PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KREKLINGSVINGEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig over to plan
Kreklingsvingen 8 , 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 107, bnr. 848

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26258 **Eiendomsverdi ref nr:** PI1319

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

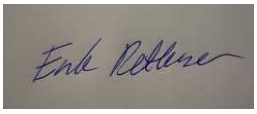
Taksator AS

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via elektriske gulvvarme på badet og entré i 1. etasje, ellers oppvarming via elektriske panelovner, vedovn og varmepumpe.

To baderom og et vaskerom i boligen.

Kjøkken med innredning med glatte fronter fra Ikea fra byggeåret.
Laminat benkeplate med planlimt vask i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert platetopp, stekeovn og frittstående oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Utgang fra stue til en terrasse på ca. 65 m² med jacuzzi.

1. Etasje:
Flislagt baderommet med innredning med heldekkende servant, vegghengtskap, blandebatteri og speil.
Det er montert gulvstående toalett og badekar.

Vaskerom:
Flislagt gulv på vaskerom, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. Etasje:
Vinylbelagt baderommet med innredning med heldekkende benkeplate og servant bolle og speil.
Vegghengt toalett og dusjkabinett.

Parkering i en garasje med carport og bod på ca. 22 m² med EL-billader på vegg, det er oppført en utvendig bod på ca. 5 m² ved terrasse og et lite vedskjul ved inngangsparti.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over to plan

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger.

Små endringer på plantegningen er gjort vegg mellom kjøkken og stue er revet i 1. etasje og kott vegger i 2. etasje er fjernet i forhold til godkjente plantegninger.

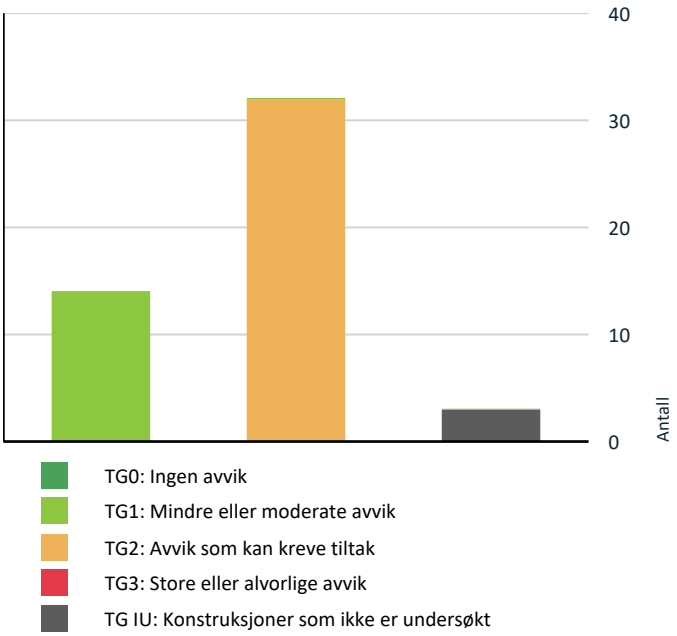
Garasje

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger/vedtak for garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over to plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TO PLAN



Byggeår
2002

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak taket er tekket med takstein fra byggeåret.
Ukjent type undertak. Det er observert noe mosegrodd takstein.

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

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

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er observert mosegrodd takstein.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Vanntett sjikt har passert en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje, svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer, er sannsynligheten for skader som følge av aldring økende.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takets tilstand og å planlegge for utskifting av det vanntette sjiktet. Eventuelle tegn til skader eller utettheter bør utbedres fortløpende for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i samsvar med TEK

• Konsekvens:
Mosegrodd takstein kan bidra til økt fuktbelastning på taktekkingen ved at mose holder på fuktighet. Over tid kan dette medføre økt slitasje på taksteinens overflate og redusere muligheten for effektiv avrenning av regnvann.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne mose fra taksteinen ved bruk av skånsomme metoder som ikke skader taktekkingen. Jevnlig ettersyn og vedlikehold anbefales for å begrense ny mosevekst.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.
Nedløpsrør er ikke ført i bakken.

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

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

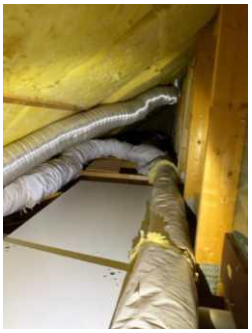
TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er tilgang til kneloft på en side boligen, det er begrenset mulighet for inspeksjon.

Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Det er registret en mye væslitt trekledning som flassing.
Vindskier er værslitt/råte og et bord er løst.
Trekledning har behov for behandling.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

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

Vurdering av avvik:

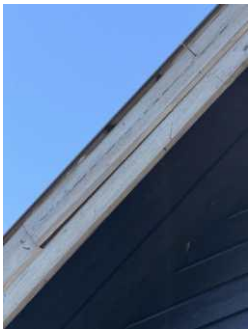
• Det er registret en mye væslitt trekledning, som flassing og noe råte i trekledning/vindskier.
• Vindskier er værslitt/råte og et bord er løst.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Slitt og flassende overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre utvikling av råteskader og redusert levetid for trekledning og vindskier.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med rengjøring, fjerning av løs maling og ny overflatebehandling. Treverk med råteskader bør skiftes ut. Omfanget av skadene bør vurderes nærmere, og det må påregnes utskifting av enkelte deler av trekledningen og vindskiene.

• Konsekvens:
Værslitasje og råteskader medfører redusert beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning av treverket. Løst bord kan medføre risiko for at det løsner ytterligere eller faller ned ved vindbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut råteskadede vindskier og sikre forsvarlig innfesting av løst bord. Øvrige vindskier bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å begrense videre slitasje og fuktopptak.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med tre- rammer og 2-lags fra byggeåret.
Det er to stk velux vinduer i 2. etasje.
Noen værslitt treverk/sprukket opp utvendig på vinduer.

Vindusglass er ellers hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

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

Vurdering av avvik:
• Noen værslitt treverk/sprukket opp utvendig på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket treverk gir redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for videre oppsprekking og utvikling av råteskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med nødvendig utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Treverk med omfattende skader bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeåret.
Det er registret noen hakk/merker innvendig og utvendig på dør.
Ytterdøren subber mot karm.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registret noen hakk/merker innvendig og utvendig på dør.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hakk og merker på døren gir redusert estetisk standard. Utvendige skader kan svekke overflatebeskyttelsen og over tid medføre økt slitasje og fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av hakk og merker samt nødvendig overflatebehandling for å beskytte døren mot videre slitasje.





TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Utvendige trerammer, terrassedør var låst på befaring, det var derfor ikke mulig å funksjonsprøve terrassedøren.
Det er observert at terrassedøren er værslitt/sprukket opp på trevirke utvendig.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er observert at terrassedøren er værslitt/sprukket opp på trevirke utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket treverk gir redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for videre oppsprekking og utvikling av råteskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Eventuelt skadet treverk bør utbedres eller skiftes ut ved behov.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til en terrasse.

Terrasse/gulv i impregnert trevirke.
Terrasse gulv og rekkverk er noe værslitt/sprukket opp.

Rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.
Dette er ikke innenfor dagens krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

• Terrasse gulv og rekkverk er noe værslitt/sprukket opp.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket treverk på terrassegulv og rekkverk gir redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for videre oppsprekking, flisdannelse og utvikling av råteskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med nødvendig overflatebehandling. Oppsprukket og skadet treverk bør utbedres eller skiftes ut ved behov, særlig der dette kan påvirke rekkverkets sikkerhet og funksjon.

• Konsekvens:
Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens TEK. Dette kan gi redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig for barn og ved opphold på balkongen eller terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å heve eller skifte rekkverket slik at det oppfyller dagens krav i TEK og gir tilfredsstillende fallsikring.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført i trekonstruksjoner uten rekkverk.

Trappetrinnene fremstår som noe værslitte med normal overflatepåvirkning fra alder og klimabelastning.
Håndløper og rekkverk er også værslitte og har behov for vedlikehold på sikt.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 83 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå for nye konstruksjoner.

Forholdet medfører økt risiko for fall og bør vurderes utbedret.

Vurdering av avvik:
• Trappetrinn er værslitte/tørre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Værslitte og tørre trappetrinn har redusert beskyttelse mot fukt og kan over tid utvikle sprekker, flisdannelse og råteskader. Dette kan medføre økt slitasje og redusert levetid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med nødvendig overflatebehandling for å beskytte treverket. Eventuelt oppsprukket eller skadet treverk bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

• Konsekvens:
Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen. Dette gir redusert fallsikring og øker risikoen for fall ved bruk av trappen, særlig under glatte forhold eller for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk i samsvar med dagens krav i TEK. Dette vil gi nødvendig fallsikring og øke sikkerheten ved bruk av trappen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc, entré og vaskerom.
Laminat, teppe og vinyl i øvrige rom.

Overflater har en del slitasje utover det som er normalt, boligen bærer preg av dette på overflater som gulv.
Noe ufagmessig utførelse på gulv flere steder.

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Slitasjen medfører redusert estetisk standard og kan påvirke overflatenes videre holdbarhet. Det må påregnes behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales overflateoppussing og lokale utbedringer etter behov. Omfanget av tiltakene vurderes ut fra ønsket standard og overflatenes videre bruk.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater, tapet og trekledning.

Himlinger:
Malte flater, trepanel og takess-plater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

Overflater bærer preg av noe høyere slitasje en det som er forventet på overflater som vegger og himling, det er observert sprekker og hak/merker på vegger.

Det opplyses om at det er mange ting/gjenstander generelt i boligen inntil vegger og på gulv som gjør at ikke alle overflater spesielt vegg og gulv lar seg inspisere.

