PRIVATMEGLEREN

DALSVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

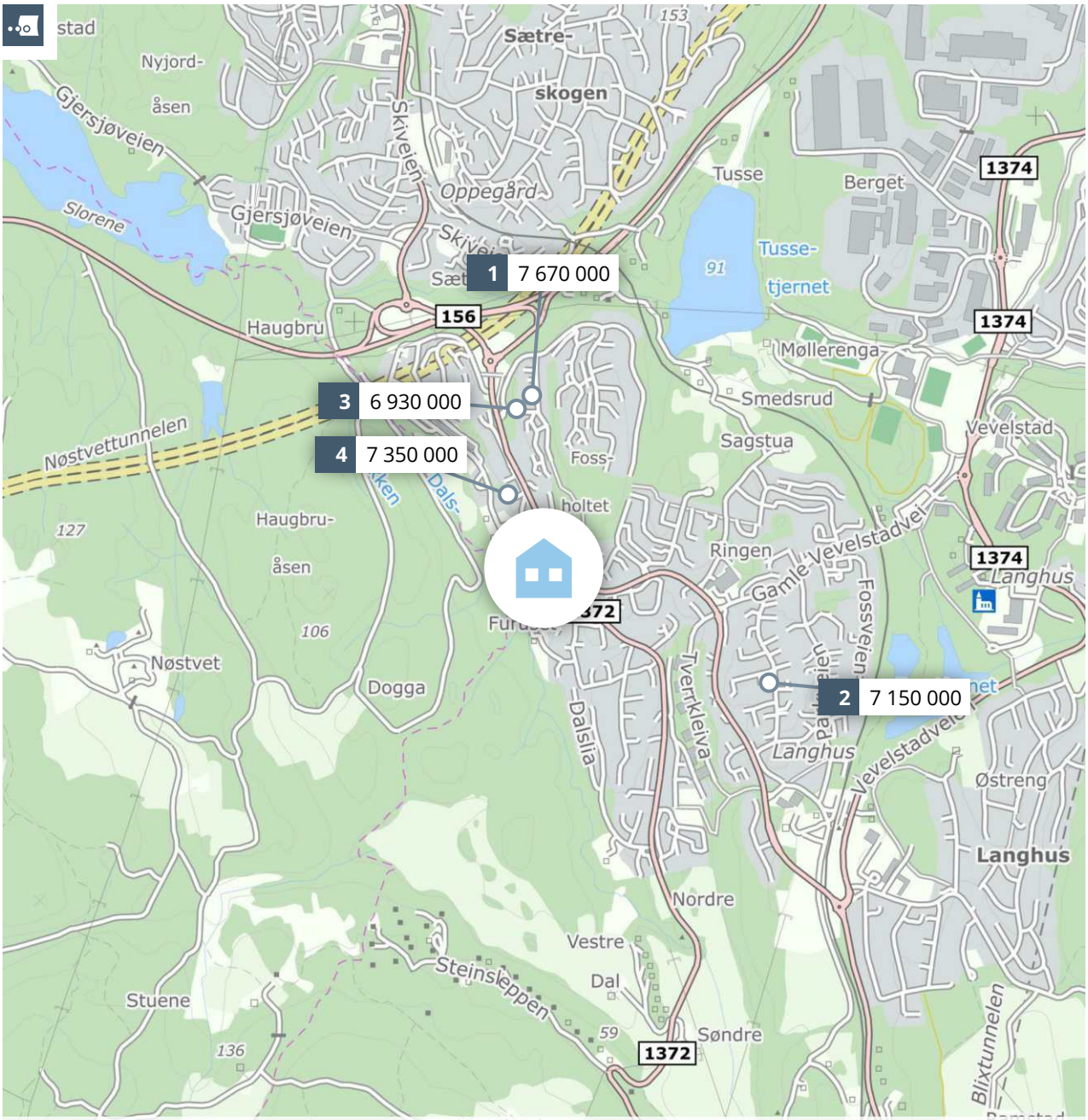
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DALSVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.06.2026

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: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Dalsveien 13, 1405 LANGHUS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 125 BNR 302 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nordre Dal

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	25 896
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	31 m²	- m²	130 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stenfeltskogen 15					16.03.2026	7 390 000	**7 670 000**	0	7 670 000	**42 611**
	180 m²	1997	842 m²	5 sov							
2	Øvreveien 10 A					19.04.2022	6 900 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**43 598**
	164 m²	1950	1 268 m²	4 sov							
3	Stenfeltskogen 23 B					08.09.2025	6 990 000	**6 930 000**	0	6 930 000	**44 423**
	156 m²	1997	559 m²	4 sov							
4	Langhusveien 270 B					02.05.2025	7 350 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**36 207**
	203 m²	2007	513 m²	4 sov							

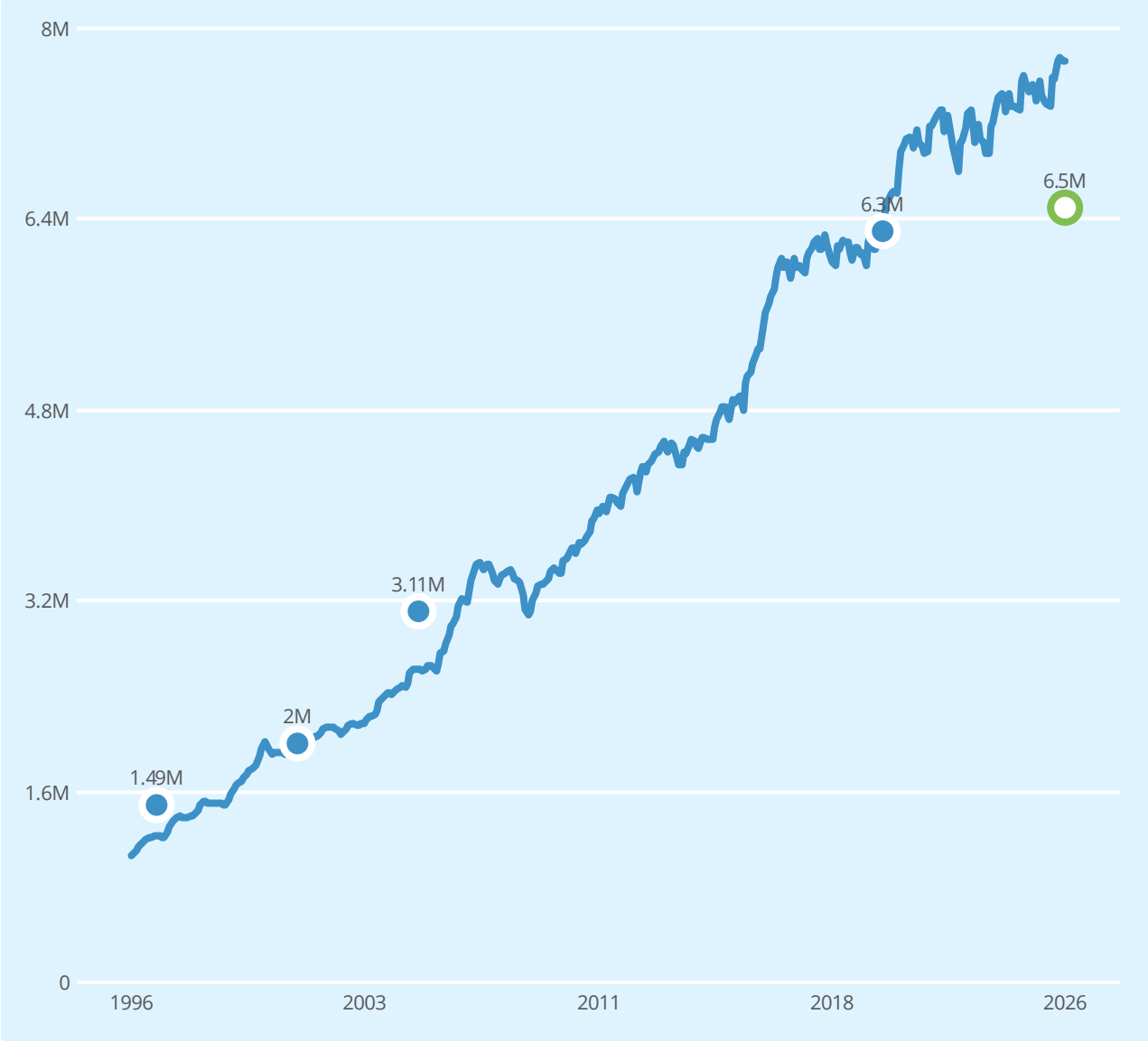
.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.05.2020	02.07.2020	23.09.2020	6 580 000	6 300 000	0	6 300 000	2
03.05.2005	26.05.2005	08.07.2005	3 090 000	3 110 000	-	3 110 000	
15.06.2001		15.06.2001	-	2 000 000	-	2 000 000	
07.11.1996		07.11.1996	-	1 490 000	-	1 490 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. følger indeksen fra kjøp ikke område

Tomannsboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

2
tomannsboliger til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 835 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Tomannsboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 6 mnd

13
tomannsboliger solgt

7.5M
7.3M
6 991 000 Prisantydning i snitt
6 839 000 Salgspris i snitt
6.7M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 145 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd
45 375 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
25 896 Dalsveien 13 Totalpris 6 500 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Dalsveien 13 , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 125, bnr. 302

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1933 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LC3864

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 4. etasjer fra 1986, innholder følgende etasjer og romfordeling:
U2.etasje: 2 boder og krypkjeller.
U1.etasje: Trapperom, 2 soverom, 2 bad, bod, garderobe, kontor, vaskerom, gang, stue og stue m/alkove.
1.etasje: Entré m/trapp, hobbyrom, stue/kjøkken, bod, stue og bod med utvendig tilkomst.
2. etasje: Masanin m/trapp, bad og soverom.
Parkering i egen carport.

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

Det nevnes spesielt:
-Det foreligger en dom i tidligere tvistesak i forbindelse med feil og mangler ved boligen fra forrige salg. Feil og mangler er delvis utbedret av ny eier selv, uten at det foreligger dokumentasjon på utbedringsløsninger eller dokumentasjon på relevant kompetanse for å utførte utbedringene.
-Det er vesentlige avvik på fasader, tak og terrasser. Det må forventes store utbedringer i forbindelse med dette.
-Det foreligger generelt lite dokumentasjon på arbeider i boligen og det er påvist funksjonsvikt ved flere vurderingspunkter. Ved funksjonsvikt må strakstiltak iverksettes før vidre bruk av bygningsdel eller komponent.
-Det er påvist flere avvik fra godkjente byggemeldte tegninger.
-Det foreligger skadedyr rapport fra 2026. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i denne.

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

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

Yttervegger i lettklinker og trekonstruksjoner. Fasader med pusset malt mur og kledning i tre.

Flatt tak og pulttak i trekonstruksjoner og porebetong. Tekket med båndtekking, sveisemembran og asfaltshingel. Hovedtak er opplyst tekket om i 2005. Ukjent alder på taktekking forøvrig og byggeår 1986 legges derfor til grunnen.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslagsløsninger i plastrukket stål.

Yttervegger i lettklinker og trekonstruksjoner. Fasader med pusset malt mur og kledning i tre.

Isolerglassvinduer fra 1986, ukjent alder men nyere, 2021 og 2024.
Balkongdører fra byggeår, ukjent alder men nyere og 2022.
Takvinduer fra byggeår.

Ytterdører til boder i U2 etasje er eldre malte tredører.
Ytterdør tl stue m/alkove i lakkert tre med glassfelt.
Ytterdør til stue i U.1 etasje i malt tre.
Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og sidefelt i glass.
Dør til bod i 1. etasje i malt tre.

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 41 m2 med utgang/adkomst fra trapp/hage.
Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 22 m2 med utgang/adkomst fra boder i U.2 etasje
Sørvestvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 34 m2 med utgang/adkomst fra U. etasje.
Sørvendt overbygget platting i betongkonstruksjoner på ca 6,5 m2 m2 med utgang/adkomst fra stue i U.etasje. Bruksunderlag med betong.
Sørvestvendt terrasse i porebetong og trekonstruksjoner på ca 33 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Trapp i trekonstruksjoner fra U1 nivå til U3 nivå.
Trapp ved inngangsparti i betong, belagt med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser, laminat,
Overflater vegger med: Pusset/malt mur, malt panel, malt strie, malte plater, dfliser,
Overflater tak med: Malt panel, malt strie, folierte plater

Etasjeskiller i poreetong og i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke utvendig. Lukket peisovn i stuen.

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i lettklinker, innvendig foret ut med lekter og plater/panel.

Bygningen har krypkjeller under porebetongdekke.

Lukket og åpen trapp i trekonstruksjoner mellom etasjer.

Innerdører bestående av 3 og 4-speils lakkerte fyllingsdører, eldre terrassedør til bod, tofløet dør med glass, 4-speils kompaktdør, dør med glass og eldre malt tredør.

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

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Vegger med baderomsplater og pusset/malt mur. Tak med panel.
Vaskerommet er innredet med benkeplate i laminat, underskap, overskap og varmtvannstank.
Sluk i plast fra byggeår. Ikke synlig tettesjikt på gulvet.
Mekanisk ventilering ved avtrekk på vegg.

Bad lite U1. etasje:
Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Badet er opplyset kjemisk renset på eldre overflater og påført nytt tettesjikt utenpå gamle fliser på gulv og vegg, deretter flislagt på nytt. Arbeidene er utført av eier selv som opplyser å ha jobbet som murer i mange år. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller relevant kompetanse for våtromsarbeider.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk. Det er hull i dørblad for tilluft.

Bad stort U1. etasje:
Badet er opplyst oppgradert i 2005 i tidliger tilstandsrapport. Ukjent omfang av oppgraderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig møremembran ved sluket.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, steamdusjløsning, overskap og toalett.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad 2. etasje:
Badet er opplyst oppgradert i 2019 i tidligere tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon. På bakgrunn av informasjonen, legges byggteknisk forskrift 2017 til grunn for vurderingen.

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Hovedsluk er plassert under innredningen. Synlig underliggende tettesjikt i sluket. Hjelpesluk i dusjen.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegg med skyvedør.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og kjøkkenøy.
Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Side by side kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin er plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og enkelte steder oppgradert med plastrør. Rør i rør system på badet i 2. etasjen.
Hovedinntak for vann kommer inn i boligen på vaskerommet via krypkjeller. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.
(Det er en stoppekran i krypkjeller, men denne sitter fast.)
Fordelerstokk med kobberør fra byggeår er plassert på vaskerommet.
Åpen vannfordelingstokk for rør i rør er plassert på vaskerommet.
Fordelerskap for bad i 2 etasje er plassert i garderobeskap i mesanin.

Hovedstammer for avløp i plast. Synlig i krypkjeller. Avløprsrør forøvrig i plast.

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

Luft til luft varmepumpe, plassert i stuen.

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i flere gulvflater, panelovner og peisovn i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2006. Plassert på vaskerommet.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Hovedstrømskap er plassert i U1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer.
Det er et strømskap plassert i benkeskap på kjøkkenøy.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Synlig i krypkjeller.

Drenering fra byggeår. Det er krykjeller under boligen og naturlig drenering langs fjell. Ingen tegn på opparbeidet drensløsning utover dette. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen enkelte steder.

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Forstøttingmurer i lettklinker og betong.
Forstøttingsvegg med tresviller.
Forstøttingsmur i løst stablede naturstein.

Skrånende tomt, opparbeidet med stensatt gårdsplass, terrasser, beplantning og gressplen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

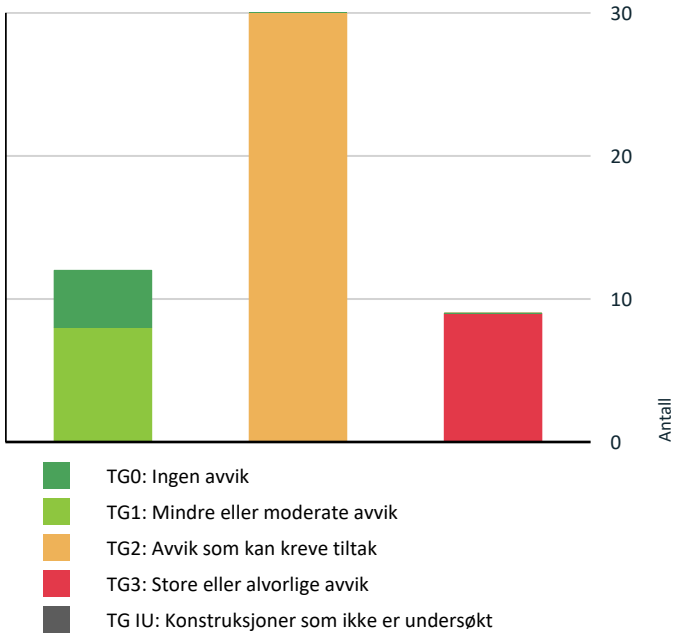
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

U2. etasje: Boder fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
U1. etasje: Stort bad og bod fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Planløsning forøvrig er endret, uten at det er påvist bruksendring.
1. etasje: Tillbygget bod areal med utvendig og innvendig bod fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
2. etasje: Planløsning er endret og en del som tidligere var åpen er det laget soverom. Endret bruk

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Det er tilbyggede deler som ikke fremkommer av byggemeldte tegninger
Endret bruk (bruksendring)er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.
Tilbygging/ombygging er søknadspliktig og kan føre til krav om riving eller ytterligere tiltak for å få det godkjent.

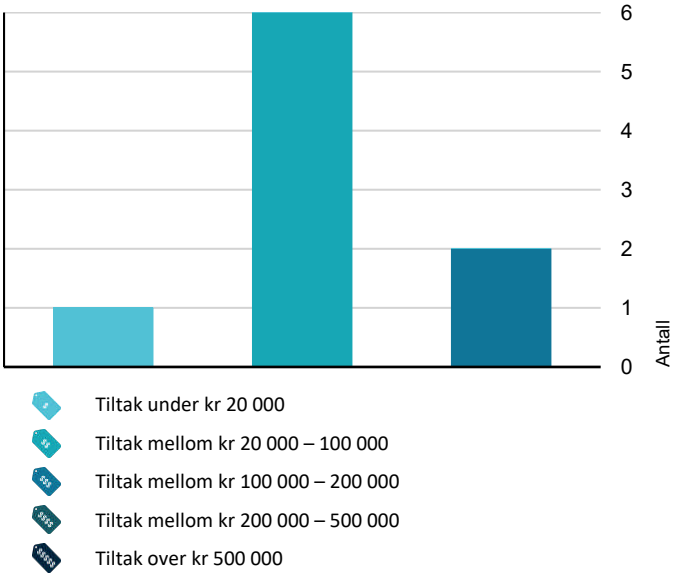
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Egenerklæring er ikke utfylt før befaringen, noe som avviker fra NS 3600. Dette medfører økt risiko for at kjente feil ikke kan vurderes på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U.1 etasje > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > U.1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold, skadedyr.** 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 > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > U.1 etasje > Bad stort > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U.1 etasje > Bad stort > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.1 etasje > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U.1 etasje > Bad stort > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > U.1 etasje > Bad lite > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.1 etasje > Bad lite > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse fra 1986.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak og pulttak i trekonstruksjoner og porebetong. Tekket med båndtekking, sveisemembran og asfaltshingel. Hovedtak er opplyst tekket om i 2005. Ukjent alder på taktekking forøvrig og byggeår 1986 legges derfor til grunnen.

