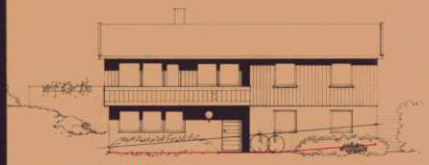
SKI BYGNINGSVESEN

Tore P. Stensrud
bygn.sjef

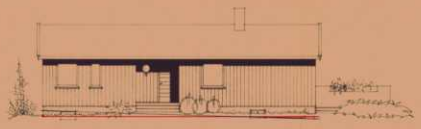
Kopi:

Bygn. kontrollen
Oppm.vesenet
Ing.vesenet
Avgiftskontoret
Elverket

TEGNET FOR 15 CM ISOLATION I VÆGGE



FASADE MOT: **VEST**



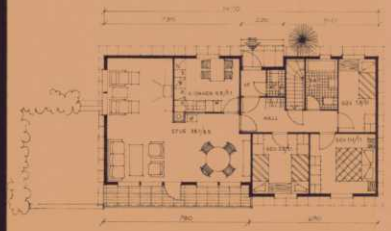
FASADE MOT: **ØST**



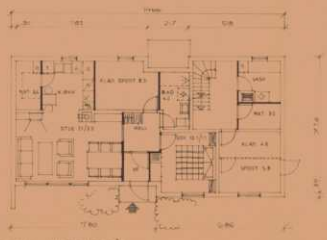
FASADE MOT: **NORD**



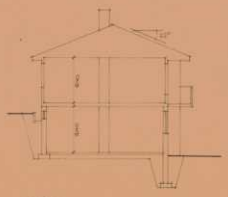
FASADE MOT: **SYD**



PLAN AF ETAGE.



PLAN UNDERETAGE.



SNITT.



ORIENTERING

KARAKTERISTIK

HØJ/NORMALT TERRÆN

SLUTNINGS TERRÆN



FORSLAG FOR KOBLING OG PLACERING

STØBERINGEN

SIDEN 1934

TYPEBETEGNELSE: B.409 H

BRUTTOAREAL: 104 m²

LEJEAREAL: BOLIG 95 m² / HYBEL 49 m²

HUSBREDDE MED/M: 100-80

DATO: 20.11.78 | KONTR. ANTH.

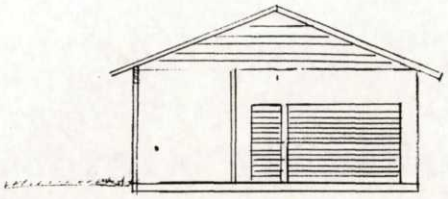
BYGHERRE: TUBORG PETERSEN

KONTRAKT NR.

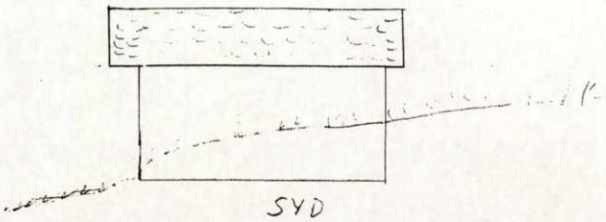
MÅLESTOK: 1:100 | BLAD: 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.