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er mange ting/gjenstander på gulv og stablet opp mot vegger, som gjør en fullverdig inspeksjon av overflater vanskelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Slitasjen medfører redusert estetisk standard og kan påvirke overflatenes videre holdbarhet. Det må påregnes behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales overflateoppussing og lokale utbedringer etter behov. Omfanget av tiltakene vurderes ut fra ønsket standard og overflatenes videre bruk.
• Konsekvens:
Begrenset tilkomst medfører at overflatene ikke er fullstendig undersøkt. Det kan derfor forekomme slitasje, skader eller andre avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av skjulte og utilgjengelige overflater når gjenstander er fjernet og områdene er tilgjengelige. Eventuelle behov for utbedringer vurderes etter nærmere kontroll.

Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

I henhold til forskriftsmessige krav skal byggegrunnen sikres mot inntrengning av radongass.
Radon kan forekomme både i fjellgrunn og i løsmasser i grunnen. Radon er en radioaktiv gass som kan ha helseskadelig effekt dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen.

Under naturlige forhold vil radon normalt ikke nå overflaten i terrenget, da overliggende jordmasser som regel fungerer som et relativt lufttett sjikt.
Ved utgraving av tomt brytes dette sjiktet, og radonholdig jordluft kan i varierende grad trenge opp mot bygningen.

Av denne grunn skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak som hindrer innstrømming av radon fra grunnen.
Slik prosjektering er en forutsetning for godkjent rammesøknad etter gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisinnsats i stue fra byggeåret.
Det er slått av noe puss/leca på pipeløp i 2. etasje.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er slått av noe puss/leca på pipeløp i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avskallet puss og skade på lecablokker kan redusere pipeløpets overflatebeskyttelse og medføre ytterligere nedbrytning over tid. Skadens omfang og eventuell betydning for pipens brannsikkerhet er ikke avklart.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadet område med egnede materialer. Ved skade i selve lecablokkene bør pipeløpet vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare behovet for ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene.
Trappen er malt og har noen små hakk/merker.

Rekkverk på en side av trappeløpet.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 89 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 95 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert fallsikring ved bruk nær kanten. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves i dag, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller tilpasning av rekkverket slik at høyden bringes opp til minimum 90 cm. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Forholdet gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og kan utføres uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.
Flere innerdører har skader/svelleskader og sprukket opp treverk.
Det er merker/skader i trekarmer til dører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er merker/skader i trekarmer til dører.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

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

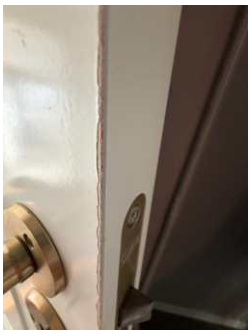
Tiltak:
Mindre merker kan utbedres med overflatebehandling eller lokal reparasjon. Ved større skader kan det være aktuelt å skifte dørblad. Tiltak vurderes ut fra omfang og ønsket standard.

- Konsekvens:

Merker og skader i dørkarmene medfører redusert estetisk standard. Skadene kan også føre til ytterligere slitasje over tid, men har normalt begrenset betydning for dørenes funksjon.

Tiltak:
Det anbefales lokale utbedringer i form av sparkling, pussing og overflatebehandling etter behov. Ved større skader kan utskifting av enkelte karmdeler vurderes.

Tilstandsrapport







TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Det har vært registret skjeggkre i boligen ifølge eier, Anticimex har sprøytet gift under gulvlister rundt om i hele boligen.
Ifølge Anticimex vil en slik behandling være preventivt mot skjeggkre i opptil 3 år.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forekomst av skjeggkre kan oppleves som sjenerende og medføre behov for videre skadedyrbekjempelse. Skjeggkre gjør normalt ikke skade på bygningskonstruksjoner, men kan spre seg til flere rom. Omfanget av forekomsten er ikke kjent.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp igangsatte tiltak fra Anticimex og kontrollere fellene for å kartlegge eventuell videre aktivitet. Ved vedvarende forekomst bør behovet for ytterligere bekjempelse vurderes i samråd med skadedyrfirma.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvflislagt vaskerom fra byggeåret.
Vaskerommet har mange ting/gjenstander på gulv og vegger, som gjorde inspeksjonen vanskelig av alle overflater.
Det tas forbehold om at det kan være skjulte skader på vegger og gulv.

Tilstandsrapport

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt ikke foreligger, er utførelsen av skjulte konstruksjoner usikker. Det kan derfor ikke bekreftes om tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger er utført slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Eventuelle utførelsesfeil kan være skjulte og først bli synlige dersom det senere oppstår fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre fuktutsatte områder. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har malte plate-/gipsvegger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type maling eller overflatebehandling som er benyttet, og det kan derfor ikke bekreftes om veggene er utført med godkjent våtromsmaling/tettesystem i aktuelle våtsoner.

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til veggenes fuktsikring og bestandighet ved direkte vannbelastning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

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

Vurdering av avvik:
• Malte flater har usikkerhet knyttet til veggenes fuktsikring og bestandighet ved direkte vannbelastning.
• Vaskerommet har mange ting/gjenstander på gulv og vegger, som gjorde inspeksjonen vanskelig av alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er usikkerhet knyttet til om de malte overflatene har tilstrekkelig fuktbeskyttelse ved direkte vannbelastning. Ved gjentatt fuktpåvirkning kan det oppstå fuktinntrengning, avflassing og skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å begrense direkte vannbelastning på de malte flatene. Fuktsikringen bør undersøkes nærmere, og ved behov bør overflatene utbedres med løsninger som er egnet for aktuell fuktbelastning.
• Konsekvens:
Begrenset tilkomst medfører at vaskerommets overflater ikke er fullstendig undersøkt. Det kan derfor forekomme skjulte skader, fuktpåvirkning eller andre avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av utilgjengelige gulv- og veggflater når gjenstandene er fjernet. Eventuelle behov for utbedringer vurderes på bakgrunn av resultatene fra kontrollen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Det er registret en del flisbom på gulvet.

Fallforhold er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av vann, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ikke ledet tilfredstillende mot sluk. Vann blir stående.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet ved vannsøl og blir stående, det er ikke registert motfall på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ikke ledet tilfredstillende mot sluk. Vann blir stående.
• Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet ved vannsøl og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull avrenning medfører at bruksvann blir stående på gulvet i stedet for å ledes mot sluk. Dette gir økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes tilfredsstillende mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere. Inntil forholdet er utbedret, bør stående vann fjernes etter bruk.

• Konsekvens:
Mangelfulle fallforhold medfører at bruksvann kan spre seg utover gulvet og bli stående i stedet for å ledes mot sluk. Dette gir økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes tilfredsstillende mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere. Inntil forholdet er utbedret, bør vannsøl begrenses og stående vann fjernes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring uten synlig membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Membranens alder medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og bestandighet. Ved svekket tetthet kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på membranens alder og usikre restlevetid. Utskifting av tettesjiktet må påregnes på sikt, og ved tegn til utettheter eller fuktskader bør nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres.

• Konsekvens:
Mangelfull høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring medfører økt risiko for at vann kan renne ut av rommet eller trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved større vannmengder eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre forholdet slik at tilstrekkelig høydeforskjell og fuktsikring oppnås. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere. Inntil utbedring bør vannbelastningen begrenses og eventuelt vannsøl fjernes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate som hyller.
Det er registret noen svelleskader på innredning.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:
• Det er registret noen svelleskader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelleskadene tyder på at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan medføre redusert bestandighet og ytterligere svelling eller nedbrytning av materialene ved fortsatt fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning og undersøke eventuell årsak til skadene. Lokal utbedring eller utskifting av skadede innredningsdeler vurderes etter behov.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.
Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da våtsoner grenser til yttervegg og trapp.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende hulltaking medfører at det ikke har vært mulig å kontrollere eventuelle fuktforhold i bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor knyttet usikkerhet til konstruksjonenes tilstand, og eventuelle skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Ved mistanke om fuktskader bør det gjennomføres nærmere undersøkelser med egnet metode, dersom konstruksjonsforholdene tillater dette.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt ikke foreligger, er utførelsen av skjulte konstruksjoner usikker. Det kan derfor ikke bekreftes om tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger er utført slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Eventuelle utførelsesfeil kan være skjulte og først bli synlige dersom det senere oppstår fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre fuktutsatte områder. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Glatte, malte himlingsplater.
Overgang mellom fliser på vegg langs badekar er tett med silikon, ser noe ufagmessig utført ut.
Det er skruhull i veggfliser.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

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

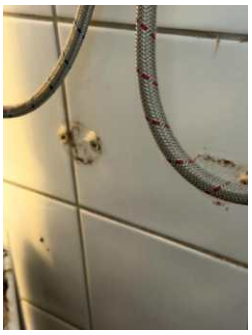
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:
• Overgang mellom fliser på vegg langs badekar er tett med silikon, ser noe ufagmessig utført ut. Det er skruhull i veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull utførelse av silikonfuger og skruhull i veggfliser kan medføre redusert fuktsikkerhet. Ved direkte vannbelastning kan fukt trenge inn bak flisene dersom tettesjiktet er svekket, med risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og utbedre silikonfugene med egnet utførelse. Skruhull bør tettes forsvarlig med egnet tettemateriale. Ved mistanke om skader på bakenforliggende tettesjikt bør behovet for ytterligere tiltak vurderes.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er registert svertesopp på gulvfliser og veggfliser.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann blir ledet noe dårlig mot sluk, og at det blir stående noen vanndammer i dusjsonen.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger, det stod et stor badekar midt på gulvet som gjør det vanskelig å kontrollere hele gulvet for fall.
Det er registrert svakt fallforhold som kan medfører at bruksvann kan bre seg utover utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og bli stående på gulvet, det er ikke registert motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registert svertesopp på gulvfliser og veggfliser.
- Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann blir ledet noe dårlig mot sluk, og at det blir stående noen vanndammer rundt sluk.
- Det er registrert svakt fallforhold som kan medfører at bruksvann kan bre seg utover utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Forekomst av svertesopp tyder på vedvarende fuktbelastning på overflatene, ofte i kombinasjon med begrenset uttørking. Dette kan medføre misfarging, redusert hygienisk standard og ytterligere soppvekst dersom forholdet vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales grundig rengjøring og behandling av berørte overflater med egnede produkter. Det bør samtidig sikres tilstrekkelig ventilasjon og uttørking for å begrense ny soppvekst. Ved gjentakende forekomst bør årsaken undersøkes nærmere.