Kontroll av taktekket er utført på taket.

Vurdering av avvik:

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

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

-På befaringen blåser det og sveisemembranen fyller seg med luft, dette medfører at isolasjon under taktekket har flyttet seg og lager lokale forsenkninger i taket hvor vann blir stående.
-Det er ikke etablert nødoverløp på flatt tak. Dersom taksluk tettes vil taket fylles opp med vann.
-Det er observert avflassing på båndtekking.
-Alle taktekker har passert forventet brukstid.
-Taksluk har innvendig ført nedløpsrør. Det er fuktskjolder i taket og på gulvet ved nedløpsrøret innvendig i mesanin. eier opplyser at dette er forde det kondenserer fra røret. På befaringen var områder tørre.
-Eier opplyser i egenerklæring om lekkesje i carport.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Det må forventes å finne ut hvorfor luft blåser inn i taktekket og isolasjon må legges slik at det er fall til sluk fra hele taket.
-All båndtekking som er avflasset må kontrolleres og eventuelt byttes.
-Alder og observasjoner på befaringen tilsier at utskifting av taktekket bør planlegges på kort sikt.
-Det bør etableres nødoverløp for taket for å sikre avrenning om sluket går tett.
-Taksluket bør vannbelastes over tid for å sikre at det ikke er lekkasje ved innvendig nedløp og røret bør isoleres for å hindre kondensering.
-Lekkasje i carport må utbedres som strakstiltak. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Båndtekking over carport



Avflasset tekking.



Stående vann på hovedtak.



Asfaltshingel på tilbygget bod.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslagsløsninger i plastrukket stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Beslag for luftehatt er strammet med strips på taket, dette avviker fra normal/anbefalt monteringsløsning.
-Det er observert vesentlig avflassing i alle beslagsløsninger på taket.
-Det er observert deformert beslagsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

-Det bør gjennomføres kontroll av alle beslagsløsninger, og utskifting bør planlegges på kort sikt for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
-Avvikende montering og vesentlig avflassing/deformasjon kan føre til redusert funksjon og økt fare for lekkasjer.

Tilstandsrapport



Beslag strammet med strips.



Detalj er bøyd ut. Deformert.



Avflasset beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i lettklinker og trekonstruksjoner. Fasader med pusset malt mur og kledning i tre.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

-Det er observert mye avflassing, enkelte steder råte og delvis løse kledningsbord. Det er observert manglende avslutningsdetaljer i kledning/hjørner.
-Det er observert riss/sprekker i murvegger.
-Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
-På vegger med lufting er det ikke montert musebånd.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Tiltak:

-Det må forventes vesentlige tiltak på vegger for å bringe dette opp til normal standard.
-Årsaker til riss/sprekker i lettklinker er ikke kjent og bør undersøkes nærmere før tiltak iverksettes, for å unngå risiko for videre skader eller svekkelse av konstruksjonen.
-Manglende lufting og musebånd bør utbedres for å redusere risiko for råteskader og inntrenging av skadedyr.
-Råteskadet og løs kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden.

Tilstandsrapport



Avflasset panel.



Råteskadet panel.



Ingen musesperre.



Riss i mur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak og pulttak i porebetong og trekonstruksjoner. Taket er besiktiget på taket og innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

• Det er avvik:

-Ved kontroll på hovedtak er det stående vann som følge av manglede fall til sluket.
-Det lot seg ikke konstatere hvordan lufting til takkonstruksjoner er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å hindre stående vann på taket. For at fall skal etableres må takmembran tas opp og fallisolasjon legges riktig. Ved legging av nytt taktekket er det viktig at beslagsløsninger legges riktig for å hindre luftinntregninger og at taktekket festes mekanisk.

-Ved omlegg av taktekket må alle undertakskonstruksjoner sjekkes for oppbygging, og lufting. Kontruksjonløsninger bør dokumenteres.



Stående vann på taket.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Isolerglassvinduer fra 1986, ukjent alder men nyere, 2021 og 2024.
Balkongdører fra byggeår, ukjent alder men nyere og 2022.
Takvinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Flere vinduer og skyvedører er synlig fuktpåvirket med oppsprukket karmverk og symptomer på innvendig kondensering.
-Eier opplyser at det har vært lekkesjer ved takvinduer i stue. Han har selv foretatt utbedring og har ikke oppdaget lekkasje siden, men presiserer at vinduene bør byttes.

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

-Alder og observerte forhold tilsier at det må forventes utskifting av flere av boligens vinduer og balkongdører for å unngå videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

-Takvinduer bør kontrolleres av fagperson umiddelbart, og eventuelt skiftes, da tidligere lekkasjer og egeninnsats ved utbedring medfører økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.



oppsprukket karmverk/aldersforrigelse.



Symptomer på innvendig kondensering



Fuktpåvirket karmverk



Takvindu med tidligere lekkasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører til boder i U2 etasje er eldre malte tredører.
Ytterdør tl stue m/alkove i lakkert tre med glassfelt.
Ytterdør til stue i U.1 etasje i malt tre.
Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og sidefelt i glass.
Dør til bod i 1. etasje i malt tre.

Vurdering av avvik:

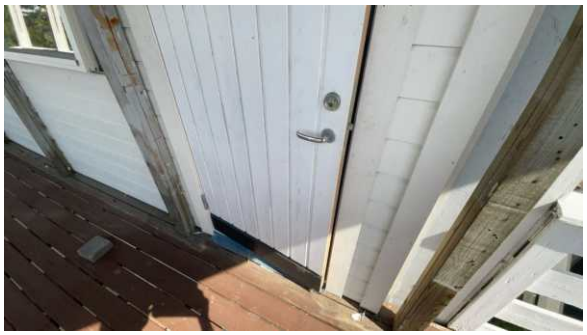
• Det er avvik:

-1 boddør lukker dårlig
-1 dør er opprukket i underkant og dørpumpen er ikke festet.
-En dør tar i karmverk.
-Dør til utvednifig bod er synlig fuktskadet og lukker ikke ordentlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes justering og vedlikehold på dører. Utskifting av enkelte dører kan ikke utelukkes.


Dør lukker dårlig.


Oppsprukket i underkant.


Dørpumpecer løs.


Dør tar i karm

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 41 m2 med utgang/adkomst fra trapp/hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde. Det er trapper i tre internt på terrassen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

-Terrasse med tilhørende trapper og rekkverk er vesentlig skjeve, det er observert råte og svikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Terrasse med tilhørende trapper og rekkverk må rives og bygges på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Terrasse


Vesentlig skjev

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 22 m2 med utgang/adkomst fra boder i U.2 etasje + utvendig trapp. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert vesentlig aldersslitasje og avflassede overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes stedvis utskifting av tredetaljer og skraping/maling Av overflater inkludert rekkverk.



Fuk



A

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Sørvestvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 34 m2 med utgang/adkomst fra U1 etasje. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 93 cm høyde. Det er montert bølgelikkplater ført til renner under terrassegulvet for tørr underliggende uteplass. Det er montert belysning i tilknytting til terrasse

Sørvendt overbygget platting i betongkonstruksjoner på ca 6,5 m2 m2 med utgang/adkomst fra stue i u1 etasje. Bruksunderlag med betong.
Det er montert belysning i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

-Det er observert råte og aldersslitasje. Observert råte er på håndløper
-Det er sprekker i betongplatting.

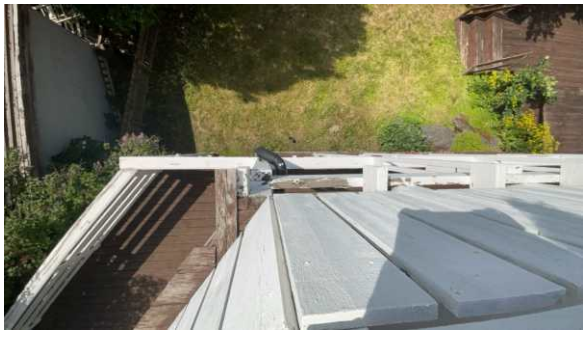
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

-Det må forventes noe utskifting av gulvbord, konstruksjonsvirke og håndløpere. Kostnader er knyttet til dette.
-Det må forventes skraping/maling av alle overflater.
-Sprekker i betong holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Underside av terrasse.



Avflassede tredetaljer.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse i porebetong og trekonstruksjoner på ca 33 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre og flishellet. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 og 117 cm høyde.

Det er asfaltshingel som tettesjikt mot underliggende boligdel, ført til taksluk og videre til nedløpsrør.
Det er bølgeblikkplater under tredel. Det er montert markise, stikkontakt og belysning i tilknytting til terrassen. (Utedel for varmepumpe er på terrassen.)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er avvik:

-Det er observert råteskade i rekkverket
-Tettesjikt har passert forventet brukstid.
-Vann renner ned på husvegg fra bølgeblikkplater.
-Det er ikke etablert nødoverløp, dersom sluk tettes kan vann renne inn i boligen.
-Bærebjelke for terrassen er bøyd på midten.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

-Det bør planlegges utskifting av råteskadede deler og tettesjiktet på kort sikt for å hindre videre skader og vanninntrenging i konstruksjonen.

-Løsningen med bølgeblikkplater bør endres for å unngå at vann renner ned på husveggen, da dette kan føre til fuktskader på fasaden.

-Det bør etableres nødoverløp for å sikre god avrenning dersom sluket går tett, for å unngå vanninntrenging i boligen.

-Bærebjelken bør kontrolleres for bæreevne, og om nødvendig erstattes, for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre fare for sammenbrudd.

-Skraping og maling må forventes for å beskytte treverket mot videre forringelse.

-TG 3 og kostnader er knyttet til utbedring av råteskader og nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i rekkverk.



Lav oppkant i tettesjikt ved døren.



Ndbøying i bærebjelke.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp i trekonstruksjoner fra U1 nivå til U3 nivå.
Trapp ved inngangsparti i betong, belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert vær og aldersslitasje på trapper, noe råte og oppsprukkede trinn/konstruksjoner.
-Det er «bom» i fliser ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utskifting av tredetaljer og skraping/overflatebehandling.
-Ved bom i utvendige fliser må det forventes at disse løsner mer etterhvert. Behov for utskifting kan ikke utelukkes.


Sprekk, vesentlig aldersslitasje.


"Bom" i fliser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, fliser, laminat,
Overflater vegger med: Pusset/malt mur, malt panel, malt strie, malte plater, dfliser,
Overflater tak med: Malt panel, malt strie, folierte plater

Høyde mellom gulv og tak i mesanin er 2,19 meter. I stue/kjøkken er 2,11 meter og 4,6 meter. I stue m/alkove er 2.28 meter.
Enkelte rom med skråtak.

Det bemerkes: Boder i U2 etasje er uferdige og vurderes ikke på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er mye «bom» i flislagte gulvflater, spesielt i stue/kjøkken. Flere fliser lager "klakkelyd" som indikerer at disse er løse. Det er observert områder hvor fugemasse mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Omfanget av løse fliser i stue/kjøkken tilsier at utskifting av flisgulvet må forventes.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende fugemasse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i poreetong og i trebjelkelag.

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

Målte rom:
2. etasje: Mesanin og soverom.
1. etasje: Stue/kjøkken og stue.
U.1 etasje: Stue m/alkove og soverrom.
U2 er boder og måles ikke.

Det bemerkes: Det er interne nivåforskjeller mellom rom i etasjer.
Det er observert inntil 13 mm planavvik i flere rom, dette er innenfor TG 1 avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Boder i U2 etasje er bygget på tidligere uteplass og fjell som kommer inn i rommet er kasset inn med treverk. Det er ikke etablert dampsperre mellom fjellet og overliggende trebjelkelag.
Det er observert fuktflekk i taket i bod etter tidligere lekkasje, rør hvor lekkasjen kom fra er koblet vekk.

-Ved kontroll i bjelkelag mot fjell i boder er det ingen fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes at trebjelkelag og innkassinger vil kunne trekke fukt fra grunnen. Løsningen bør bygges om, aller helst uten organisk materialet som treverk. Fuktsperre bør etableres mot grunnen.



Etasjeskiller i boder. Ingen dampserre mot grunnen

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe fra byggeår. Feieluke utvendig. Lukket peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

-Eier opplyser at det foreligger fyringsforbud på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

-Feietilsyn med fyringsforbud må rettes før pipe/ildsted kan tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe



Feieluke nærmere brennbart materiale enn 30 cm.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

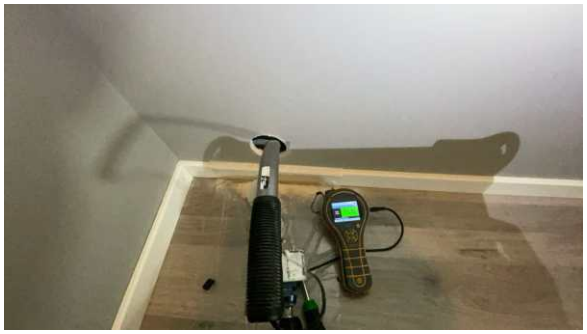
Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i lettklinker, innvendig foret ut med lekter og plater/panel. (Krypkjeller ligger også i sin helhet under terreng, vurderes i eget punkt.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk i utforet konstruksjon i alkove. Målinger viser 16%, dette er forhøyet med fare for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det ble ikke observert skader i forbindelse med forhøyede verdier i borrehullet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av utforede vegger mot terreng for å oppdage eventuell negativ fuktutvikling tidlig. Ved økende fuktverdier må tiltak forventes for å unngå fuktskader og skadeutvikling i konstruksjonen. En kontrollmetode kan være automatisk fuktloggesystem for kontinuerlig overvåking av fuktutvikling.



Fuktsøk i bunnlekt i utforet vegg under terreng. Måling viser 15,8

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under porebetongdekke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

-Ved kontroll i krypkjeller er det vesentlig fuktig som følge av at vann følger fjell inn i krypkjelleren. Det er ikke montert noen form for lufteventiler for utlufting av den fuktige luften.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

-Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon.
-Krypkjeller er utsatt for både vinter og sommer kondens. Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken.
-Det bør etableres lufteventiler og vintermatter bør legges på hele grunnen for å reduser fukttrykk mot overliggende boligdel og boder, alt organisk materialet som treplanker og materialrester må fjernes fra krypkjelleren.


Krypkjeller.


Krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Lukket og åpen trapp i trekonstruksjoner mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører bestående av 3 og 4-speils lakkerte fyllingsdører, eldre terrassedør til bod, tofløet dør med glass, 4-speils kompaktdør, dør med glass og eldre malt tredør.

TG 2 Andre innvendige forhold, skadedyr.

Beskrivelse
Skadedyr

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Eier opplyser at da de selv overtok boligen oppdaget de skadedyr i form av rotte/rotter etter overtakelsen. Eier mener rottene kom inn via bod og krypkjeller via innganger han nå har støpt igjen. Eier har ikke observert rotter/skadedyr etter dette.
-Eier har fått utført en besiktigelse av Rentiokil som følge av den han mener er luktproblematikk etter rotteaktivitet. Rentokil plasserte ut feller og 2 rotter ble fanget raskt etter dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør observeres jevnlig for skadedyr, vær klar over at skadedyr kan etterlate seg ekskrementer i hullrom i konstruksjoner og dette vil være vanskelig å kartlegget omfanget av. Se eiers egne beskrivelser av utbedringstiltak. Se også Rentokil rapport med tanke på hullrom og observert symptom etter rotteaktivitet.
-Det må monteres ventil i hull i vegg i U2. etasje for å hindre tilgang for skadedyr.
-Rentokil anbefaler at aktive klappfeller blir stående i krypkjeller over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

U.1 ETASJE > BAD STORT

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2005 i tidliger tilstandsrapport. Ukjent omfang av oppgraderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon.

U.1 ETASJE > BAD STORT

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Mykfug ved døren er sprukket opp, dette indikerer at det er bevegelse i dørsmyg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Fugen bør skiftes og ny fug holdes under observasjon, ved oppsprekking på nytt må tiltak for å stabilisere dørsyg forventes.



Oppsprukket fug.

U.1 ETASJE > BAD STORT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

-Det bør etableres spalte under bunnlist slik at eventuelt vann kan ledes til sluk.
Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Tett bunnlist mot dusjen.

U.1 ETASJE > BAD STORT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig møremembran ved sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).
-Ved kontroll i sluket sitter dette dypt i støpen og membran er avsluttet ved betongkant, ikke ført ned og klemt i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Om tettesjikt ikke festes til sluket ved klemring avviker dette fra anbefalt løsning og øker risiko for lekkasjer i sluket. Det bør foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til tetting i sluk, dersom tettesjikt ikke er festet til sluk må det montere førhøyningsring og membran lokalutbedres for tett løsning.
-Uten tettesløsning ved avløpsrør vil vann kunne følge rør inn i konstruksjoner. Godkjent tetteløsning ved avløpsrør bør monteres.



Avløpsrør uten tetteløsning.



Sluk med membran synlig.

U.1 ETASJE > BAD STORT

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, steamdusjløsning, overskap og toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp.

-Steamkabin har oppnådd forventet brukstd.

Tilstandsrapport

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

-Drylekkasje må ubedres før videre bruk av servanten.TG 3 og kostnader er knyttet til dette.
-Steamkabin er ikke funksjonstestet, men alder tilsier at dette har usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypp fra vannlås.



Steamkabin har oppnådd forventet brukstid.

U.1 ETASJE > BAD STORT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Eier opplyser at ventilasjonen er ført ut i bod, dette er uhelding med tanke på fukt i boden og avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Avtrekk må føres ut i friluft



U.1 ETASJE > BAD STORT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot badet.

U.1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Vegger med baderomsplater og pusset/malt mur. Tak med panel.
Vaskerommet er innredet med benkeplate i laminat, underskap, overskap og varmtvannstank.
Sluk i plast fra byggeår. Ikke synlig tettesjikt på gulvet.
Mekanisk ventilering ved avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
-Det er ikke tettesjikt på gulv eller vegger i våtesoner. Våtesoner tåler ikke dagens krav til vannbelastning i våtrom.
-Avtrekk føres ut i krypkjeller, dette er uheldig med tanke på fuktutvikling i krypkjelleren.
-Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk
-Våromsplater eller list er montert ned mot gulvet, dette avviker fra monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

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

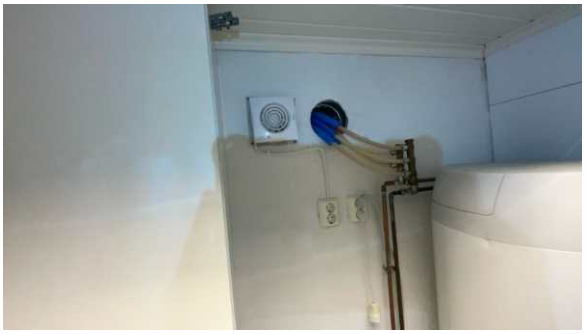
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk, ingen tettesjikt.