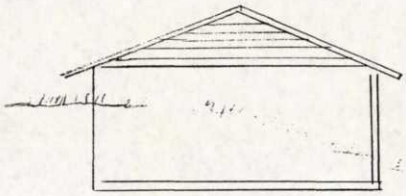
Dansk Scanning A/S



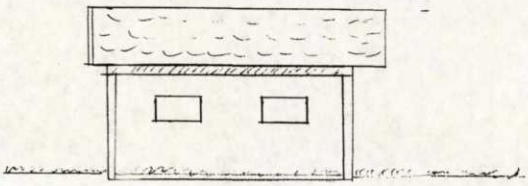
VEST



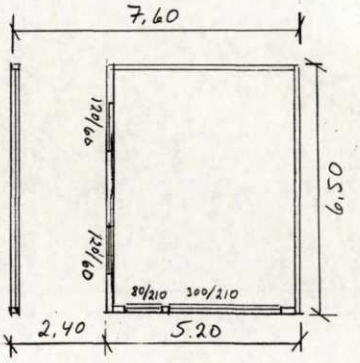
SYD

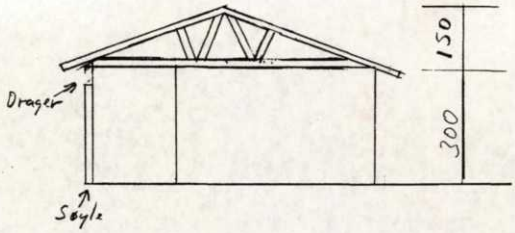


ØST



NORD

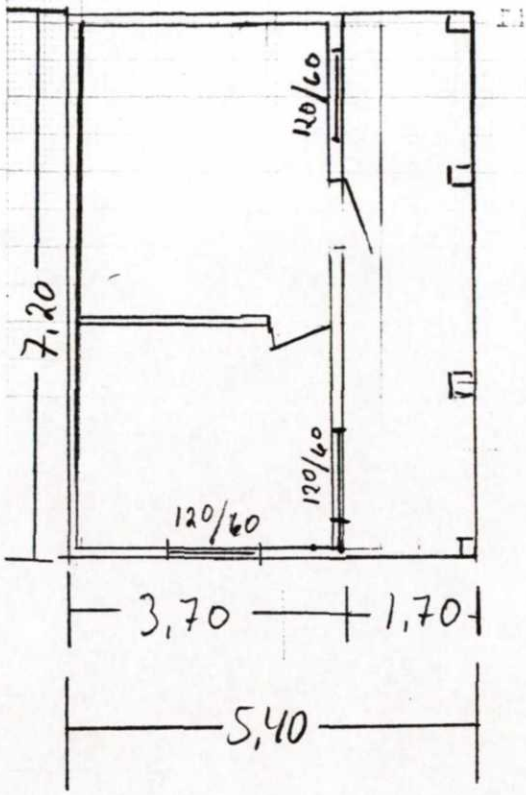


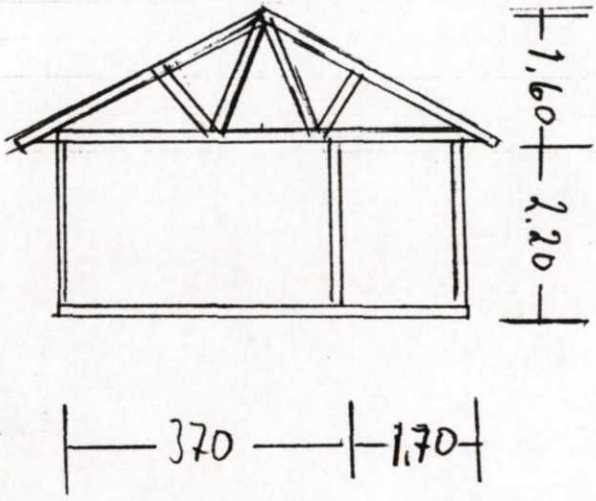


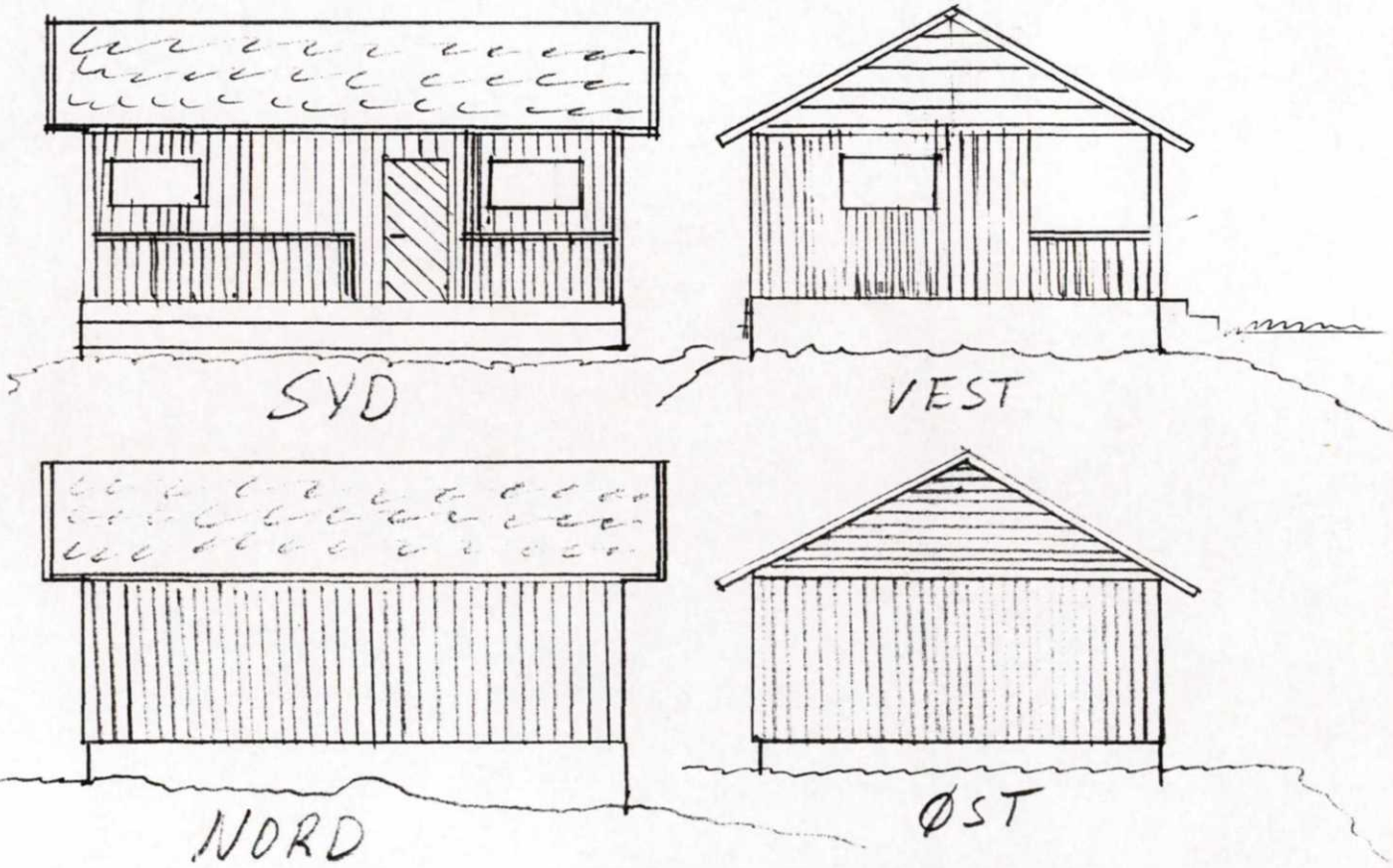
SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato 21.06.96 Reg.nr. 3051
Ansvnr. B-125/54 Jnr. 96/640
Tyt.ark. Kass.

GNR 125 BNR 54	MÅLESTOKK 1.100	AREAL BR: 49,4
GARASJE/CARPORT		
ERIK LANDBERG		
DALSVEIEN 8		
1405 LANGHUS		

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 21.06.96 Reg.nr. 3051
Arkivnr. B·125/54
Sbh.: Jnr. 96/640
Fys.ark. Kass.







Gnr 125 B.Nr 54	Målestokk	Areal
UTHUS	1.100	27 m²
ERIK LANDBERG		
DALSV. 8 1405 LANGHUS		

Utskriftsdato: 19.05.2026

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.**	125	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsveien 56, 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	17 266,89 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	16 453,50 kr
Sum	**37 895,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	100 m3	56.54	1/1	0 %	5 653,75 kr	5 653,75 kr
Forbruk vann i fjor	15%	100 m3	52.01	1/1	0 %	5 201,45 kr	5 201,45 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	100 m3	42.34	1/1	0 %	4 233,75 kr	4 233,75 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	100 m3	38.95	1/1	0 %	3 895,05 kr	3 895,05 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-96 m3	56.54	1/1	0 %	-5 427,60 kr	-5 427,60 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-96 m3	52.01	1/1	0 %	-4 993,39 kr	-4 993,39 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-96 m3	42.34	1/1	0 %	-4 064,40 kr	-4 064,40 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-96 m3	38.95	1/1	0 %	-3 739,25 kr	-3 739,25 kr
A konto forbruk vann i år	15%	203 m3	47.17	1/1	0 %	9 576,12 kr	3 990,04 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	203 m3	49.02	1/1	0 %	9 951,97 kr	4 146,67 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	5 214,01 kr	2 172,52 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	7 040,00 kr	2 933,30 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%	2 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	210,00 kr	0,00 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	2 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	566,00 kr	0,00 kr
					Sum	**37 398,46 kr**	**15 702,33 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.

Utskriftsdato: 19.05.2026

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.**	125	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsveien 56, 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
47336884	1592	09.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	200	09.02.2026
53907745	0	09.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	200	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalsveien 58, 1405 Langhus
Gnr. 125, Bnr. 54, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
6260243

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.