- Konsekvens:

Mangelfull avrenning medfører at mindre vannansamlinger blir stående rundt sluket. Dette gir økt fuktbelastning på gulvoverflaten og kan over tid bidra til misfarging, kalkavleiringer og økt slitasje på fuger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere lokale utbedringer av fallforholdene for å bedre avrenningen mot sluk. Inntil eventuell utbedring bør stående vann fjernes etter bruk for å begrense unødvendig fuktbelastning.

- Konsekvens:

Svake fallforhold medfører at bruksvann kan spre seg utenfor dusjens nedslagsfelt og bli stående på gulvet. Dette gir økt fuktbelastning på større deler av gulvoverflaten og kan over tid medføre økt slitasje på fuger og risiko for fuktskader dersom tettesjiktet ikke er tilstrekkelig tett.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes tilfredsstillende mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere. Inntil eventuell utbedring bør vannspredning begrenses og stående vann fjernes etter bruk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og ikke synlig tettesjikt/membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Membranens alder medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og bestandighet. Ved svekket tetthet kan fukt trenge inn i bakenforliggende veggkonstruksjoner og føre til fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på membranens alder og usikre restlevetid. Utskifting av tettesjiktet må påregnes på sikt, og ved tegn til utettheter eller fuktskader bør nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres.

- Konsekvens:

Membranens alder medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og bestandighet. Ved svekket tetthet kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på membranens alder og usikre restlevetid. Utskifting av tettesjiktet må påregnes på sikt. Ved tegn til utettheter eller fuktskader bør nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres.

- Konsekvens:

Mangelfull høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring medfører økt risiko for at vann kan renne ut av rommet eller trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved større vannmengder eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre forholdet slik at tilstrekkelig høydeforskjell og fuktsikring oppnås. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere. Inntil eventuell utbedring bør vannbelastningen begrenses og stående vann fjernes.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant med lys.
Glassur i servant har sprukket.

Gulvstående klosett, badekar, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Det er montert fordelerskap på vegg i vaskerommet.

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

Vurdering av avvik:
• Glassur i servant har sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekk i servantens glassur medfører redusert estetisk standard og kan gjøre overflaten vanskeligere å rengjøre. Dersom sprekken utvikler seg, kan det oppstå ytterligere skader på servanten.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuell videre sprekkdannelse. Utskifting av servanten kan vurderes dersom skaden utvikler seg eller påvirker servantens funksjon.





1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD/WC

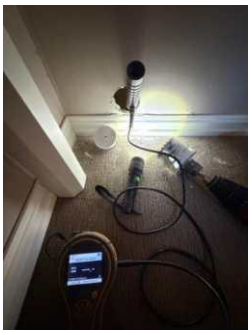
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

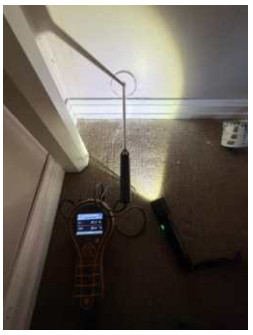
Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.





2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderom med vinylgulv og malte flater på vegger.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

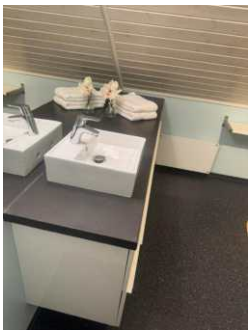
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt ikke foreligger, er utførelsen av skjulte konstruksjoner usikker. Det kan derfor ikke bekreftes om tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger er utført slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Eventuelle utførelsesfeil kan være skjulte og først bli synlige dersom det senere oppstår fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre fuktutsatte områder. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet er av ukjent alder og har malte plate-/gipsvegger. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type maling eller overflatebehandling som er benyttet, og det kan derfor ikke bekreftes om veggene er utført med godkjent våtromsmaling/tettesystem i aktuelle våtsoner.

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til veggenes fuktsikring og bestandighet ved direkte vannbelastning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

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

Vurdering av avvik:
• Malte flater har usikkerhet knyttet til veggenes fuktsikring og bestandighet ved direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er usikkerhet knyttet til om de malte overflatene har tilstrekkelig fuktbeskyttelse ved direkte vannbelastning. Ved gjentatt fuktpåvirkning kan det oppstå avflassing, fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å begrense direkte vannbelastning på de malte flatene. Fuktsikringen bør undersøkes nærmere, og ved behov bør overflatene utbedres med løsninger som er egnet for aktuell fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelagt gulv med panelovn som varme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ledes tregt mot sluk, ødet blir stående vann rundt sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, det er ikke registert motfall på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ledes tregt mot sluk, ødet blir stående vann rundt sluk.
• Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående.

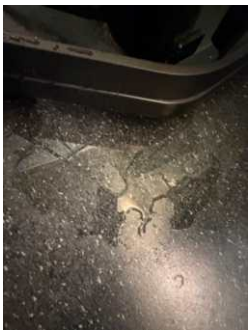
Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Treg avrenning medfører at bruksvann blir stående rundt sluket. Dette gir økt fuktbelastning på gulvoverflaten og kan over tid bidra til misfarging, kalkavleiringer og økt slitasje på fuger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere lokale utbedringer av fallforholdene for å bedre avrenningen mot sluk. Inntil eventuell utbedring bør stående vann fjernes etter bruk for å begrense unødvendig fuktbelastning.

• Konsekvens:
Mangelfulle fallforhold medfører at bruksvann kan spre seg utenfor dusjens nedslagsfelt og bli stående på gulvet. Dette gir økt fuktbelastning på større deler av gulvoverflaten og kan over tid medføre økt slitasje på fuger og risiko for fuktskader dersom tettesjiktet har redusert funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes tilfredsstillende mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere. Inntil eventuell utbedring bør vannspredning begrenses og stående vann fjernes etter bruk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

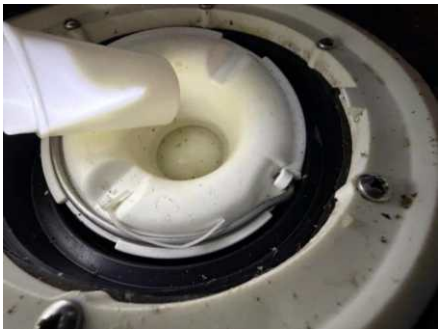
• Konsekvens:
Våtromsvinylens alder medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og bestandighet, særlig ved sveiseskjøter og overganger. Ved svekket tetthet kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på våtromsvinylens alder og usikre restlevetid. Utskifting av gulvbelegget må påregnes på sikt. Ved tegn til utettheter, åpne skjøter eller fuktskader bør nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres.

• Konsekvens:
Mangelfull høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring medfører økt risiko for at vann kan renne ut av rommet eller trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved større vannmengder eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre forholdet slik at tilstrekkelig høydeforskjell og fuktsikring oppnås. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere. Inntil eventuell utbedring bør vannbelastningen begrenses og stående vann fjernes.





2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende benkeplate med servantbolle.

Tilstandsrapport

Det er noen små svelleskader på benkeplate/innredning.
Trykkplate på toalett er løst.

Speils på vegg over servant med lys.
Vegghengt klosett, dusjkabinett, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er noen små svelleskader på benkeplate/innredning.
- Trykkplate på toalett er løst.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

- Konsekvens:

Svelleskadene tyder på at benkeplate og innredning har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette medfører redusert estetisk standard og kan føre til ytterligere svelling og svekkelse av materialene ved fortsatt fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning og utbedre skadede områder etter behov. Lokal reparasjon eller utskifting av berørte deler kan vurderes dersom skadene utvikler seg.

- Konsekvens:

Løs trykkplate kan medføre redusert betjeningsfunksjon og risiko for at platen løsner ytterligere ved bruk. Dette kan gjøre det vanskeligere å betjene toalettets spylefunksjon.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og feste trykkplaten forsvarlig. Eventuelle løse eller skadede festekomponenter bør justeres eller skiftes ut ved behov.





2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med mørke, glatte fronter fra Ikea fra byggeåret.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Det er integrert platetopp, stekeovn og frittstående oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.
Det er ved befaring registert hakk/merker/svelleskader på fronter og noen skader på benkeplate.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ved befaring registert hakk/merker/svelleskader på fronter og noen skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hakk, merker og svelleskader medfører redusert estetisk standard på innredningen. Svelleskadene tyder på tidligere fuktpåvirkning og kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning. Skadene på benkeplaten kan også medføre redusert bestandighet i utsatte områder.