Avtrekk ført ut i krypkjeller



Flatt gulv.

U.1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Det er en luke med tilgang til konstruksjoner fra garderobeskap i stue. Fuktmålinger foretatt i bunnen av stender mot vaskerommet fra luken. Målinger viser under 7% som er tørt. Det er også fortatt enkle fuktsøk ved vanninstallasjoner i rommet.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.



Fuktmåling i bunnen av tender mot vaskerommet.



Enkle fuktsøk i murkonstruksjoner ved vanninstallasjoner.



Enkle fuktsøk i murkonstruksjoner ved vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport

U.1 ETASJE > BAD LITE

Generell

Beskrivelse

Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Badet er opplyset kjemisk renset på eldre overflater og påført nytt tettesjikt utenpå gamle fliser på gulv og vegg, deretter flislagt på nytt. Arbeidene er utført av eier selv som opplyser å ha jobbet som murer i mange år. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller relevant kompetanse for våtromsarbeider.

Badet er kun pusset opp ikke rehabiltert og byggteknisk forskrift 1997 legges til grunn for vurderingen.

U.1 ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

U.1 ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

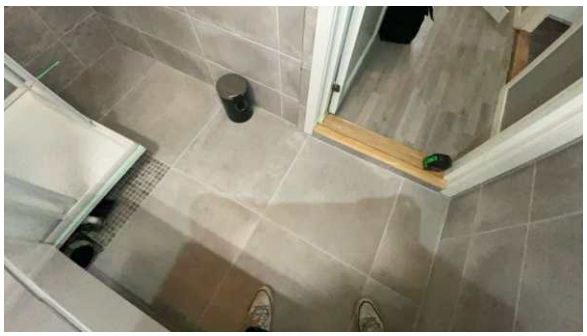
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.



Spredt "bom" i gulvet.

U.1 ETASJE > BAD LITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

-Det anbefales ikke å ha 2 tettesjikt på bad, dette øker risiko for at fuktighet "fanges" i konstruksjoner.
-Gulvmembranen er ikke klemt i sluket med klemring. Dette avviker fra monteringsveiledning for tettesjikt og øker risikoen for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær klar over risikoen og kontroller badet jevnlig for fukt og symptomer på utettheter.



Sluk.

U.1 ETASJE > BAD LITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

U.1 ETASJE > BAD LITE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er hull i dørblad for tilluft.



Avtrekk.

U.1 ETASJE > BAD LITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det bemerkes vegg mot badet er i mur og fuktsøk er foretatt i lekt for utforing.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnlekt mot badet/dusj.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2019 i tidligere tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon. På bakgrunn av informasjonen, legges byggteknisk forskrift 2017 til grunn for vurderingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Årsaken til TG2 er at løsning for lekkasjesikring av rommet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

For å tilfredsstille forskriften til lekkasjesikring må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

-Det er noe mindre fall på gulvet i dusjen enn forskriftskrav,

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fallmåling og funksjonstest av dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk er plassert under innredningen. Synlig underliggende tettesjikt i sluket. Hjelpesluk i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

-Det er ikke montert mansjetter m/tettesjikt på vannrør som er ført inn på badet, ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygd sisterne, er det økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra sisternen. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen for å redusere usikkerheten rundt risiko for skjulte feil.

-Mansjetter må monteres på rørgjennomføringer i henhold til systembeskrivelse for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje, og dermed redusere risikoen for fuktskader i våtsonen.



Sluk.



Sisterne.



Vannrør under servant.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegg med skyvedør.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

-Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.



Ingen dreneringsløsning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen fra messanin.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og kjøkkenøy. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Side by side kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin er plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ved Funksjonstest av ventilatoren kommer det en «suse» lyd. Dette indikerer at det ikke er tett mellom ventiatoren og avtrekksrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Ytterligere undersøkelser og utbedring anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og enkelte steder oppgradert med plastrør. Rør i rør system på badet i 2. etasjen.
Hovedinntak for vann kommer inn i boligen på vaskerommet via krypkjeller. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet. (Det er en stoppekran i krypkjeller, men denne sitter fast.)
Fordelerstokk med kobberør fra byggeår er plassert på vaskerommet.
Åpen vannfordelingstokk for rør i rør er plassert på vaskerommet.
Fordelerskap for bad i 2 etasje er plassert i garderobeskap i mesanin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer.
-Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.
-Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

-Rørkursene bør merkes i henhold til forskriftskrav for å sikre at systemet er lett utskiftbart og for å redusere risikoen for feil ved fremtidig vedlikehold.

-Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene, og det må etableres løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen kompenserende løsning. Manglende endetetting og avrenningsmulighet medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje.

-Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert, bør det påregnes behov for utskiftning eller nærmere vurdering av anlegget for å unngå plutselige skader og lekkasjer.



Vannrør fra byggeår. Hovedinntak med stoppekraner og vannmåler.



Åpen fordelerstokk, ukjent hvor vannforsyningen går



Vannrør opplyst klargjort for kaffemaskin.



Fordelerskap bad 2. etasje. Ingen drenering eller kursoversikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstammer for avløp i plast. Synlig i krypkjeller. Avløprsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Stakelokk på avløpsrør.



Synlig avløpsavslutning.



Avløpsrør i krypkjeller.



Avløpsrør i krypkjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

-Flere rom har ingen ventilering utover åpning av vindu, dette inkluderer også en kjellerbod som er fuktitsatt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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

-Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler ventilasjon, inkludert kjellerboden.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Tilstandsrapport



Ingen ventil kun hull i vegg, står åpen for skadedy.



Ingen ventilasjon.



Ingen ventilasjon.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Varmepumpen må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Luft til luft varmepumpe.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i flere gulvflater, panelovner og peisovn i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2006. Plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



Tilkoblet med stikk.

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

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Hovedstrømskap er plassert i U1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer.
Det er et strømskap til plassert i benkeskap på kjøkkenøy.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Ikke i vårt eie.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja 1 sikring går lett.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er observert flere åpne kontaktpunkter som kan medføre berøringsfare. At 1 sikring løses ut lett indikerer at kursen er underdimensjonert i forhold til bruken. Observasjoner på befaringen tilsier at enkelte el-arbeider kan være utført uten bruk av autorisert elektroinnstallatør. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og modernisering anbefales.

Generell kommentar

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

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



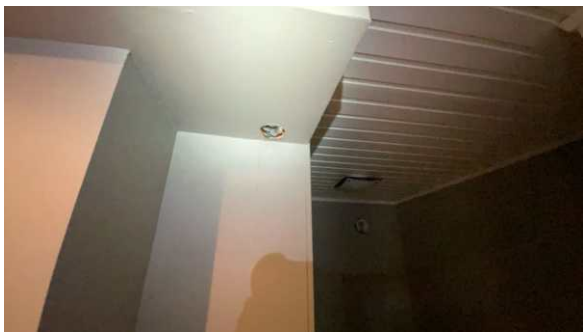
Hovedstrømskap.



Åpent kontaktpunkt.



Strømskap i benkeskap på kjøkkenøy.



Åpent kontaktpunkt.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Synlig i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Det er krykjeller under boligen og naturlig drenering langs fjell. Ingen tegn på opparbeidet drensløsning utover dette.
Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen enkelte steder.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

-Observasjoner i krypkjeller samt forøvrig i og rundt boligen tilsier at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

-Det er generelt vanskelig å etablere gode dreneringstiltak for boliger med krypkjeller som er direktet festet til fjell. Tiltak vil i stor grad måtte gjøres innvendig i krypkjeller og ved utvendige terrengjusteringer. Drenering må sees i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng.



Ingen grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

-Det er observert avflassing, riss/sprekker i grunnmuren.
-I boder i U2 etasje er det utildekker plastisolasjon, dette bryter med brannforskrift da plastisolasjon har høy røykutvikling ved brann og skal dekkes av brannhemmende materialet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Årsaken til avflassonge, riss/sprekker i grunnmuren er ikke kjent, ytterligere undersøkelser anbefales før valg av tiltak. Tiltak må forventes.
-Ubeskyttet plastisolasjon må fjernes.

Tilstandsrapport



Utildekket plastisolasjon.



Sprekk og avflasset grunnmur.



Avflasset grunnmur



Avflassing/riss/sprekker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttingmurer i lettklinker og betong.
Forstøttingsvegg med tresviller.
Forstøttingsmur i løst stablede naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert sprekk i lettklinker vegg.
-Tresvillevegg er presset ut og synlig fuktpåvirket. Tresviller er uegnet som støttemurer. Denne fungerer også delvis som understøtte for terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Sprekk i lettklinker holdes under observasjon, ved utvikling må tiltak forventes.
-Det bør planlegges for utskifting av svillevegg.



Sprekk i lettklinker.



Uegnet forstøttingsvegg og fundament.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt, opparbeidet med stensatt gårdsplass, terrasser, beplantning og gressplen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Terreng på oversiden av boligen leder vann direkte mot bod/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Terrengjusteringer må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng leder vann mot mur/bod.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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



Hovedinntak vann. (Stoppekran i krypkjeller fungerer ikke.



Hovedstamme avløp.



Innvendig vannmåler og hovedstoppekraner.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Avvik i rekkverkshøyder gjelder alle terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Rekkverkshøyder og åpninger i trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.
-Det bør monteres rekkverk på terrasse for å ivareta sikkerheten og hindre fall.
-Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende måling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.


ingen rekkverk.


90 c høyde.


86 cm.


Åpninger mellom trinn.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår,

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i enkle trekonstruksjoner. ukjent alder.

Boden er ikke fast fundamentert, løst plassert på sviller påå underlaget.

Yttervegger i tre. Fasader med stående kledning i tre.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

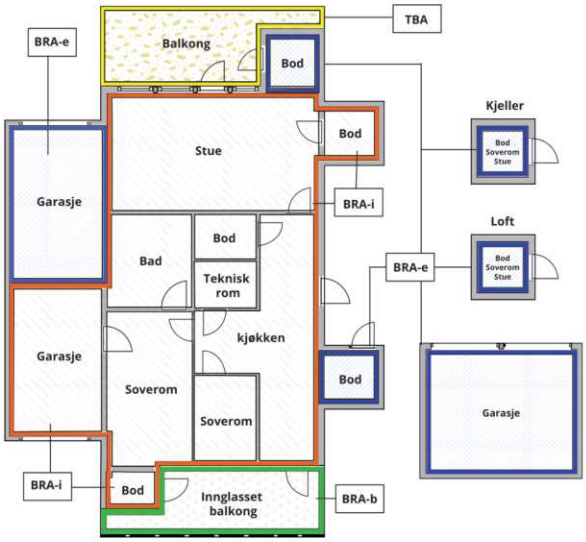
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U.3 etasje					41		
U.2 etasje		23		23	22	20	43
U.1 etasje	111			111	34	1	112
1. etasje	102	4		106	33	4	110
2. etasje	38			38			38
SUM	**251**	**27**			**130**	**25**	**303**
SUM BRA	**278**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.3 etasje			
U.2 etasje		Bod, bod 2, kryperom	
U.1 etasje	Trapperom, soverom, bad stort, bod, garderobe, kontor, vaskerom, gang, soverom 2, stue, stue m/alkove, bad lite		
1. etasje	Entré m/trapp, hobbyrom, stue/kjøkken, bod, stue	Bod	
2. etasje	Mesanin m/trapp, soverom, bad		

Kommentar

U.3 har kun åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: U2. etasje: Boder fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
U1. etasje: Stort bad og bod fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Planløsning forøvrig er endret, uten at det er påvist bruksendring.
1. etasje: Tillbygget bod areal med utvendig og innvendig bod fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
2. etasje: Planløsning er endret og en del som tidligere var åpen er det laget soverom. Endret bruk

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Det er tilbyggede deler som ikke fremkommer av byggemeldte tegninger
Endret bruk (bruksendring)er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.
Tilbygging/ombygging er søknadspliktig og kan føre til krav om riving eller ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt mindre håndverkstjenester ifølge eier. Ingen dokumentasjon er fremvist

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vurdering av byggemeldte tegninger.

Bod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		4		4		1	5
SUM		**4**				**1**	**5**
SUM BRA	**4**						

Romfordeling

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

Kommentar

Boden har gulvarelal 5,32 m2. Ca 1 m2 er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.6.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Rune Talberg	Kunde
04.6.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3207 NORDRE FOLLO	125	302		0	509.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalsveien 13

Hjemmelshaver

Stette Gunn Barbro, Talberg Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet på Langhus. Kort vei til marka med opparbeidet løypenett. Ca. 5,5 km til Ski sentrum som har et meget godt utbygget service/forretnings tilbud, 3 km til Langhus senter. Ca. 8 min gange til buss og ca. 10 min til Langhus togstasjon. 4 - felts motorvei til Ryen.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med stensatt gårdsplass, terrasser, beplantning og gressplen.

Parkering

Oppstillingsplass i egen carport.
Oppstillingsplasser på egen tom. El-bil lader er montert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Nei
Ski kommune Byggesak	10.05.2004	Byggemeldte tegninger, ombygging.	Gjennomgått	4	Nei
Ski kommune	13.03.1986	Originale byggemeldte tegninger.	Gjennomgått		Nei
Oslo electro Company	02.07.2020	Samsvarserklæring : Bytte 2 sikringsskap og montere el-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei
M-tek	25.07.2019	Samsvarserklæring: Legge lavbyggende gulv med nye varmekabler.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	03.06.2026	Liste over arbeider utført av eier selv + liste over kjente feil.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	31.05.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Signert dom og rettsbok	03.02.2023	Dom i forbindelse med tvistesak for kjøp av boligen.	Gjennomgått	26	Nei
Takstmannen	25.05.2020	Tilstandsrapport ved forrige salg	Gjennomgått	20	Nei
Ski kommune	19.12.1986	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	1	Nei
Ski kommune	02.06.1993	Byggemelding takoverbygg på terrasse.	Gjennomgått	1	Nei
Rentokil	16.06.2026	Skaderapport, lukt/rotteaktivitet	Gjennomgått	13	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	
3	26.06.2026	Korrigert etter innspill fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LC3864

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260059
Addresse	Dalsveien 13		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Gunn Barbro Stette		
Selgers navn	Rune Talberg		

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?

06.07.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

23121395

Våtrom

Initialer selger:
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det forekommer av og til lukt på bad tilknyttet hovedsoverom.

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

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

Ny vask og dusjkabinett, samt monterte toalett imf oppgradering

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Smurt eksisterende fliser med ny membran for deretter å montere nye fliser utenpå.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Oslo Moss Rørleggerbedrift AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på eksisterende fliser

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Carport har hatt liten lekkasje, beslag ble festet men usikker på om dette vil være en varig løsning og om det fortsatt kommer vann.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Korrigert beslag og ny kledning over bod kjøkken. skiftet/korrigert beslag terrasse første under etasje. Korrigert beslag over carport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier

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

Beskrivelse:

Det er p.t. fyringsforbud, da feieluke må skiftes. I tillegg må feieluke heves og støpes opp i bunn av pipen til over tidligere pipeutløp første under etasje

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker i mur som er synlig, resten av huset har tre kledning og ikke synlig mur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flere av vinduene må skiftes pga råte

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Betongdekke ble fjernet på terrasse hovedetasje ned til membran dekke. Duk med flis ble montert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier

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

Beskrivelse:

Noe fukt i krypkjeller

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

Hvilke endringer er gjort?

Kjenner ikke til når boden(e) ble bygget, men dagens huseier har gjort noen oppgraderinger i to boder i andre underetasje mellom 2023-2025.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Jordfeil ene kontakten, har bestilt elektriker (Lysglimt AS) for å utbedre.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Oslo Electro Company AS har gjennomført diverse fornyelser og el-bil lader i perioden 2005-2020 iht egenerklæring fra forrige eier.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kjenner ikke til om det ble avdekket feil, men i forhold til egenerklæring var alt i orden når vi kjøpte.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Varmepumpen virker ikke og må byttes.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet vifte på vaskerom, bør legge rør ut til friskluft, rør går i dag inn i krypkjeller. Avtrekksvifte bad ved hovedsoverom, rør trekt fra bad til bod 2 underetasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Dette var før min eiertid og usikker på dato og om endringene er godkjent hos bygningmyndighetene. Når bolig ble kjøpt var det etablert hybel i underetasjen, denne er nå inkludert i bolig. Hybel var ikke godkjent.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En del av bordkledning og vindu har råte skade. Det renner vann ned vegg 1 underetasje mot sør/øst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krypkjeller har vi fanget mus/rotter, har gjort tiltak for å begrense. I forbindelse med klagesak mot tidligere huseier, rotte i bod tilknyttet hovedsoverom (underetasje), ble deler av boden støypet igjen med betong/glass for å hindre adkomst.

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

Beskrivelse:

Noe vanninntregning mot hus når vi kjøpte, beslag ble festet midlertidig, bør utbedres.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Beslag ble festet midlertidig, bør utbedres da beslag ligger utenpå trepanel.

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:

Huseier

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Oppgi type rapport:

Flere takstrapporter i perioden 2021-2022 ifm sak mot forrige eier.

Er forholdet utbedret?

Noen av punktene er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

I forbindelse med at de satt opp gjerde hos nabo løsnet det steiner fra nabo ned til blokkene på nedsiden. Området nedenfor eiendomsgrensen har nå blitt sikret av naboene. Dette har medført noe setningskade på vår eiendom.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi hadde rettsak knyttet til kjøpet som ble avsluttet i februar 2023, rettsdokument delt med takstmann.