Tiltak:
Det anbefales lokale utbedringer av skadede overflater etter behov. Fuktutsatte områder bør beskyttes mot videre vannbelastning. Utskifting av enkelte fronter eller benkeplate kan vurderes dersom skadene utvikler seg eller ut fra ønsket standard.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.

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

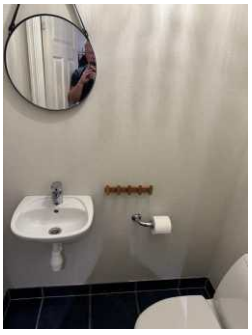
TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servant.
Gulvfliser på gulv uten elektriske varmekabler.
Det er mekanisk avtrekk på toalett-rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør og noen kobberrør fra byggeåret.
Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Fordelerskap på badet i 2. etasje er ikke tilgjengelig, da det ikke mulig å åpne det bak innredning.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep

i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Fordelerskap på badet i 2. etasje er ikke tilgjengelig, sitter bak innredning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Glødde kobberrør har passert forventet levetid, og det er økt risiko for lekkasjer som følge av aldersrelatert slitasje. Fremtidig funksjon og tetthet kan derfor ikke påregnes.

Tiltak:
Det anbefales å holde røropplegget under jevnlig oppsyn og planlegge utskifting. Ved utskifting bør det benyttes løsninger som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.
• Konsekvens:
Manglende tilkomst til fordelerskapet gjør inspeksjon, vedlikehold og eventuell betjening av stoppeventiler vanskelig. Dette kan medføre forsinkelser ved behov for å stenge vannet ved lekkasjer, samt begrenset mulighet for å oppdage eventuelle lekkasjer eller andre avvik.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilkomst til fordelerskapet, slik at inspeksjon, vedlikehold og betjening kan utføres uten større inngrep. Tilpasning av innredningen bør vurderes for å sikre enkel og varig tilgang.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, motoren sitter inni knevegg.
Eier opplyser at ventilasjonsanlegg har hatt full service i 2026.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på badene, toalett-rom, vaskerom og kjøkken.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue fra 2018.
Innedel er plassert på vegg i stue, og utedel/motorenhet er lokalisert på yttervegg.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

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

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

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerom.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 2002.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

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

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

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Berederens alder innebærer økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og økt risiko for svikt sammenlignet med en nyere bereder.

Tiltak:
Det anbefales å følge berederen jevnlig med tanke på tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, og å planlegge utskifting.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er fra byggeåret, det foreligger ingen samsvarserklæring.
Eier har fått utbedret defekt termostat i entré, faktura fremvist fra Front Elektro, etterspør samsvarserklæring fra eier.

Det er fremvist samsvarserklæring for:
- Opplegg for, samt levering av ladestasjon. Utskiftning av 5 stk automatsikringer i sikringsskap.
Dette er utført av Front Elektro AS, datert 21.09.2021.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen branntekniske prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.
Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er plassert en jacuzzi (utendørs massasjebad) på terrassen.

Jacuzzien er ikke undersøkt eller funksjonstestet av bygningssakkyndig, da denne typen installasjon ikke inngår i de ordinære undersøkelsene etter NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er ikke foretatt kontroll av teknisk tilstand, elektriske tilkoblinger, røropplegg, tetthet, varmeelementer, pumper eller øvrige tekniske komponenter. Det er heller ikke foretatt vurdering av terrassens bæreevne med hensyn til belastningen fra jacuzzien. Det gis derfor ingen vurdering av jacuzziens tekniske tilstand, funksjonalitet eller forventede gjenværende levetid.

Jacuzzien omfattes ikke av tilstandsvurderingen i denne rapporten. Det anbefales at kjøper innhenter nærmere opplysninger om alder, vedlikehold og funksjon, samt får utført kontroll av relevant fagperson ved behov.

Det er installert sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.
Motorenhet er lokalisert på vaskerommet.

Støvsugersystemet er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Funksjon, kapasitet, tetthet, slanger, rørføringer, elektrisk tilkobling og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Dreneringen er skjult under bakken da det er støpt såle og ingen underetasje.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har ringmur/støptsåle mot byggegrunn.

Noen sprekker i utvendig plater/ringmursplater.

Vurdering av avvik:
• Noen sprekker i utvendig plater/ringmursplater.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekker i utvendige ringmursplater kan gi redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon og kan utvikle seg videre ved vær- og frostbelastning.

Tiltak:
til sprekkene.
Sprekkene anbefales utbedret med egnet metode og materiale. Det bør samtidig kontrolleres om det er tegn til løse partier eller andre skader i tilknytning

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert støttemur langs deler av tomtegrensen mot vei og langs platå som garasjen står på.
Muren fremstår ved visuell kontroll uten registrerte skjevheter eller andre tydelige tegn til deformasjon.

Det er ikke montert rekkverk/sikring på toppen av muren. Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, fundamentering eller eventuell byggesaksbehandling av muren. Konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for kontroll, og utførelsen kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Ved garasje er det i tillegg etablert en støttemur. Denne mangler rekkverk eller annen fallsikring.
Høydeforskjellen fra toppen av støttemurene til terreng på nedsiden er målt til mellom ca. 0,75-1,05 m.

Forholdet medfører fallfare, og det anbefales at det etableres tilfredsstillende sikring/rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende sikring på forstøtningsmur kan medføre økt fallrisiko. Forholdet gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, særlig der høydeforskjellen er betydelig eller området er i vanlig ferdsel.

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og noe skrående tomt.
Det er ikke fare for flom eller skred.

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

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.

Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ukjent vannledningstype medfører usikkerhet knyttet til rørenes alder, tilstand og forventede restlevetid. Det er derfor vanskelig å vurdere risikoen for fremtidige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannledningenes materialtype og alder, dersom dette er tilgjengelig. Ved manglende dokumentasjon kan nærmere kontroll av fagkyndig vurderes for å avklare tilstand og eventuelt behov for vedlikehold eller utskifting.

• Konsekvens:
Ukjent avløpsledningstype medfører usikkerhet knyttet til rørenes alder, tilstand og forventede restlevetid. Det er derfor vanskelig å vurdere risikoen for fremtidige lekkasjer, tilstopping eller redusert funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på avløpsledningenes materialtype og alder, dersom dette er tilgjengelig. Ved manglende dokumentasjon kan nærmere kontroll av fagkyndig vurderes for å avklare tilstand og eventuelt behov for vedlikehold eller utskifting.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens TEK. Dette kan gi redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig for barn og ved opphold på balkongen eller terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å heve eller skifte rekkverket slik at det oppfyller dagens krav i TEK og gir tilfredsstillende fallsikring.

• Konsekvens:
Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen. Dette gir redusert fallsikring og øker risikoen for fall ved bruk av trappen, særlig under glatte forhold eller for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk i samsvar med dagens krav i TEK. Dette vil gi nødvendig fallsikring og øke sikkerheten ved bruk av trappen.

• Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

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

• Konsekvens:
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert fallsikring ved bruk nær kanten. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves i dag, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller tilpasning av rekkverket slik at høyden bringes opp til minimum 90 cm. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Forholdet gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og kan utføres uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

• Konsekvens:
Manglende sikring på forstøtningsmur kan medføre økt fallrisiko. Forholdet gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, særlig der høydeforskjellen er betydelig eller området er i vanlig ferdsel.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med carport og bod med betongsåle.

Yttervegger av trekledning.

Taket er utført som saltak konstruksjon og er tekket med takstein.

Garasjen har en ledport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

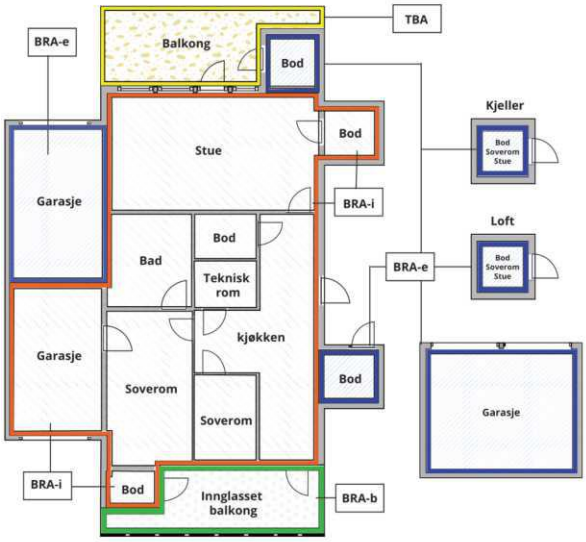
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over to plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96	5		101	65
2. Etasje	42			42	
SUM	**138**	**5**			**65**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, vaskerom, toalettrom, to soverom, bad/wc, kott, kjøkken, stue	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, to soverom, bad/wc		

Kommentar

1. Etasje:
Entré, vaskerom, toalett-rom, to soverom, kott, bad/wc, stue, kjøkken og en utvendig bod.

2. Etasje:
Gang, to soverom og bad/wc.

Utgang fra stue til en markterrasse som går frem til utvendig bod på ca. 84 m² og en liten terrasse ved inngangsparti.

Parkering i en garasje med carport på ca 22 m² og en utvendig bod ved inngangsparti på ca. 5 m².

På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealene er målt på stedet med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Boligens geometri – herunder faktorer som skrå vinkler, nisjer, skap, skråtak og kompleks planløsning – gjør det krevende å etablere entydige referanselinjer ved manuell oppmåling.
Mindre måleavvik vil kunne forplante seg og gi utslag på samlet areal.
I tillegg kommer avrundingsregler iht. NS 3940.

Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre 3D-skanning av hele boligen/leiligheten før kjøp.

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Små endringer på plantegningen er gjort vegg mellom kjøkken og stue er revet i 1. etasje og kott vegger i 2. etasje er fjernet i forhold til godkjente plantegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje med carport og en bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger/vedtak for garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	848		0	722.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kreklingsvingen 8

Hjemmelshaver

Skogstad Anne-Britt, Engen Lars Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over to plan som ligger i et etablert boligområde bestående av både barnefamilier og voksne, med en attraktiv beliggenhet på Bøleråsen.
Det er bussholdeplass innen meget kort gangavstand med buss 501 som tar deg til Vevelstad stasjon / Ski/ Ås / Drøbak.
Vevelstad togstasjon ligger innen gangavstand fra boligen med en reisetid på ca 29 minutter mellom Vevelstad og Oslo S. Et annet alternativ er å ta den nyåpnede Follobanen fra ski med en reisetid på 12 minutter til Oslo S.
Med bil fra Langhus tar det ca. 10 min til Ski og du bruker normalt en halvtime med bil inn til Oslo.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Bøleråsen innen kort gangavstand eller ved Langhus nærsenter som ligger i gangavstand eller noen minutter med bil.
Senteret byr på dagligvarebutikken Meny, apotek, legesenter, ulike forretninger m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun ca. 7 km til Ski Storsenter med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter.

Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner i nærområdet.
Det er kort vei til lekeplass, flott idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, golfbane, idrettshall, svømmehall, badeplass på Breivoll med deilige sandstrender, tennisanlegg, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek m.m.
Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder samt lysløype. I tillegg er det kort vei til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt på 722 m².
Tomten er opparbeidet og består av noe beplantning i egen hage.
Det er oppført en garasje med carport, samt en utvendig bod.
Parkering på egen gruset gårdsplass.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.
Eneboligen er oppført i 2002 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Eneboligen har midlertidig brukstillatelse datert: 01.10.2002.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på eneboligen.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser.
Oppført på plate på mark, antatt isolert etter byggeårets standard.
Yttervegger av bindingsverk med liggende trekledning.
Boligen har saltak konstruksjoner tekket med takstein.
Vinduer og terrassedører i trerammer med isolerglass.
Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Kreklingsvingen 8	1405	LANGHUS
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Kvadrat	120260101	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

29 april 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

april mai 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF forsikring

Polise/avtalenr.:

1351050

Våtrom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det kom svertesopp på vegg bak dusj etter feil på ventillasjonsanlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Takrenne på garasje renner i skjøt mellom to elementer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [x] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygde ny terasse i 2021

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Meg selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Strøm ny jacuzzi, Ny termostsat gang, Elbil lader

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer, samsvarserklæringer på 2 av de

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

21.09.2021 Elsikkerhet Norge AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

2 jordfeil fikset samtidlig som montering elbillader

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Rør til bad/wc nede er byttet, rør til wc nede er byttet samt viftemotor

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vedstativ ved inngsngsdør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre har vært i huset et par år. Problem behandlet av Anticimex i okt 26

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato

12.11.2026

Signert av

Lars Harald Engen

Anne-Britt Skogstad

enova

Energiattest



Adresse **Kreklingsvingen 8, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **12.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-385589**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22856960**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **848**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **137,71**

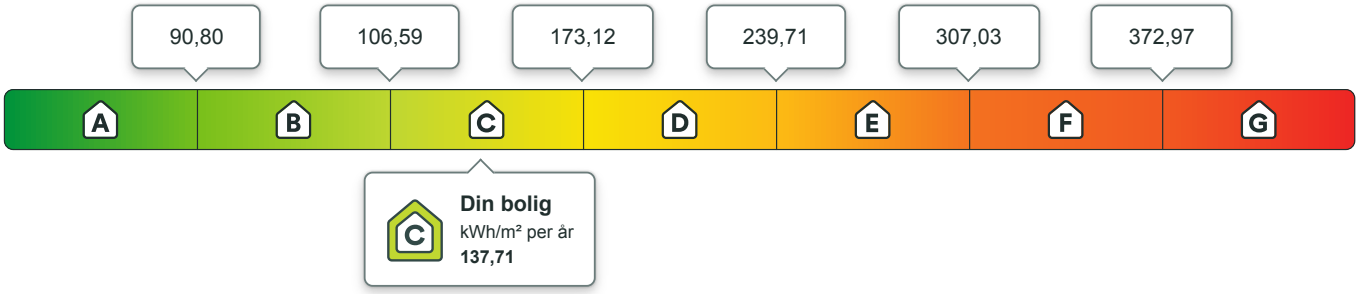
Kreklingsvingen 8, 1405 LANGHUS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 394,77	**152,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kreklingsvingen 8, 1405 LANGHUS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kreklingsvingen 8, 1405 LANGHUS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-107/848

Norkart
Utskriftsdato: 24.09.2026 10:12

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	722.2
Etablert dato	11.10.2001	Historisk oppgitt areal	722,7
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/848
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/848
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.10.2001			107/1 (-722,7), 107/848 (722,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626486.32	604625.95	0	Ja	722.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGSTAD ANNE-BRITT F161078*****	Hjemmelshaver (H) 3/20	Granumsflåa 16 2864 FALL	Bosatt (B)
ENGEN LARS HARALD F210171*****	Hjemmelshaver (H) 17/20	Kreklingsvingen 8 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kreklingsvingen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	12 Bøleråsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22856960		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.10.2002
2	300043963		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	18.03.2009

1: Bygning 22856960: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.10.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.02.2002	28.02.2002	
Igangsettingstillatelse	14.03.2002	14.03.2002	
Tatt i bruk	01.10.2002	13.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kreklingsvingen 8	H0101	107/848	136	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0

2: Bygning 300043963: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 18.03.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	41
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	18.02.2009	24.02.2009	
Tatt i bruk	18.03.2009	27.02.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	107/848	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	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.**	107	**Bruksnr.**	848	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kreklingsvingen 8, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

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
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 722 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 722 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 722 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** E2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

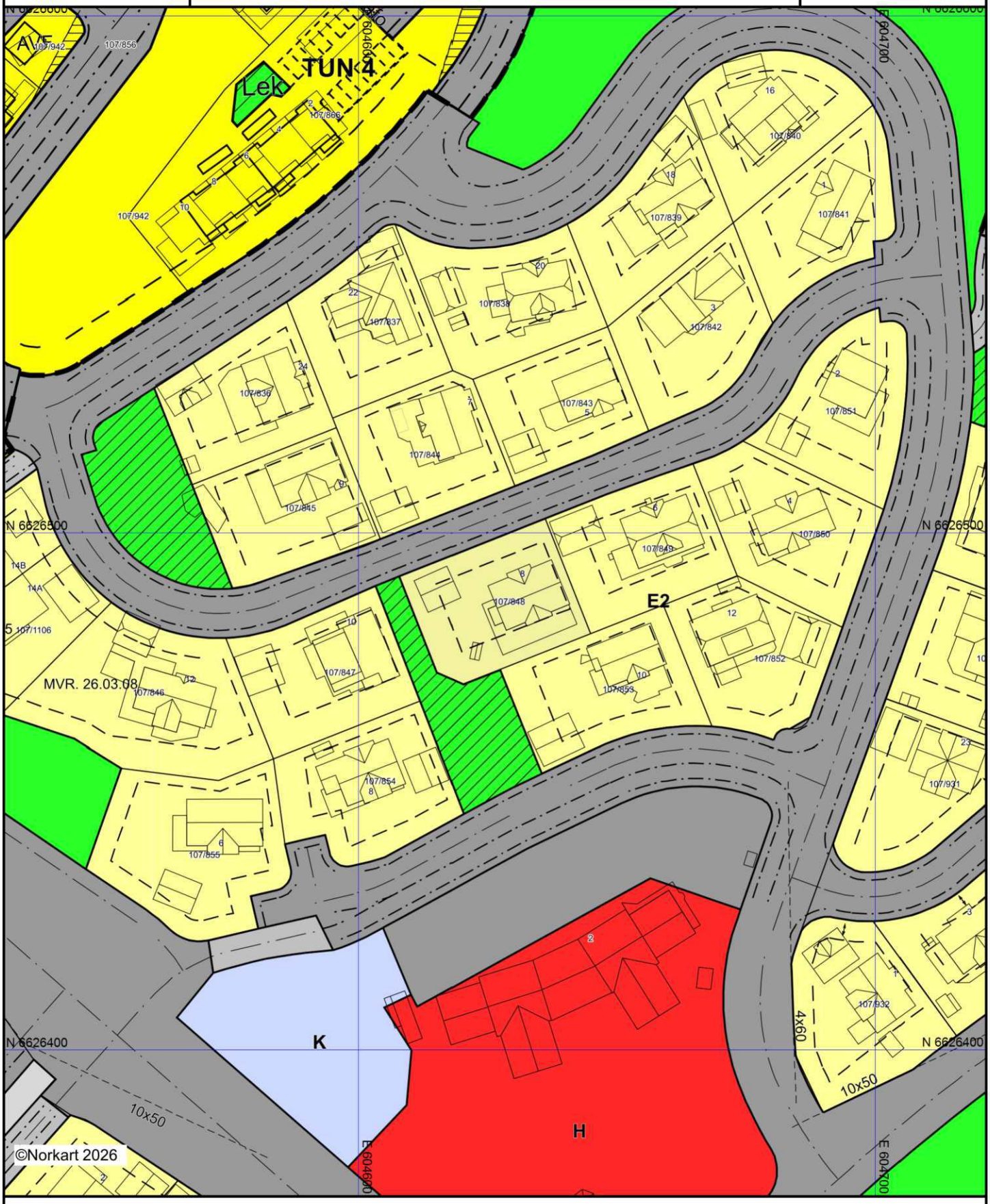
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/848
Adresse: Kreklingsvingen 8
Dato: 24.09.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel

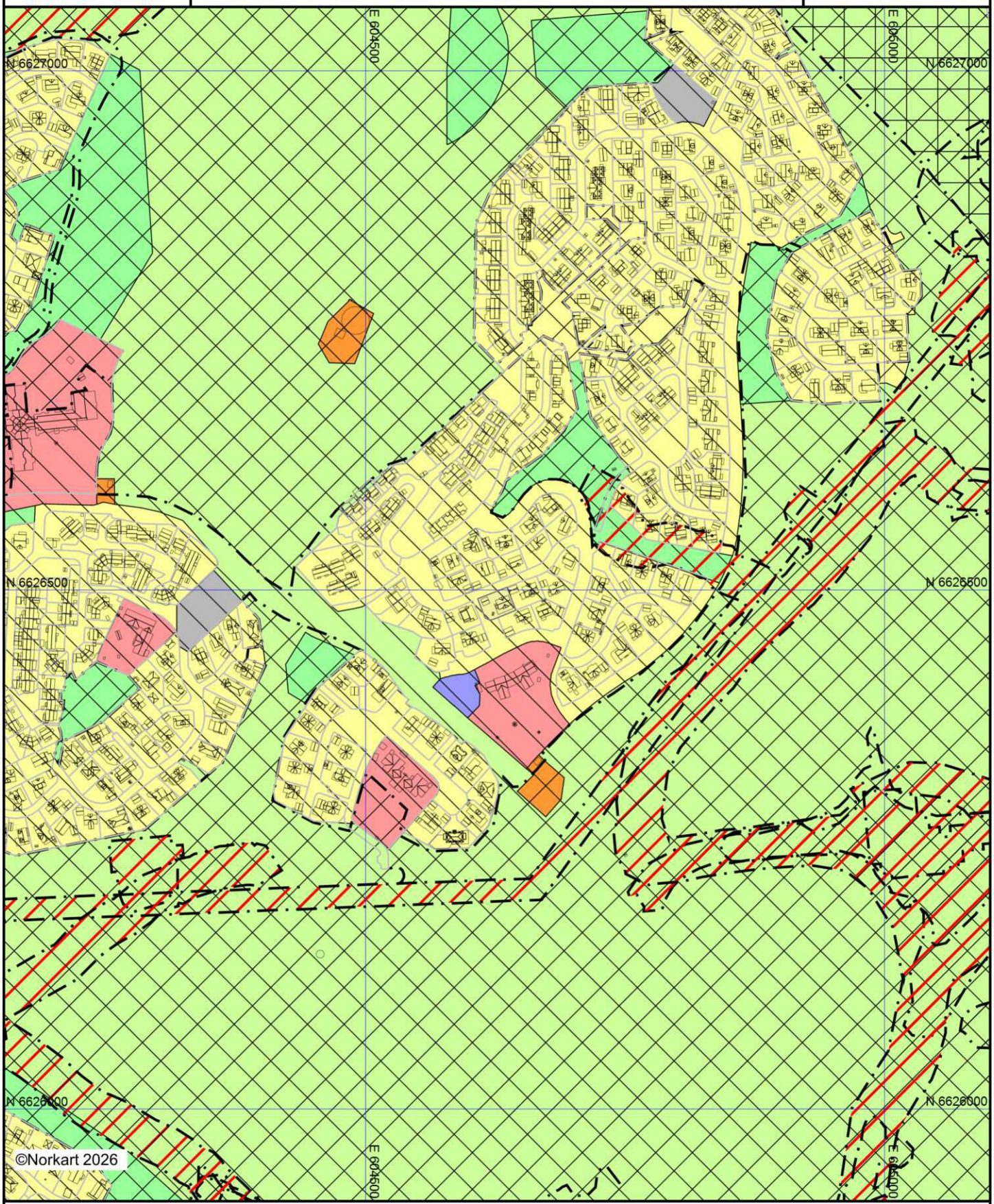
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/848
Adresse: Kreklingsvingen 8
Dato: 24.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

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

c. Lekeplasser

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

d. Atkomst

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

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i

den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

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

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.* ***Sekundærleilighet*** *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

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

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

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

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

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

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

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

a. Boligform

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

b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i for av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad
Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.
De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan Ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje
I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold
Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.
Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

g. Renovasjon.
Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier
Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti
Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer
Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav
En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.
I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE
Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON
Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.
Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.
For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Nordre Follo kommune

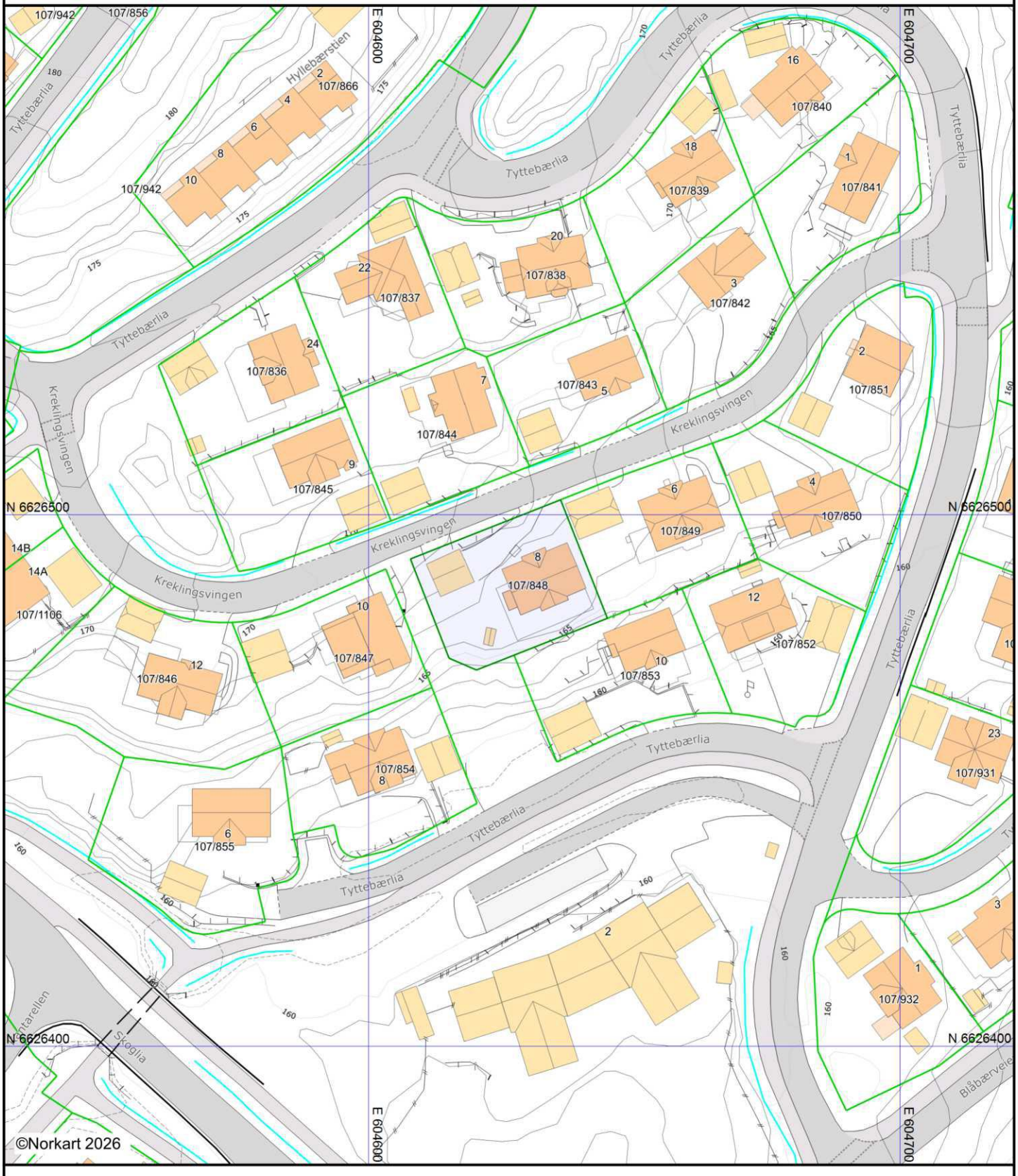
Grunnkart

Eiendom: 107/848
Adresse: Kreklingsvingen 8
Dato: 24.09.2026
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.