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 08.06.2026

Signert av *Rune Talberg*

Initialer selger:
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dalsveien 13

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	21 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	6 min 2.6 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 3.6 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

Stenfelt Linje 81N, 580	7 min 0.6 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 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

Oppegårdbanen naturgress	19 min
Langhus Idrettspark	21 min
Puls Langhus	15 min
PULS Bøleråsen	7 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

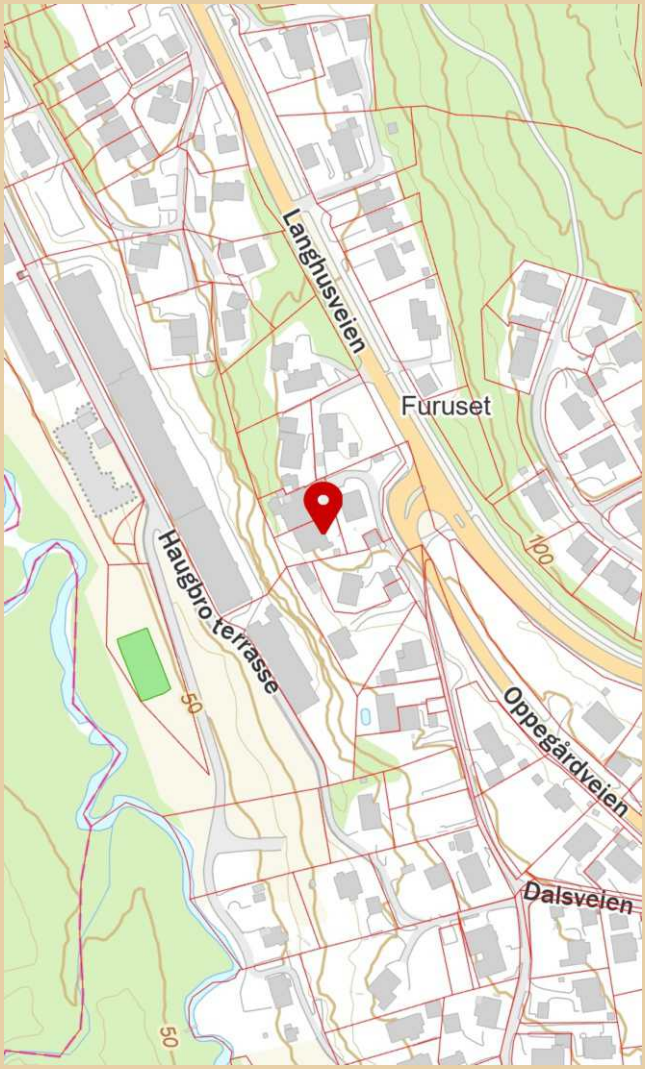
Støynivået
Lite støynivå 93/100

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

Dalsveien 13

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	21 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	6 min 2.6 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 3.6 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

Stenfelt Linje 81N, 580	7 min 0.6 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	48 min

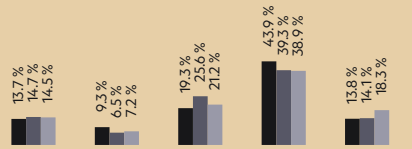
BARNEHAGER

Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	10 min
Kiwi Langhus Gård	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Oppegårdbanen naturgress	19 min
Langhus Idrettspark	21 min
Puls Langhus	15 min
PULS Bøleråsen	7 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

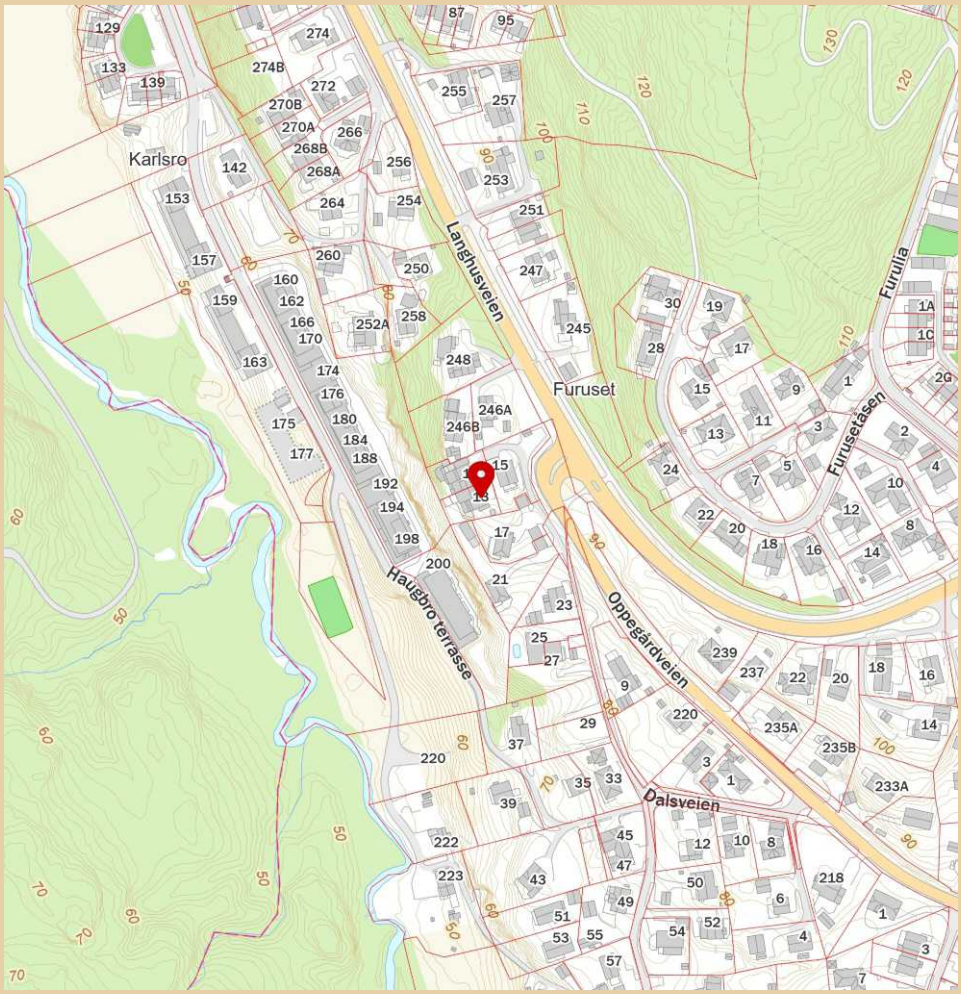
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



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

Dalsveien 13

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	21 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	6 min 2.6 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 3.6 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

Stenfelt Linje 81N, 580	7 min 0.6 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 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

Oppegårdbanen naturgress	19 min
Langhus Idrettspark	21 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

—

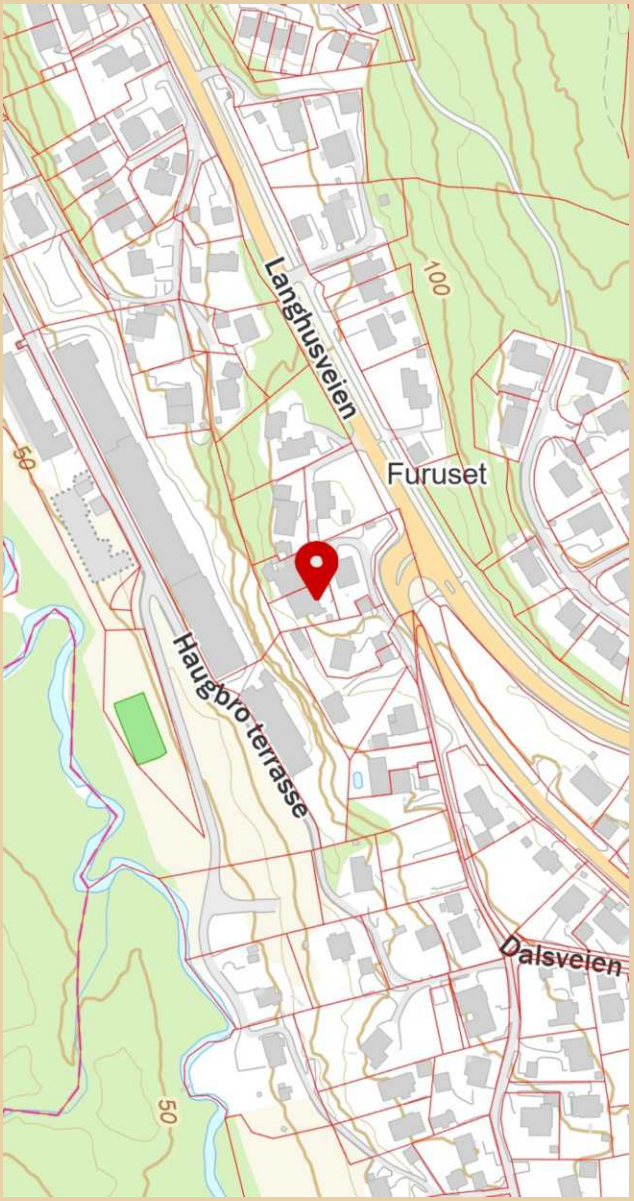
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

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

enova

Energiattest



Adresse **Dalsveien 13, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6574858**
Gårdsnummer **125**	Bruksnummer **302**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **282,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **251,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 589 kWh**



Dalsveien 13, 1405 LANGHUS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dalsveien 13, 1405 LANGHUS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bjørn Egil Knutsen	
Adresse:	
Oppegårdsveien 222C	
Postnummer:	Poststed:
1405	Langhus
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
230968 [redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2756001 Tinglyst: 16.07.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
RENEE MERCEDES FUGLESANG	290445 [redacted]
MAI IRENE HANSEN	180351 [redacted]
BENTE BEATE OSMUNDNES	070469 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3020	NORDRE FOLLO	125	241		
3020	NORDRE FOLLO	125	16	0	1
3020	NORDRE FOLLO	125	16	0	2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3020	NORDRE FOLLO	125	302		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

STATENS KARTVERK
Kopi
Ikke kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
7/7-20	Renée Mercedes Fuglesang Bente B. Osmundnes Mai Irene Hansen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendom 125/302 har adkomstrett over eiendom 125/16 og 125/241 som vist på vedlagte situasjonskart. Veiretten vises i blått skravert.

Veiretten tinglyses på både 125/16 og 125/241

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org.nummer 922092648.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato: Langhus 7/7-20

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]: Renée Mercedes Fuglesang, Bente B. Osmundnes, Mai Irene Hansen

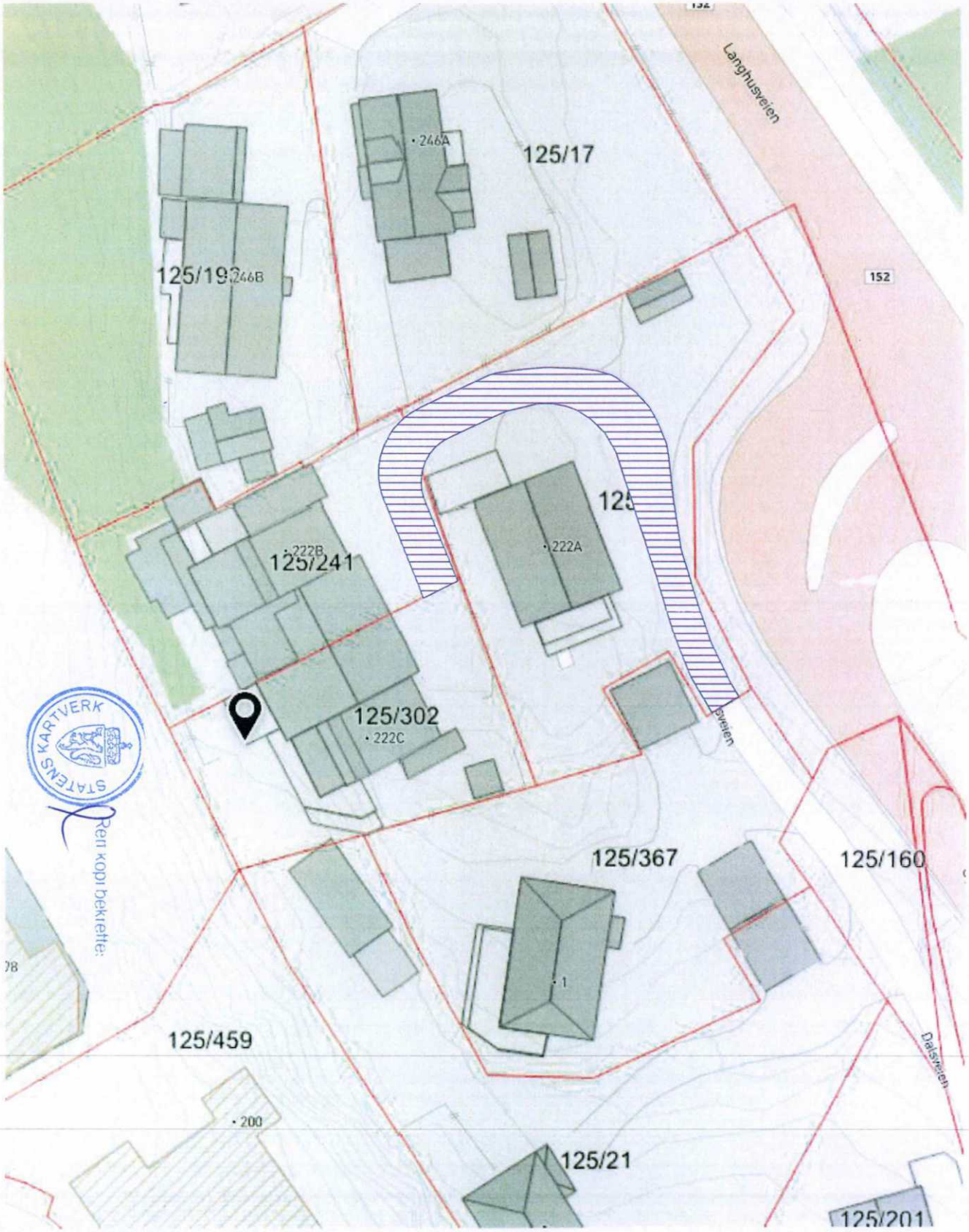
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK

Ren kopi bekreftes

Situasjonskart som viser veirett for gnr. 125 bnr. 302 i knr. 3020, Nordre Follo kommune.
Veiretten vises i blått skravert.



(Kommune)

SKI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Bjarne Kr. Lind
Skedsmogt. 15C
0655 Oslo 6

Byggherre (navn, adresse)

Beril Magnussen og Renée Andersson
Oppegårdvn. 222
1405 Langhus

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Oppegårdvn. 222, Langhus	125	16-95		

Deres søknad	Dato 25.11.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig, hus II		
Behandling/ vedtak	12.02.86	Vedtak dato	Saksnr.

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

Riktig adresse: Oppegårdvn. 222B
Riktig gnr./bnr.: 125/302

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Røykvarsler monteres i himling over hems.
2. Avtrekk fra bad ordnes.
3. Avtrekksventil på bad i kjeller festes, forøvrig mangler dør til dette bad spalte over eller under dør.
4. Rev plan kjeller innsendes.
5. Div. blikkenslagerarbeider gjenstår.
6. Utomhusarbeider kontrolleres nærmere våren -89.
7. Balkong på fasade sør er ikke ferdig.

Pkt. 1 snarest, øvrige innen 6 mnd.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ski	19.12.88	Bernt Stadven, Bygn.sjef / K. E. Marthinussen, Bygn.kontr.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Bjarne Kr. Lind	
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

(Kommune)

SKI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Bjarne Kr. Lind Skedsmogt. 15C 0655 Oslo 6	Beril Magnussen og Renée Andersson Oppegårdvn. 222 1405 Langhus

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Oppegårdvn. 222, Langhus	125	16-95		

Deres søknad	Dato 25.11.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig, hus II		
Behandling/ vedtak	12.02.86	Vedtak dato	Saksnr.

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

[x] hele bygget — Riktig adresse: Oppegårdvn. 222B
Riktig gnr./bnr.: 125/302

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Røykvarsler monteres i himling over hems.
2. Avtrekk fra bad ordnes.
3. Avtrekksventil på bad i kjeller festes, forøvrig mangler dør til dette bad spalte over eller under dør.
4. Rev plan kjeller innsendes.
5. Div. blikkenslagerarbeider gjenstår.
6. Utomhusarbeider kontrolleres nærmere våren -89.
7. Balkong på fasade sør er ikke ferdig.

Beslag under dør, VK, trepp i berg

Pkt. 1 snarest, øvrige innen 6 mnd.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ski	19.12.88	Bernt Stadven Bygn.sjef
		K. E. Marthinussen Bygn.kontr.

KOPI SENDT

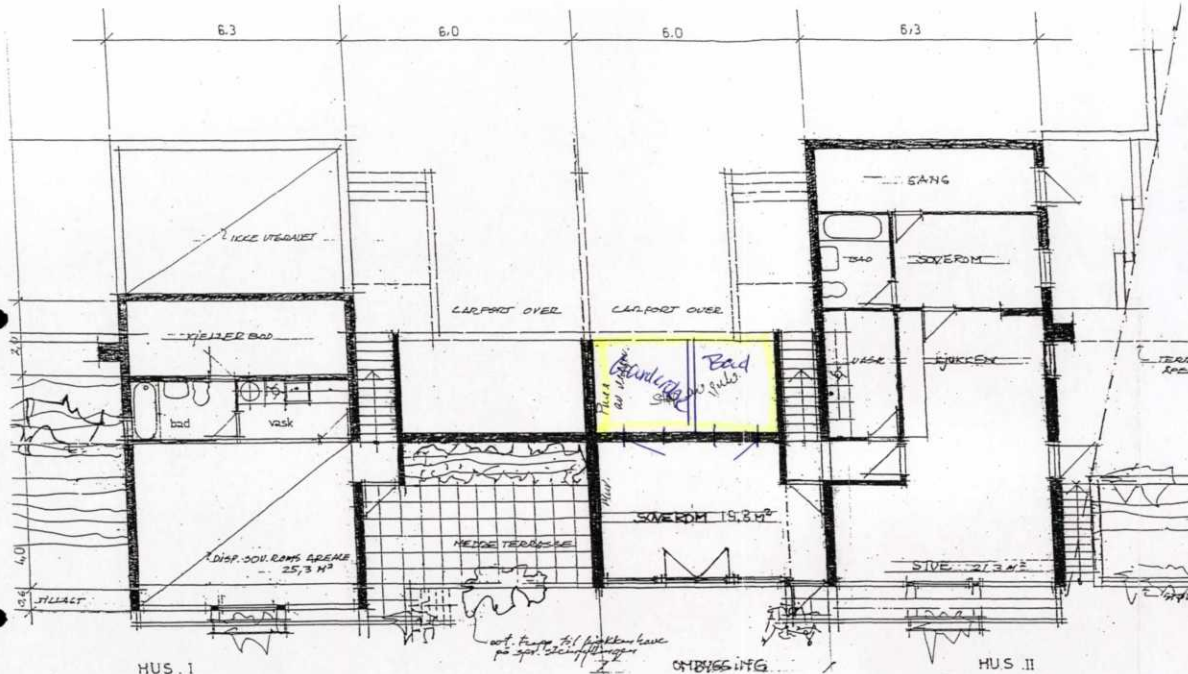
	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Bjarne Kr. Lind	
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

E-5

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 11 MAI 2005 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



PLAN U.ETS. 1:100

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 29/7-87
ARK. 0125/176 95

BYGGET AV 23.07.87: REF. BL.MS. GJ.TREU. 30..
29.04.87: FERDIGSTILLELSE

25.11.86	REV. PLASS
13.03.86	BM (IV)

ARKITEKTKONTORET
EIDE OG HASLESTAD A.S.
ARKITEKTER MNAL • NPA
Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO
Tlf. 2303 1970 • Faks 2303 1980
E-post: firmapost@eide-haslestad.no

OMBYGGING TOMANNSBOLIG, PARSELL "B", OPPEGÅRDVN. 222, L.
TEGN.NR. A-301 PLAN U.ETASJE
ARKITEKT BJARNE KR. LIND 1:100 BMI

SKI KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIVKOPI
Reg.nr. 2707

Beril Magnussen
Oppegårdvn. 222 B

1405 LANGHUS

Deres ref.: Vår ref.: BS/BK Arknr.: B-125/302 Dato: 02.06.93
Jnr.:225/93

BYGGEMELDING FOR TAKOVERBYGG OVER TERRASSE SAMT HUNDEHUS PÅ EIENDOMMEN OPPEGÅRDVN.222 B, LANGHUS.