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 107/848

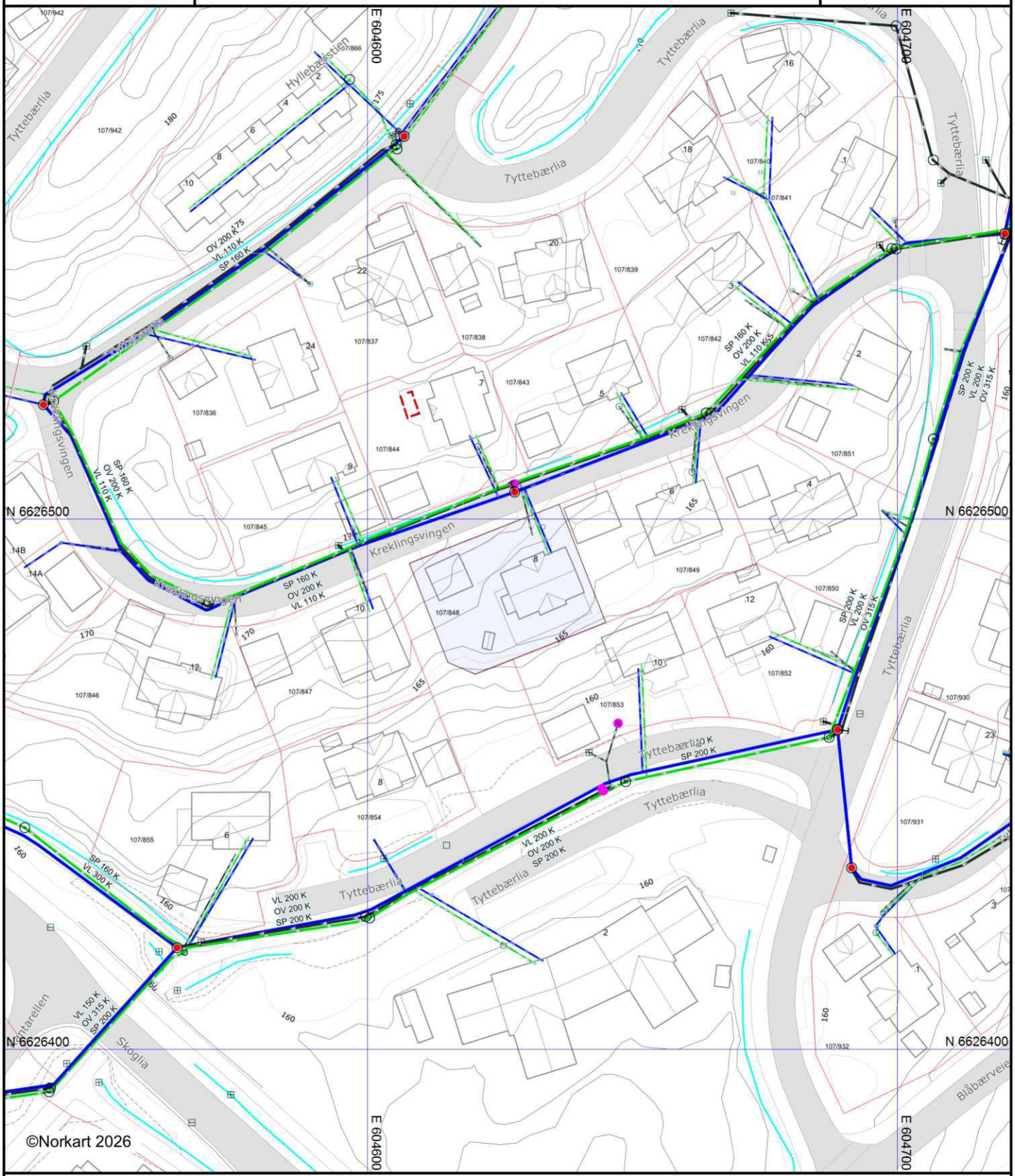
Adresse: Kreklingsvingen 8

Dato: 24.09.2026

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

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

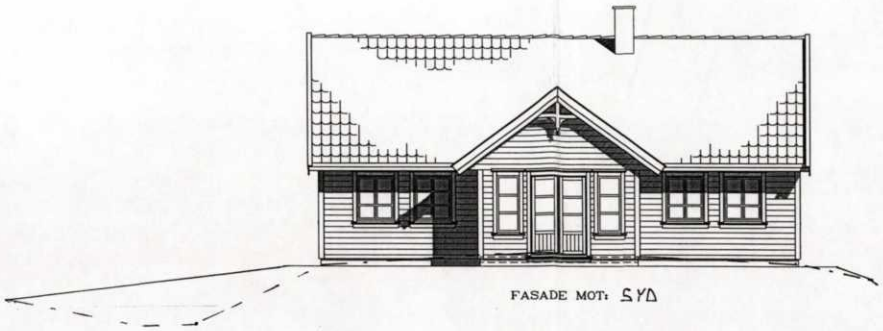
Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

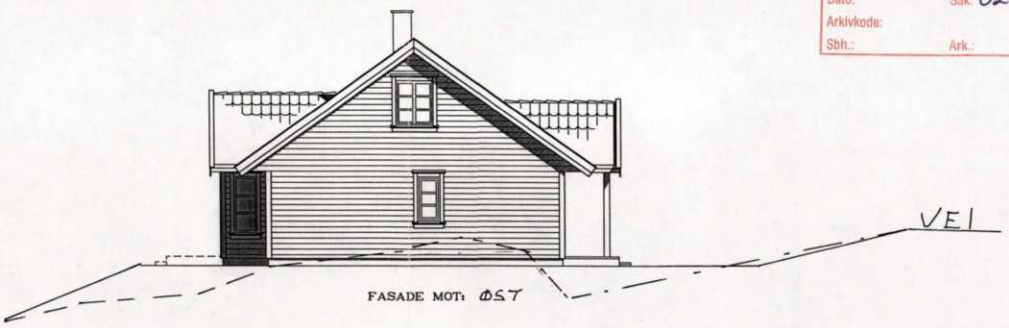
Eiendomsgrense

01



FASADE MOT: SYD

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 07 FEB 2002 Sak: 02/00901-001
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



FASADE MOT: ØST

	BRA		F	BA	
KJELLER/ULETG.		m²			m²
1.ETASJE	96.1	m²	1.0	96.1	m²
LOFT/2.ETG.	40.0	m²	0.6	24.0	m²
SUM	136.1	m²		120.1	m²
GRUNNFLATE =	103.3	m²			
BYA =	107.6	m²			

——— PLANERT TERRENG

– – – – NAVÆRENDE TERRENG

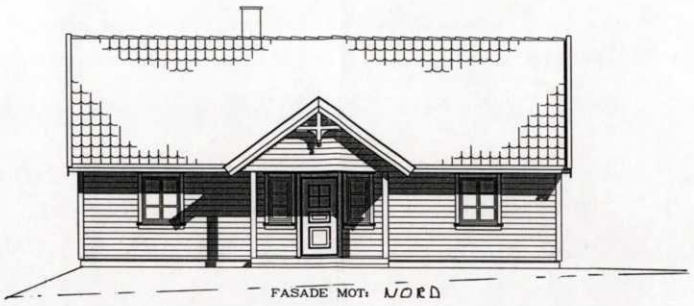
Fasader

TILTAKSHAVER: Tormod Iversen			
BYGGEPLASS: Kreklingsvingen 8			
KOMMUNE: Ski G.nr. 107 B.nr. 848			
Tegn: SH	Arkitekt: INGUNN AARRESTAD	Hustype: 108 +	
Dato: 17.01.02	Tegn.nr. 503		
Mål: 1:100	Prosjekt nr. ivto1		

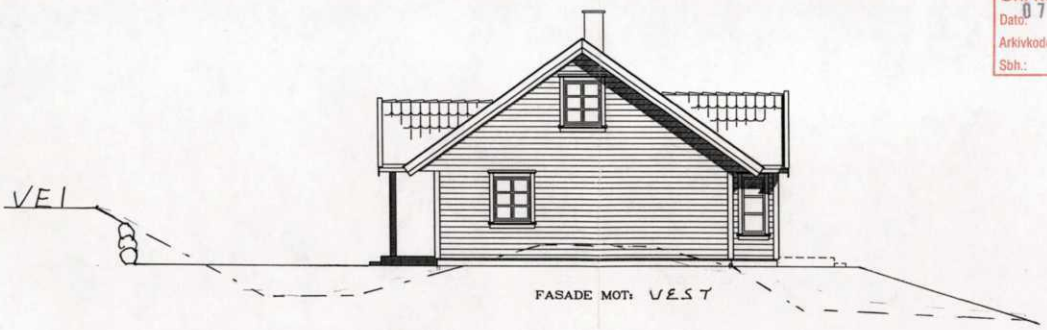
hus as
Arnljotv. 16, 1400 SKI
Tlf. 64 85 15 50 Fax. 64 85 15 69
Arkitektfirma:
IDÉ & HUS TEGNING
Postboks 171 4358 KLEPPE
GODKJENT FOR ANSVARSRETT

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDÉ'S HUS TEGNING AS IKKE MEDVIRKER I.

D2



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: VEST

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 07 FEB 2002 Sak: 02/00901-001
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.	m²		m²
1.ETASJE	96.1 m²	1.0	96.1 m²
LOFT/2.ETG.	40.0 m²	0.6	24.0 m²
SUM	136.1 m²		120.1 m²
GRUNNFLATE =	103.3 m²		
BYA =	107.6 m²		

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

Fasader

TILTAKSHAVER: Tormod Iversen		
BYGGEPLASS: Kreklingsvingen 8		
KOMMUNE: Ski G.nr. 107 B.nr. 848		
Tegn: SH	Arkitekt: INGUNN AARRESTAD	Hustype: 108 +
Dato: 17.01.02	Tegnnr. 504	
Mål: 1:100	Prosjekt nr. ivtol	

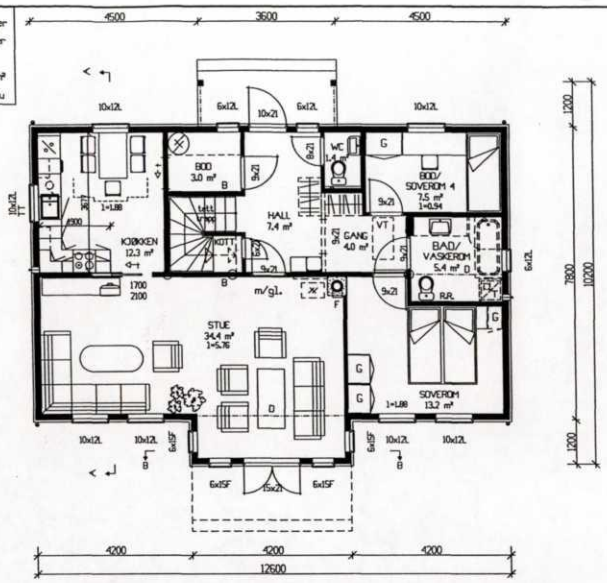
hus: Arolittv. 16, 1400 SKI
Tlf. 64 85 15 50 Fax. 64 85 15 69
Arkitektfirma: IDÉ & HUS TEGNING
Postboks 171 4358 KLEPPE