Det vises til Deres byggemelding dat.19.04.93 med tegninger stemplet her 20.04.93 for oppføring av tak over sydvendt terrasse samt hundehus.

Det vises forøvrig til brev herfra av 22.04.93 hvor det bl.a. ble bedt om en erklæring fra nabo om terrasseoverbygget skulle oppføres ca.3,5 m. fra fellesgrense. Videre ble det bedt om Fagbygg A/S ble varslet som nabo.

Det foreligger nå nabovarsel/naboerklæring dat.27.05.93 fra naboer.

Bygningssjefen viser til plan- og bygningslovens § 86A og har på følgende vilkår ikke noe å bemerke til byggemeldingen for takover-bygg over terrasse og hundehus:

1. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med vedtekter og forskrifter.
2. Behandlingsgebyret på kr.486,- må innbetales til kommune-kassereren i Ski snarest og senest innen 14 dager fra dette brevs dato.

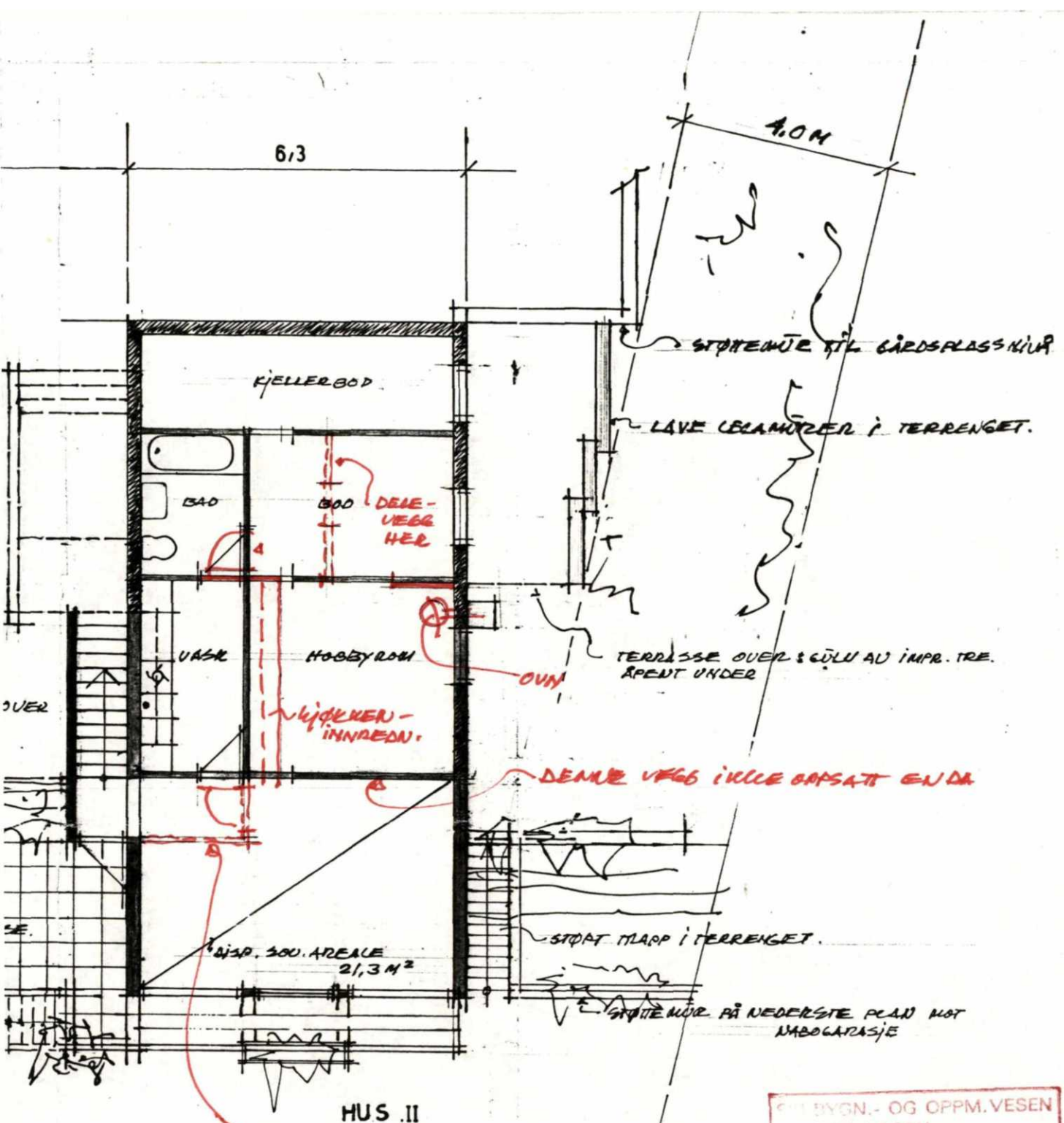
SKI BYGNINGSVESEN

Bernt Stadven
bygn.sjef

Kopi: Bygn.kontr.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET

Postadresse: Postboks 10 1401 Ski
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 Ski
Postgiro: 5 34 86 02
Bankgiro Bergen Bank: 5179.05.50025
Telefon: (09) *87 87 00
Telefax: (09) 87 87 70



BYGN.- OG OPPM.VESEN
REG.VESEN
21.1.88
13 125/214

BREV AV 14.01.88
08.09.87: REV. ST.MUR/TERRASSE SYD. (H.T.)
BREV AV 23.07.87: REF. BL.MS. DIV. REV. 30.07.87
29.04.87: KORRIGERT.

25.11.86	REV. PLASSER.
13.03.86	BM (IV)

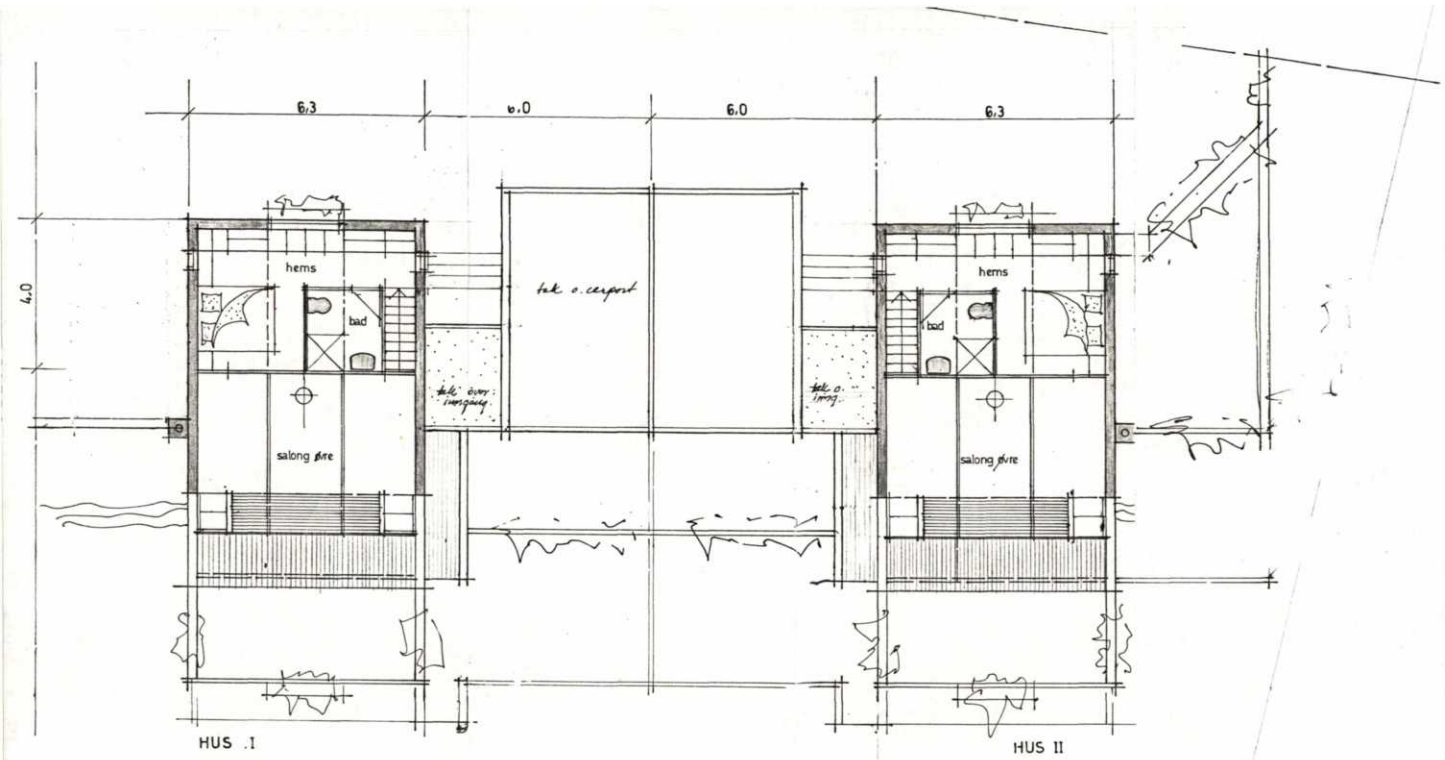
TOMANNSBOLIG, PARSELL "B", OPPEGÅRD VN. 222, L.HUS

PLAN U.ETASJE

ARKITEKT BJARNE KR. LIND

1:100

BM.02



PLAN HEMS 1:100
G. AREAL CA. 22,0 m2

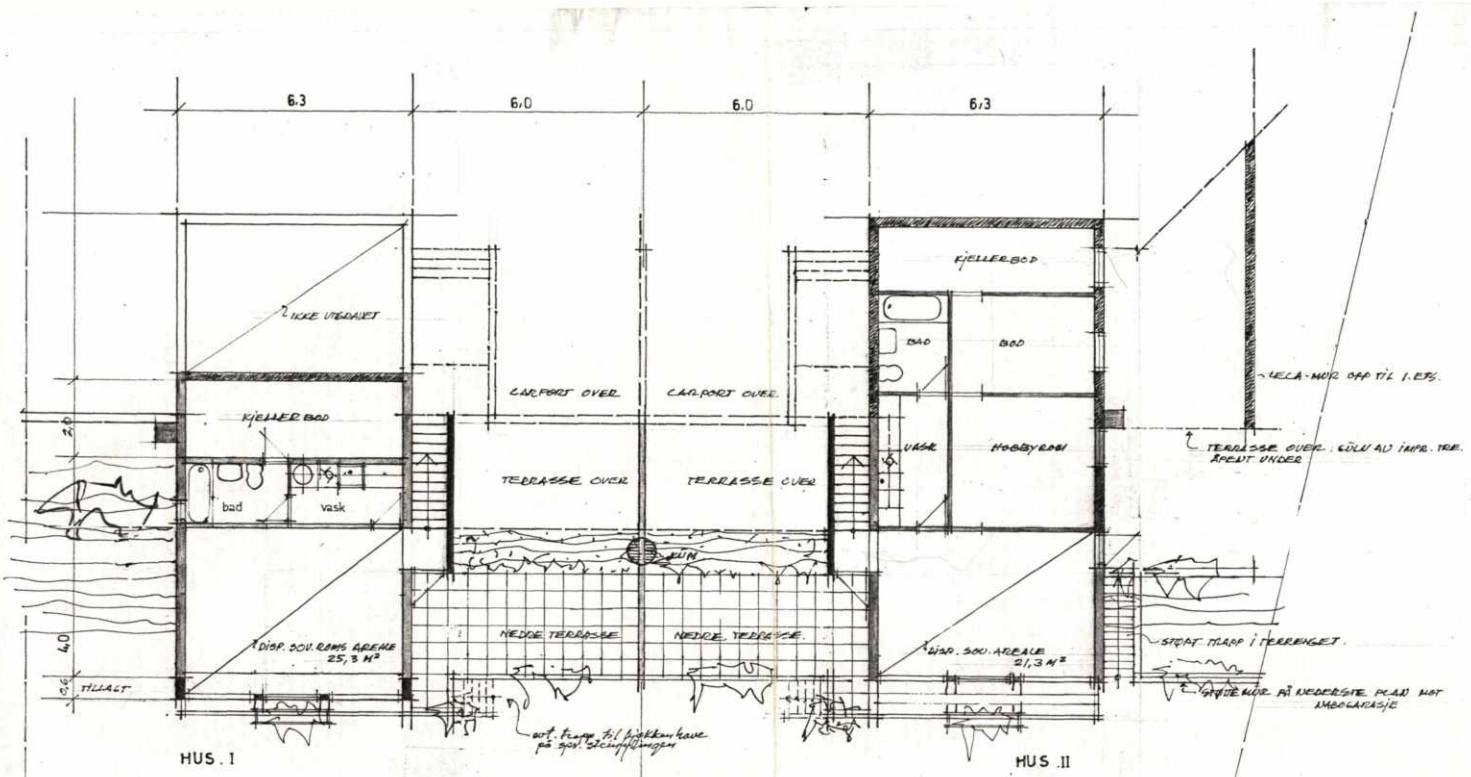
SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 30/7 87
ARK. D.125/16-95

BREV AV 23.07.87. REF. BL/HS - INN. REG. 30.07.87
29.04.87 : KJØLEGGER.

25.11.86	REV. PLASSERING	
13.03.86	BM. (IV)	

TOMANNSBOLIG, PARSELL "B", OPPEGÅRDVN. 222, LANGHUS

PLAN HEMS ARKITEKT BJARNE KR. LIND	1:100	BM.04



PLAN U. ETS. 1:100

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 28/7-87
ARK. 16125/12.75

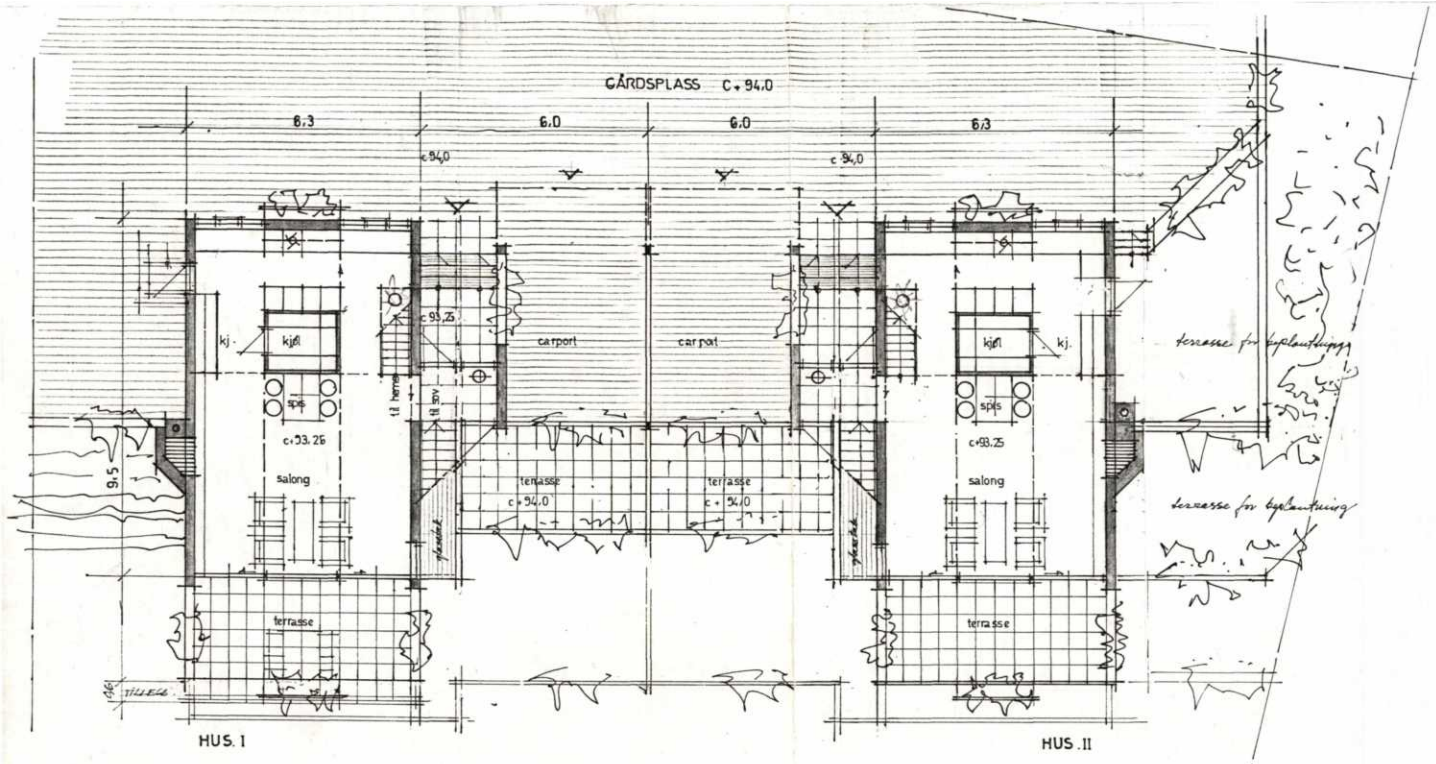
BYGGEY AV 23.07.87: REF. BL.MS. GJU. REV. 30.07.87
29.04.87: FORLEGGER.

25.11.86	REV. PLASSER.
13.03.86	BM (IV)

TOMANNSBOLIG, PARSELL "B", OPPEGÅRDVN. 222, L.HUS

PLAN U.ETASJE

ARKITEKT BJARNE KR. LIKD | 1:100 | BM.02



PLAN 1. ETS. 1:100

BRUTTO GAREAL : CA. 64,5 m2 I HVERT HUS

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 23/7 87
ARK. B 125/86-95

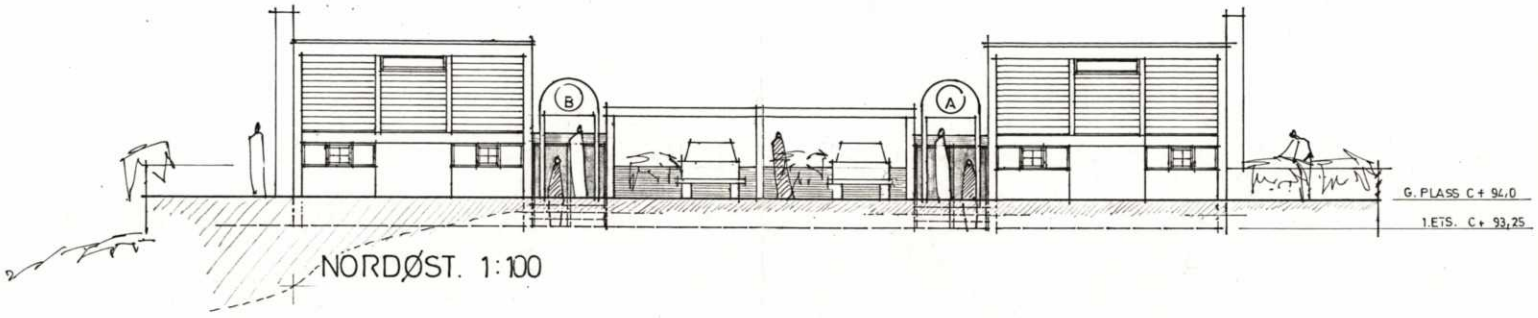
BREV AV 23.07.87: REF. BL/46. DIV. REV. 30.07.87
29.04.87: UTLEGGER

25.11.86	REV. PLASSERING
13.03.86	BM (IV)

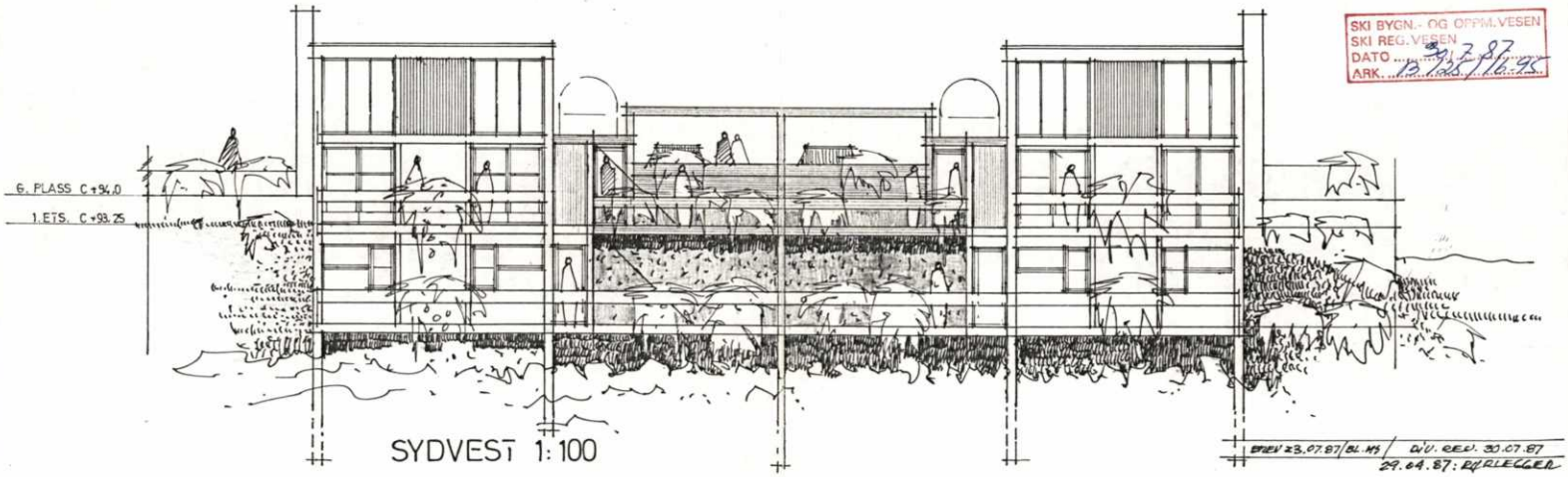
TOMANNSBOLIG · PARSELL "B" · OPPEGÅRDVN. 222 · LANGHUS

PLAN 1. ETS.

ARKITEKT BJARNE KR. LIND | 1:100 | BM.03



NORDØST. 1:100



SYDVEST 1:100

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 23.7.87
ARK.

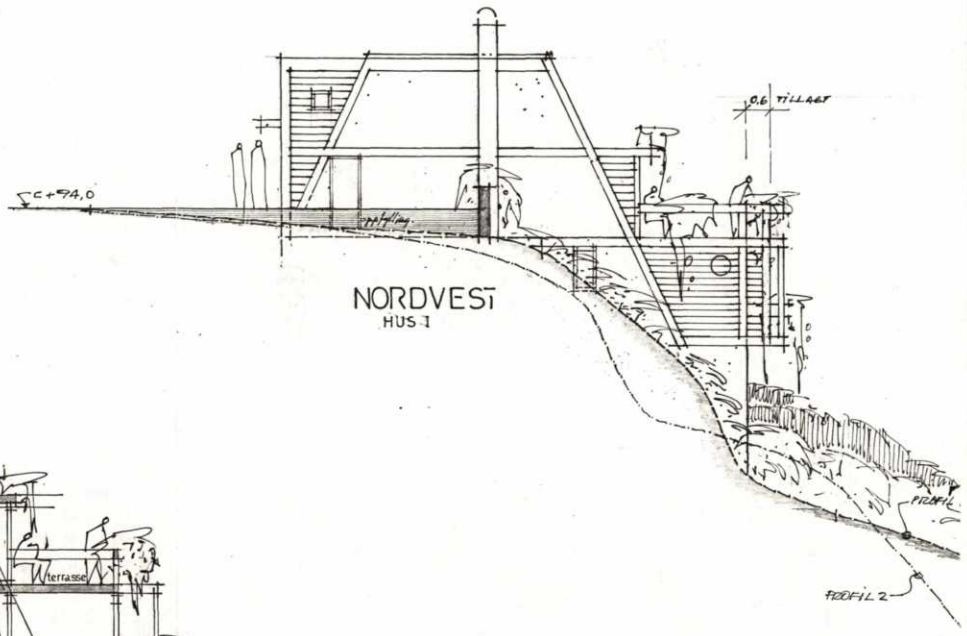
BYGGES 23.07.87/BL.MS / DIV. REV. 30.07.87
29.04.87: BÆRLEGGER

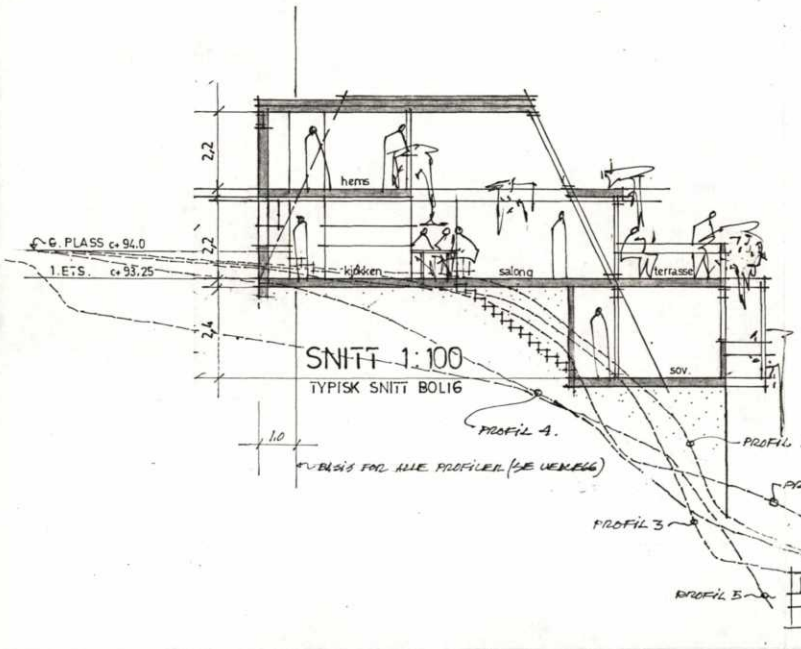
25.11.86	REV. PLASSERING

10-M. BOLIG - PARSELL "B", OPPEGÅRDVN. 222, L. HUS

FASADENE NORDØST OG SYDVEST

ARKITEKT BJARNE KR. LIND | 1:100 | BM.07





SNITT 1:100

TYPISK SNITT BOLIG

*) BLIR'S FOR ALLE PROFILER (SE VEKKELG)

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 30.7.87
ARK. B125/16-95

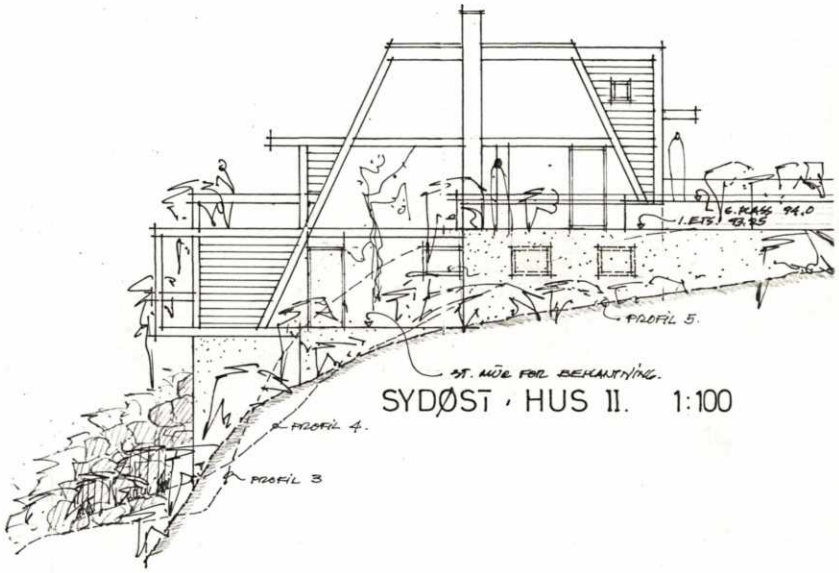
BREV AV 23.07.87, REF. BL/HS - Q/U. REV. 30.07.87:
29.09.87: RØRLEGGER

25.11.86	REV. PLASSERING

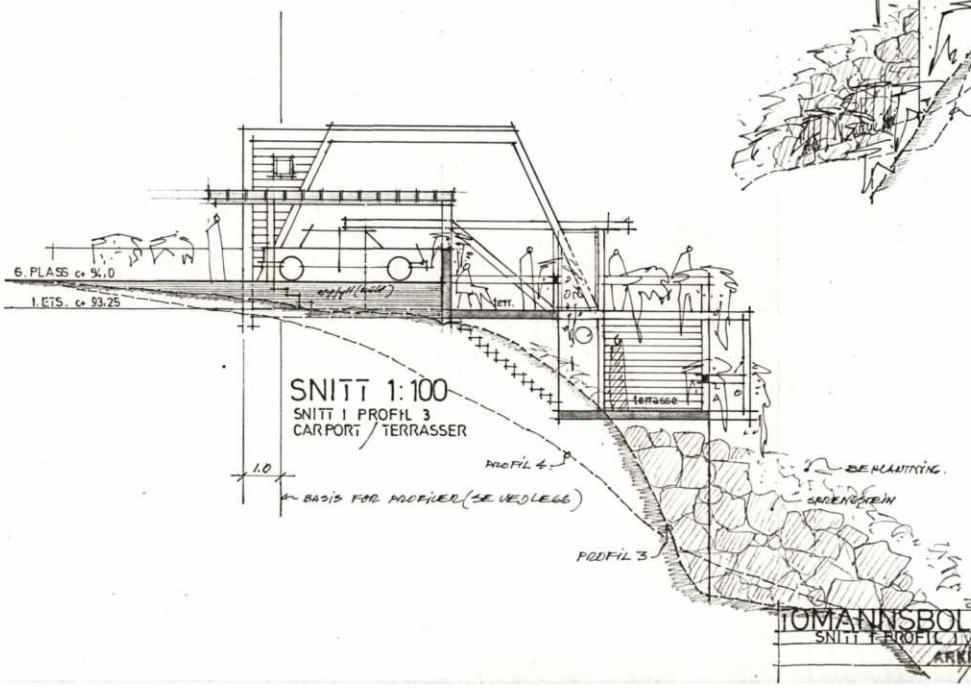
10-M² BOLIG · PARSELL "B" · OPPEGÅRDVN. 222 . L.HUS

TYP. SNITT BOLIG / FASADE NORDVEST

ARKITEKT BJARNE KR. LIND | 1:100 | BM 05



SYDØST - HUS 11. 1:100



SNITT 1:100
SNITT I PROFIL 3
CARPORT / TERRASSER

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 29.7.87
ARK. B/25/176-95

BREV AV 23.07.87: GNR. 86/115 : VO. REV. 30.07.87
29.04.87 : RETTELSER

25.11.86	REV. PLASSERING	

TOMANNSBOLIG, PARSELL "B" - OPPEGÅRDVN. 222, L.HUS

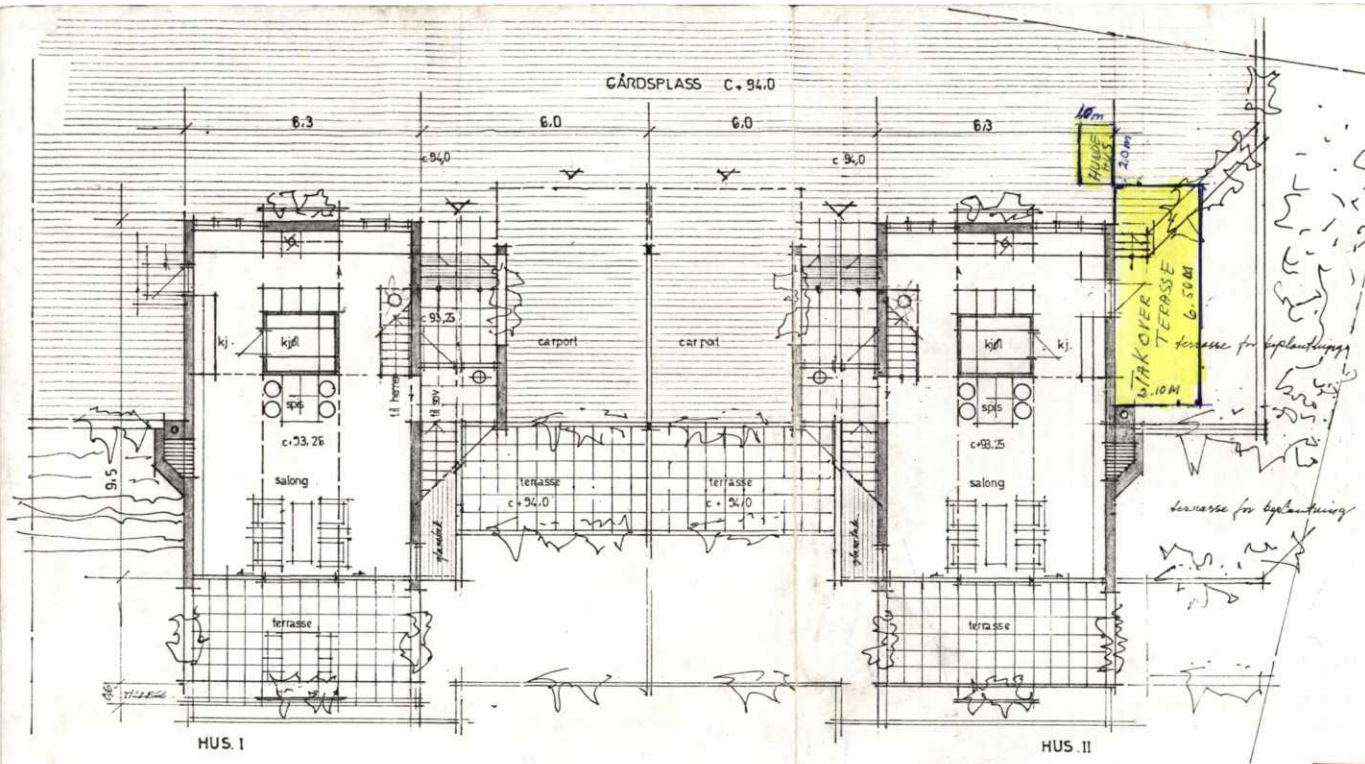
SNITT I PROFIL 3 / FASADE SYDØST

ARKITEKT BJARNE KR. LIND | 1:100 | BM 06

VEDLEGG 2.

TEGNE ARK OVER ARBEIDETS OMF.!

Bnr. 1 Magnussen
Oppegårdveien 222B
1405 Langhus.



PLAN 1. ETS. 1:100

BRUTTO GAREAL : CA. 64,5 m2 I HVERT HUS

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 20.04.93 Reg.nr. 1785
Arkivnr. B-125/ 93
Sbh.: Jnr. 225/93
Fys.ark. Kasa.

BREV AV 23.07.87: REF. GL/MG. DIV. REV. 30.07.87
29.04.87: GODKJENT.

25.11.86	REV. PLASSERING	
13.03.86	BM (IV)	

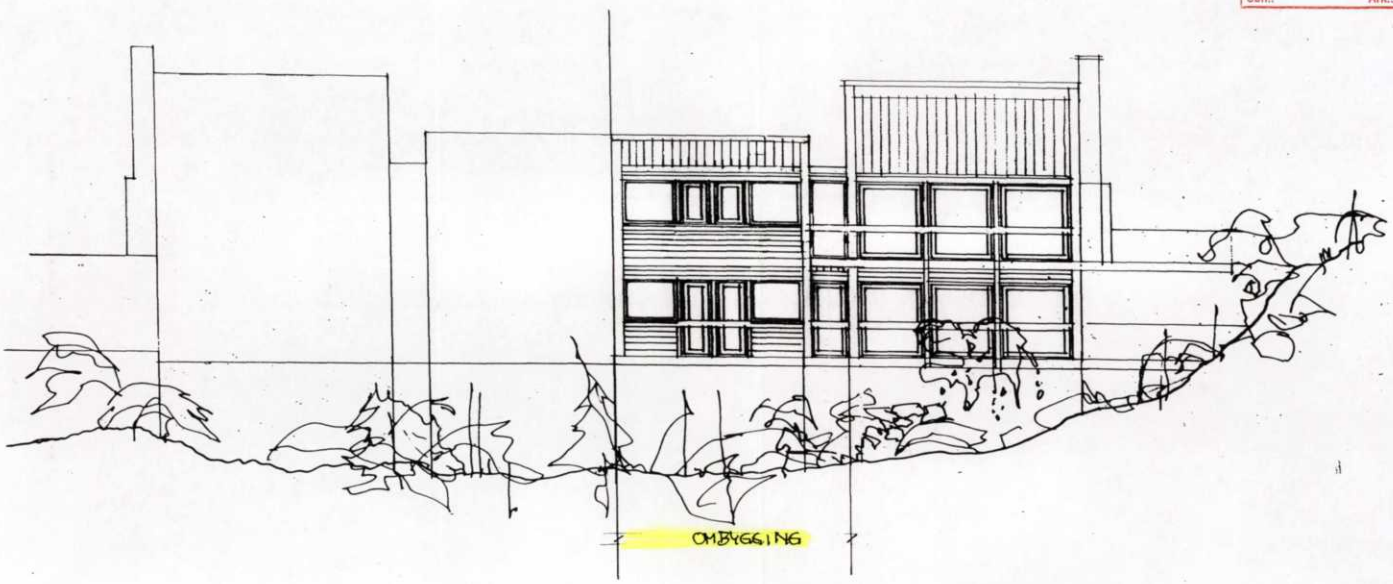
TOMANNSBOLIG · PARSELL "B" OPPEGÅRDVN. 222 · LANGHUS

PLAN 1. ETS.

ARKITEKT BJARNE KR. LIND | 1:100 | BM.03

E-8

Ski kommune BYGGESAK
Dato 10 MAI 2004 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



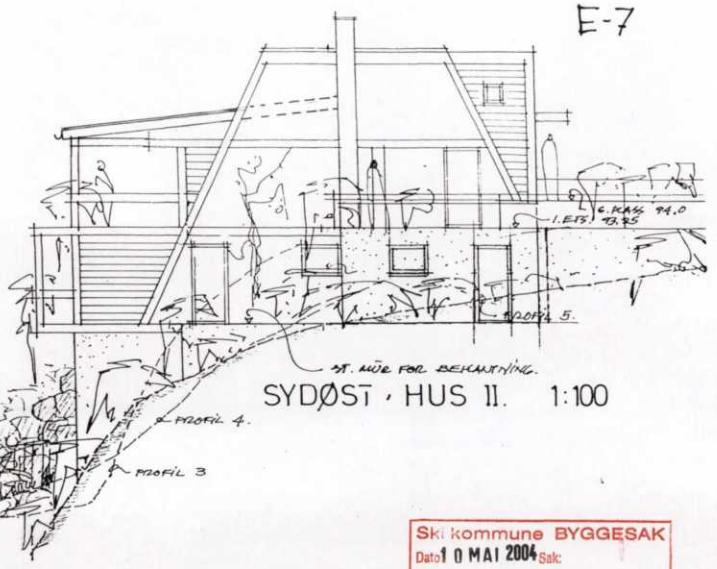
ARKITEKTKONTORET
EIDE OG HASLESTAD A.S.
ARKITEKTER MNAL • NPA
Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO
Tlf. 2303 1970 • Faks 2303 1980
E-post: firmapost@eide-haslestad.no

OMBYGGING
TEGN. NR. A-304

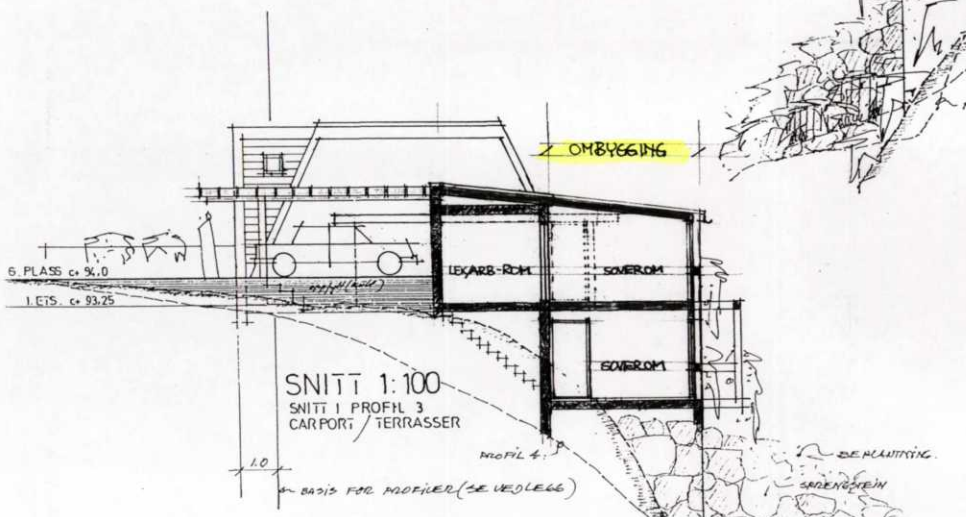
TOMANNSBOLIG · PARSELL "B" OPPEGÅRDVN. 222 · LANGHUS
FASADE SØDVEST
ARKITEKT BJARNE KR. LIND

1:100

E-7



SYDØST - HUS II. 1:100



SNITT 1:100
SNITT I PROFIL 3
CARPORT / TERRASSER

Ski kommune BYGGESAK
Dato 10 MAI 2004 Sak:
Arkivkode:
Sbh Ark.:

C.P.M. VESEN
30.7.87
B 87/16

BREV AV 29.07.87: OMF. BL/HS : NY. REV. 30.07.87
29.09.87 : RØ/LEGGER

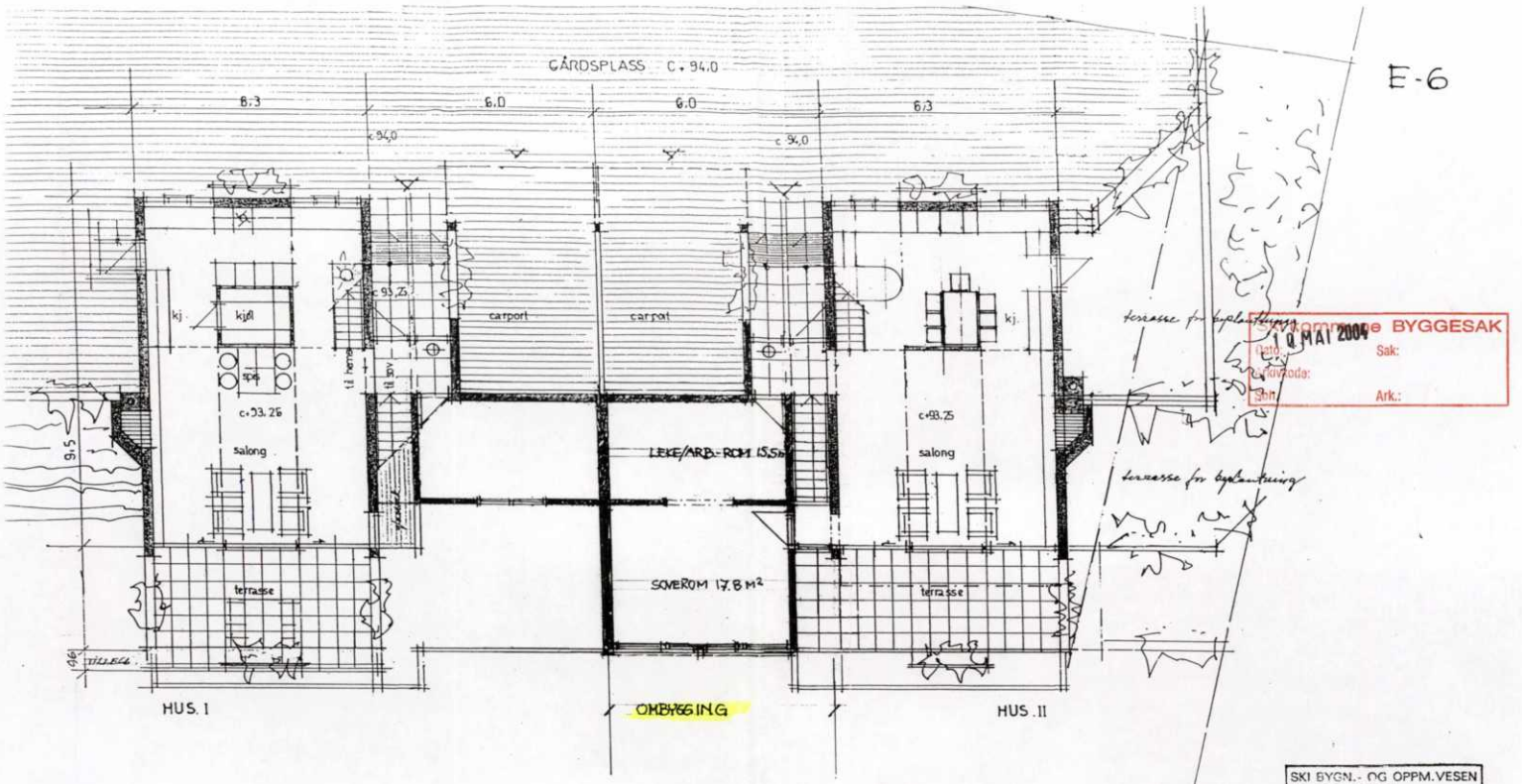
	25.11.86	REV. PLASSERING

ARKITEKTKONTORET
EIDE OG HASLESTAD A.S.
ARKITEKTER MNAL • NPA
Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO
Tlf. 2303 1970 • Faks 2303 1980
E-post: firmapost@eide-haslestad.no

OMBYGGING
TEGN.NR. A-303

TOMANNSBOLIG, PARSELL "B" - OPPEGÅRDVN. 222, L.HUS
SNITT I PROFIL 1-7 FASADE SYDØST
ARKITEKT BJARNE KR. LIND

1:100 | BM.06



E-6

Kommunene BYGGESAK
10 MAI 2004
Dato: Sak:
Godkjent: Ark.:

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 29.7.87
ARK. B125/86-95

PLAN 1. ETS. 1:100

BRUTTO GAREAL : CA. 64,5 m2 I HVERT HUS

REV. AV: 23.07.87: REF. GL/HS. DIV. REV. 30.07.87
29.04.87: GARASJEN.

25.11.86	REV. PLASSERING	
13.03.86	BM (IV)	

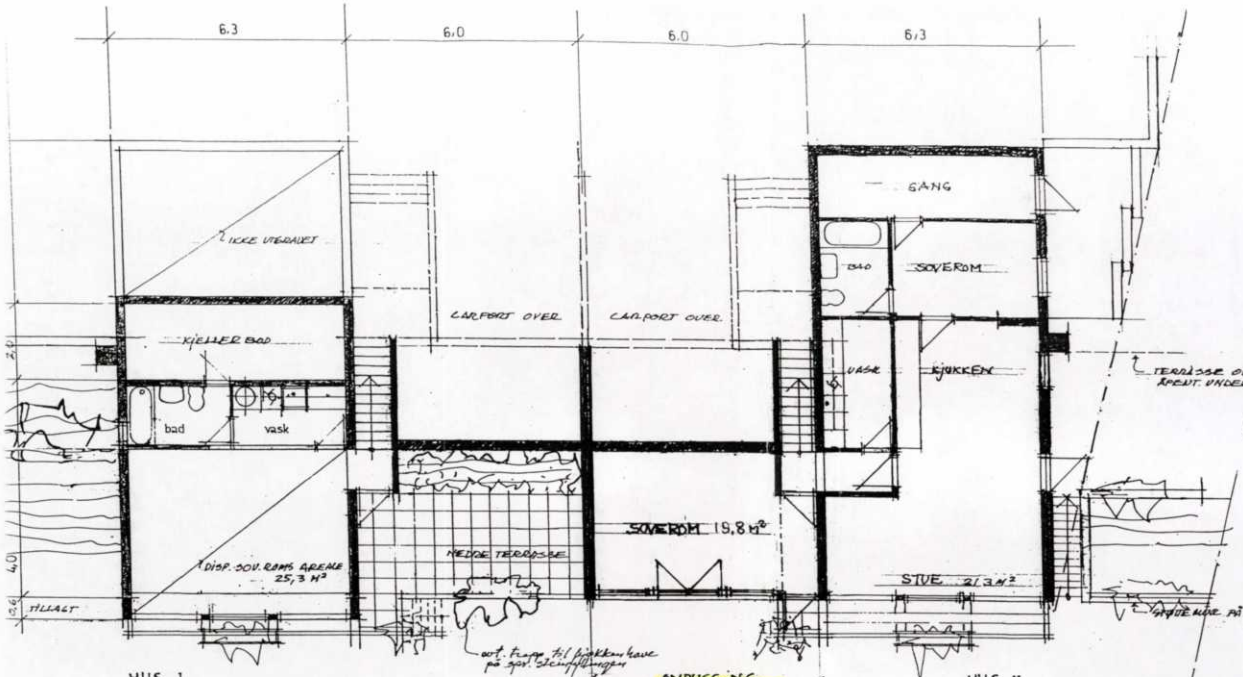
ARKITEKTKONTORET
EIDE OG HASLESTAD A.S.
ARKITEKTER MNAL • NPA
Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO
Tlf. 2303 1970 • Faks 2303 1980
E-post: firmapost@eide-haslestad.no

OMBYGGING — TOMANNSBOLIG · PARSELL "B" OPPEGÅRD VN. 222 · LANGHUS

TEGN. NR. A-302 — PLAN 1. ETS. / ARKITEKT BJÅRNE KR. LIND — 1:100 — BM.03

E-5

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 10 MAI 2004 Sak:
Arkivkode:
Saksbh.: Ark.:



OMBYGGING

PLAN U.ETS. 1:100

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 29/7-87
ARK. B125/87-5

BYGGEV. AV 23.07.87: REF. BL. M.S. GJ.V. REV. 30.07.87
29.04.87: FERDIGATTEST

25.11.86	REV. PLASSER.
13.03.86	BM (IV)

ARKITEKTKONTORET
EIDE OG HASLESTAD A.S.
ARKITEKTER MNAL • NPA
Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO
Tlf. 2303 1970 • Faks 2303 1980
E-post: firmapost@eide-haslestad.no

OMBYGGING TOMANNSBOLIG, PARSELL "B", OPPEGÅRDVN. 222, L.HUS

TEGN.NR. A-301 PLAN U.ETASJE

ARKITEKT BJARNE KR. LIKD

1:100 BM.02

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-125/302

Norkart
Utskriftsdato: 21.05.2026 13:23

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	509.5
Etablert dato	03.11.1988	Historisk oppgitt areal	510
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	125/302
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	125/302
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.10.2018 08.10.2018	18/4028		125/4, 125/18, 125/21, 125/22, 125/24, 125/71, 125/72, 125/73, 125/74, 125/86, 125/110, 125/141, 125/193, 125/241, 125/302, 125/359
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.10.2018 08.10.2018	18/4028	Tinglyst 17.10.2018	125/4 (-6788,6), 125/458 (6788,5) 125/18, 125/21, 125/24, 125/71, 125/72, 125/86, 125/141, 125/193, 125/241, 125/302, 125/359
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.10.2018 08.10.2018	18/4028	Tinglyst 17.10.2018	125/4 (-2472,3), 125/459 (2472,2) 125/21, 125/22, 125/110, 125/302, 125/458
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.1988			125/241 (-510), 125/302 (510)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625511.39	602261.52	0	Ja	509.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TALBERG RUNE F010566*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Granfaret 16 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
STETTE GUNN BARBRO F160674*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Granfaret 16 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dalsveien 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	214 Nordre Dal	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6574858		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	19.12.1988

1: Bygning 6574858: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 19.12.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	108
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	108
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.02.1987	10.02.1987	
Igangsettingstillatelse	09.07.1987	09.07.1987	
Tatt i bruk	19.12.1988	19.12.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalsveien 13	H0101	125/302	108	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
U01	0	26	0	26	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsveien 13, 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**	200 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	509 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	509 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** 509 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.

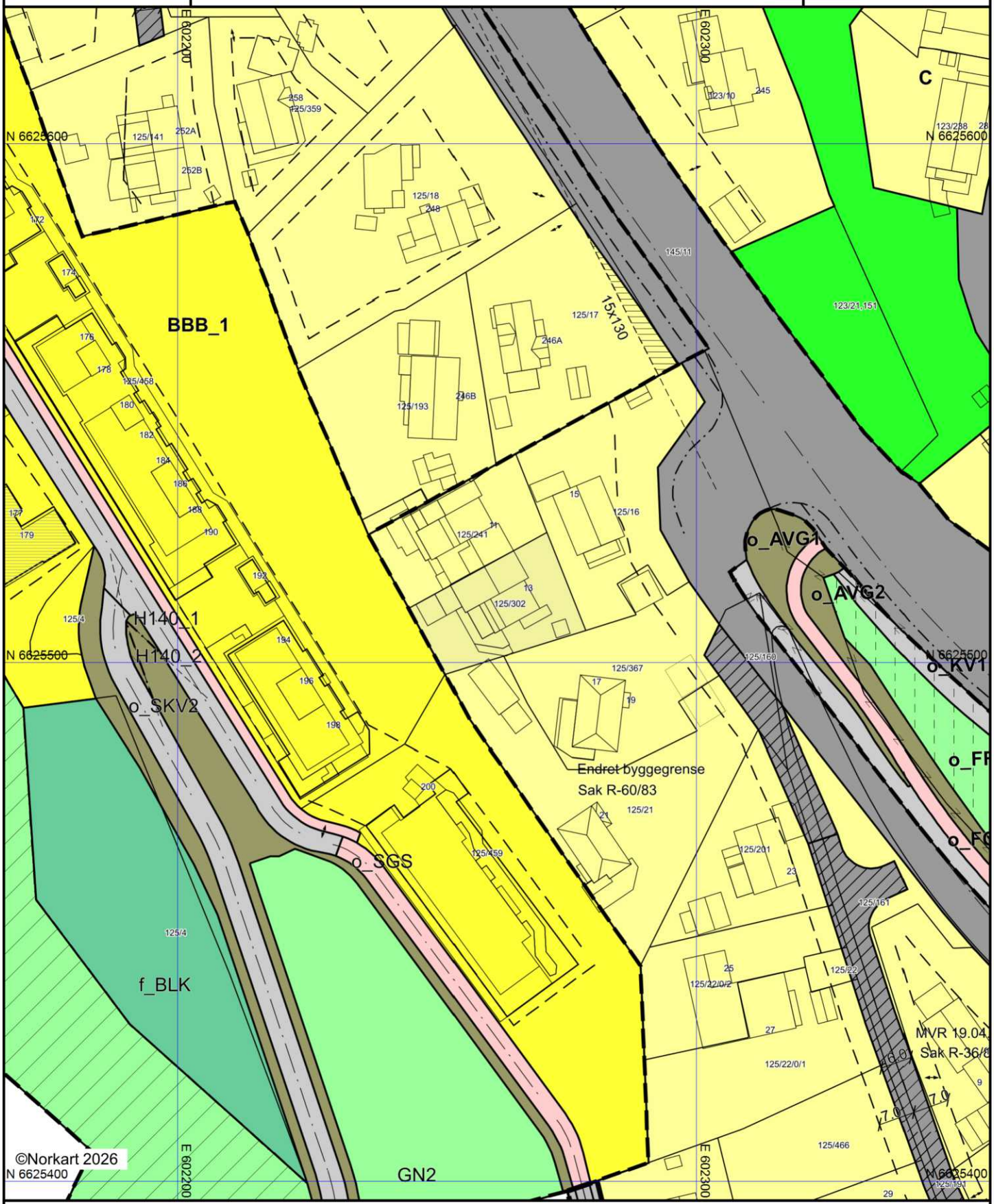
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/302
Adresse: Dalsveien 13
Dato: 21.05.2026
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
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

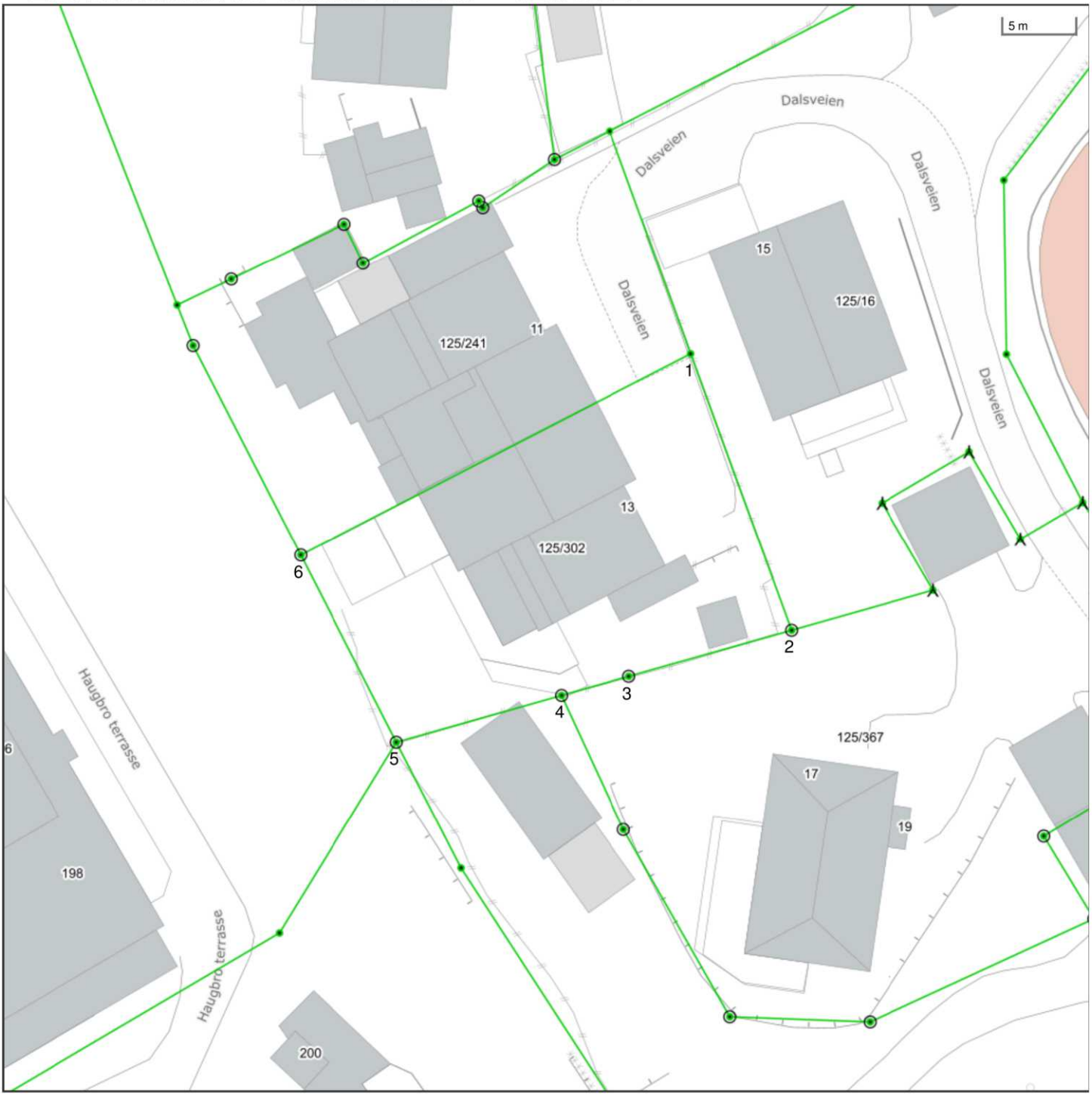
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 21.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 125/302//



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	509,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625511,39	**Øst**	602261,52	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625525,07	602271,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,41	
2	6625506,16	602278,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,34	
3	6625502,68	602267,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,70	
4	6625501,23	602262,87	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,86	
5	6625497,69	602251,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,89	
6	6625510,43	602244,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,53	

Nordre Follo kommune

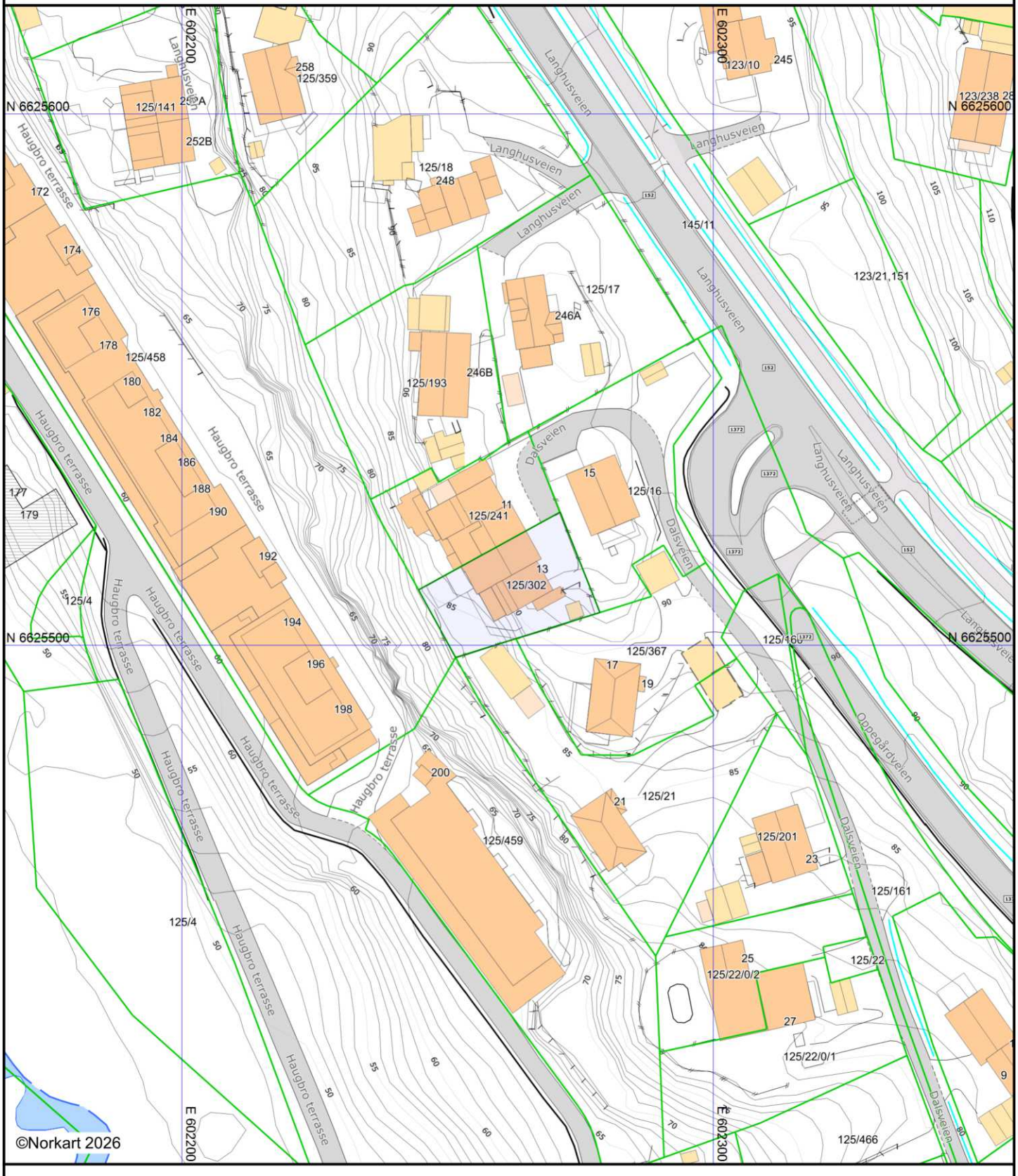
Grunnkart

Eiendom: 125/302
Adresse: Dalsveien 13
Dato: 21.05.2026
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.

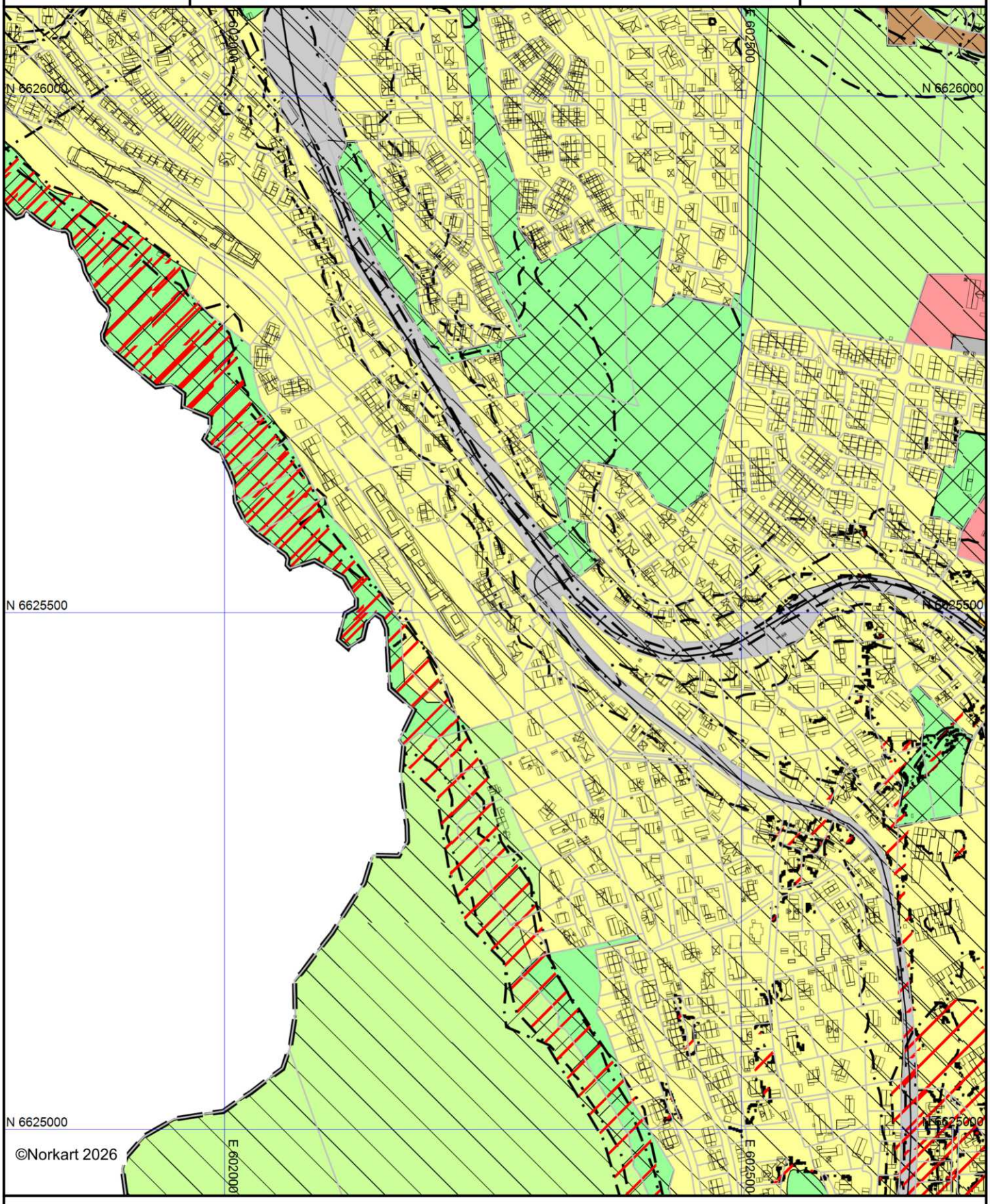
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/302
Adresse: Dalsveien 13
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - 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
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

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

Nedgravde oljetanker

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

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

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 125/302

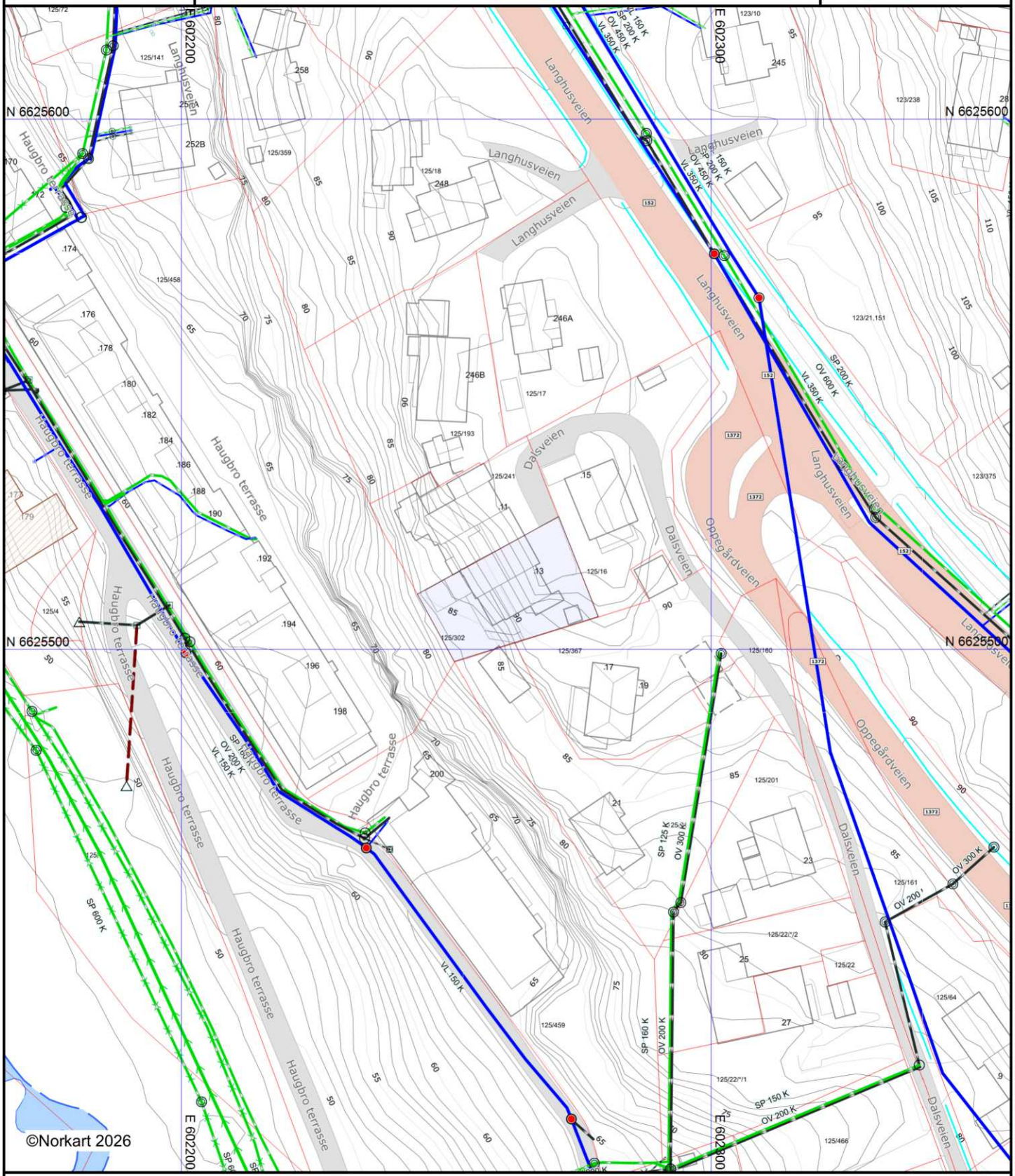
Adresse: Dalsveien 13

Dato: 21.05.2026

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, usikker
- Elvekant
- Kanal/Grøft under bakken
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- 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

Tiltak

- Godkj. Nybygg

Utskriftsdato: 21.05.2026

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.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsveien 13, 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
051010176	2583	13.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	3	13.04.2026
54455684	0	13.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	3	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.05.2026

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.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsveien 13, 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	7 218,21 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	7 301,86 kr
Sum	**18 695,11 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	1.5 m3	56.54	1/1	0 %	84,80 kr	84,81 kr
Forbruk vann i fjor	15%	1.5 m3	52.01	1/1	0 %	78,02 kr	78,03 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	1.5 m3	42.34	1/1	0 %	63,50 kr	63,51 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	1.5 m3	38.95	1/1	0 %	58,42 kr	58,43 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-53.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 024,75 kr	-3 024,75 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-53.5 m3	52.01	1/1	0 %	-2 782,77 kr	-2 782,77 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-53.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 265,05 kr	-2 265,06 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-53.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 083,86 kr	-2 083,86 kr
A konto forbruk vann i år	15%	3 m3	47.17	1/1	0 %	141,52 kr	70,79 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	3 m3	49.02	1/1	0 %	147,07 kr	73,55 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 303,48 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 759,98 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 040,53 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	141,50 kr
					Sum	**1 012,90 kr**	**-4 429,33 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.

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA - AVTALEGIRO

TALBERG RUNE
GRANFARET 16
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100794141
Kundenummer	628133
Fakturadato	20.05.2026
Forfallsdato	**20.06.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**1068,73**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 125/302/0/0/4858 - Dalsveien 13
Eier TALBERG RUNE

Kommunale gebyrer juni 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	3,00	m3	41,02	1/1	010626-300626	10,26	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	3,00	m3	42,63	1/1	010626-300626	10,66	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010626-300626	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010626-300626	255,07	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	010626-300626	272,07	25%
FEIING PER BRUKSENHET MED SKORSTEIN	1,00	Bruk	105,00	1/1	010126-310326	26,25	
FEIING PER BRUKSENHET MED SKORSTEIN	1,00	Bruk	105,00	1/1	010426-300626	26,25	
TILSYN MED FYRINGSANLEGG PER BRUKSENHET	1,00	Bruk	283,00	1/1	010126-310326	70,75	
TILSYN MED FYRINGSANLEGG PER BRUKSENHET	1,00	Bruk	283,00	1/1	010426-300626	70,75	

Netto	**930,97**
MVA	**137,76**
Øreavrunding	**0,00**
	1068,73
Belastes avtalegiro	

Grunnlag MVA middel sats: 464,90, MVA: 69,74
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

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

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX

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 13, 1405 Langhus
Gnr. 125, Bnr. 302, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

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

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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