GODKJENT FOR SELVBYGGER

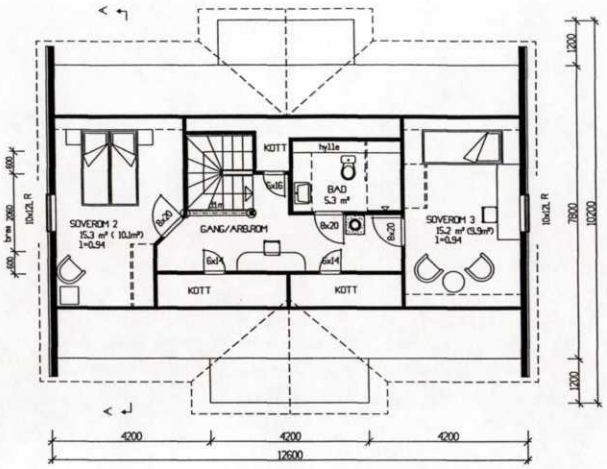
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDÉ & HUS TEGNING AS IKKE MEDVIRKER I.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

D3

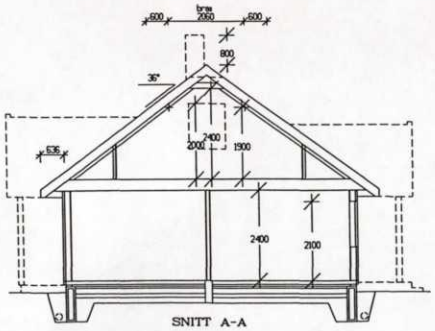


PLAN 1.ETASJE

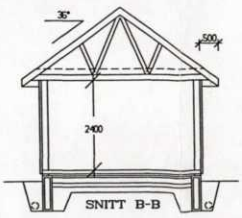


LOFT - leveranseomfanget framgår av kontrakt.

Ski kommune, BYGGESAK
Dato: 07 FEB 2002 Sak: 02/00901-001
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



SNITT A-A



SNITT B-B

Planer/snitt

TILTAKSHAVER: Tormod Iversen			
BYGGEPLASS: Kreklingsvingen 8			
KOMMUNE: Ski G.nr. 107 B.nr. 848			
Tegn: SH	Arkitekt: INGUNN AARRESTAD	Hustype: 108 +	
Dato: 17.01.02	Tegnnr. 501		
Mål: 1:100	Prosjekt nr. ivto1		

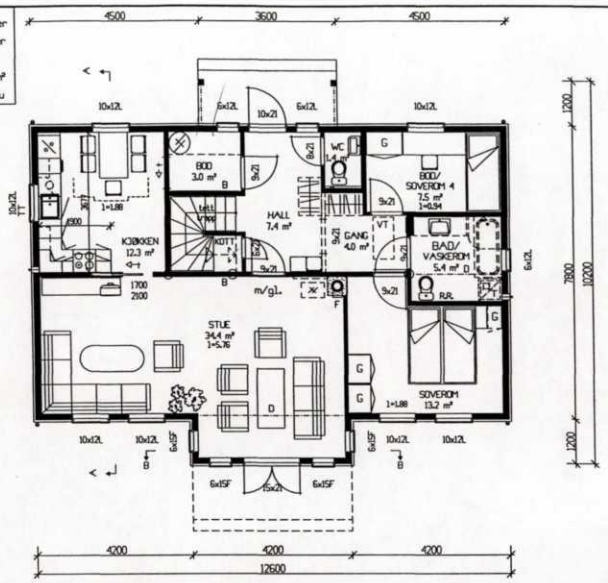
hus as
Arndtlv. 16, 1400 SKI
Tlf. 64 85 15 50 Fax. 64 85 15 69
Arkitektfirma
IDÉ & HUS TEGNING
Postboks 571 4358 KLEPPE

GODKJENT FOR ARKIVARKET

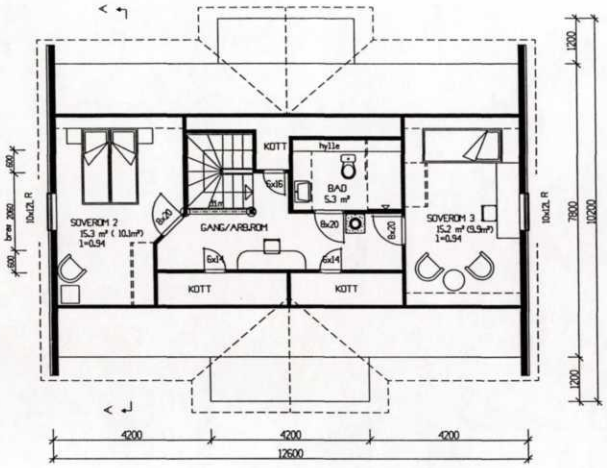
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDÉ'S HUS TEGNING AS IKKE MEDVIRKER I.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
L = Lysareal 1 m²
R = Rømningsvindu

D3



PLAN 1.ETASJE

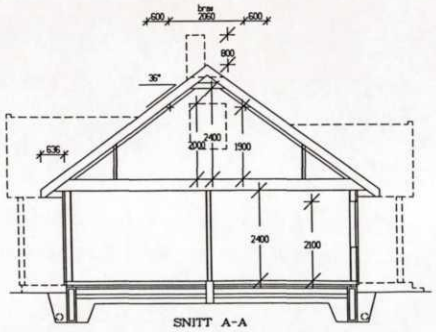


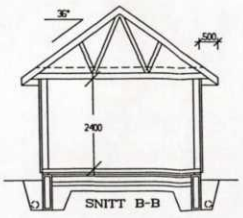
LOFT - leveranseomfanget framgår av kontrakt.

Bruksareal av
1. etg.: 12.3.7.5 = 92.25 m²
+ 3.8.1.1 = 4.18 "
2. etg 3.26.122 = 39.77 "
≈ 136.- m²

DRA av h.del i (136 - 3) m² = 133 m²

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 07 FEB 2002 Sak: 02/00901-001
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:





Planer/snitt

TILTAKSHAVER: Tormod Iversen			
BYGGEPLASS: Kreklingsvingen 8			
KOMMUNE: Ski G.nr. 107 B.nr. 848			
Tegn: SH	Arkitekt: INGUNN AARRESTAD	Hustype: 108 +	
Dato: 17.01.02	Tegn.nr. 501		
Mål: 1:100	Prosjekt nr. ivtol		

HUS AS
Arnottv. 16, 1400 SKI
Tlf. 64 85 15 50 Fax. 64 85 15 69
Arkitektfirma:
IDÉ & HUS TEGNING
Postboks 171 4358 KLEPPE
GODKJENT FOR ANSVARSRETT B

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDÉ% HUS TEGNING AS IKKE MEDVIRKER I.

SKI KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

Follohus As
Anolitveien 16

1400 SKI

Vår ref.: TPS/BYRROS | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/848 - L42 | Jnr.: 02/00901-008 020282/02 | Dato: 01.10.2002

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan og bygningslovens § 99 nr.2 og 3

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 20.09.2002 for 1.etg. på eiendommen Kreklingesvingen 8, 1405 LANGHUS.

Gnr./bnr.:	107/848
Byggested:	Kreklingesvingen 8, 1405 LANGHUS
Tiltakshaver:	Tormod Iversen
Type arb. og type bygg:	Nybygg, enebolig.
Bygningsnummer:	22856960

Følgende dokumentasjon er mottatt:
Kontrollerklæringer fra de ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.
Midlertidig brukstillatelse gjelder for 1.etg. i boligen.

Følgende må utføres før ferdigattest kan gis.

- Godkjent husnummerskilt settes opp.
- Planering av tomten.
- Mangler iht. kontrollerklæringen av 18.09.02 må utføres innen fastsatt frist.

Anmodning om ferdigattest må fremlegges innen 6 måneder etter dette brevets dato.
Dersom ferdigattest rekvireres etter fastsatt frist vil ekstra behandlingsgebyr på kr.1500 påløpe.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Rose Byrkjeland
avdelingsingeniør

Kopi: Tormod Iversen, Jordbærstien 51, 1405 LANGHUS
Avgiftskontoret
Oppmålingsavdelingen

Utskriftsdato: 24.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	848	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kreklingsvingen 8, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 570,27 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	11 595,52 kr
Sum	**27 340,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	37 m3	56.54	1/1	0 %	2 091,89 kr	2 091,89 kr
Forbruk vann i fjor	15%	37 m3	52.01	1/1	0 %	1 924,54 kr	1 924,54 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	37 m3	42.34	1/1	0 %	1 566,49 kr	1 566,49 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	37 m3	38.95	1/1	0 %	1 441,17 kr	1 441,17 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-71 m3	56.54	1/1	0 %	-4 014,16 kr	-4 014,15 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-71 m3	52.01	1/1	0 %	-3 693,02 kr	-3 693,02 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-71 m3	42.34	1/1	0 %	-3 005,96 kr	-3 005,98 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-71 m3	38.95	1/1	0 %	-2 765,50 kr	-2 765,50 kr
A konto forbruk vann i år	15%	75 m3	47.17	1/1	0 %	3 537,97 kr	2 653,53 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	75 m3	49.02	1/1	0 %	3 676,84 kr	2 757,65 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 060,79 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	78,75 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	212,25 kr
					Sum	**11 356,26 kr**	**6 903,60 kr**

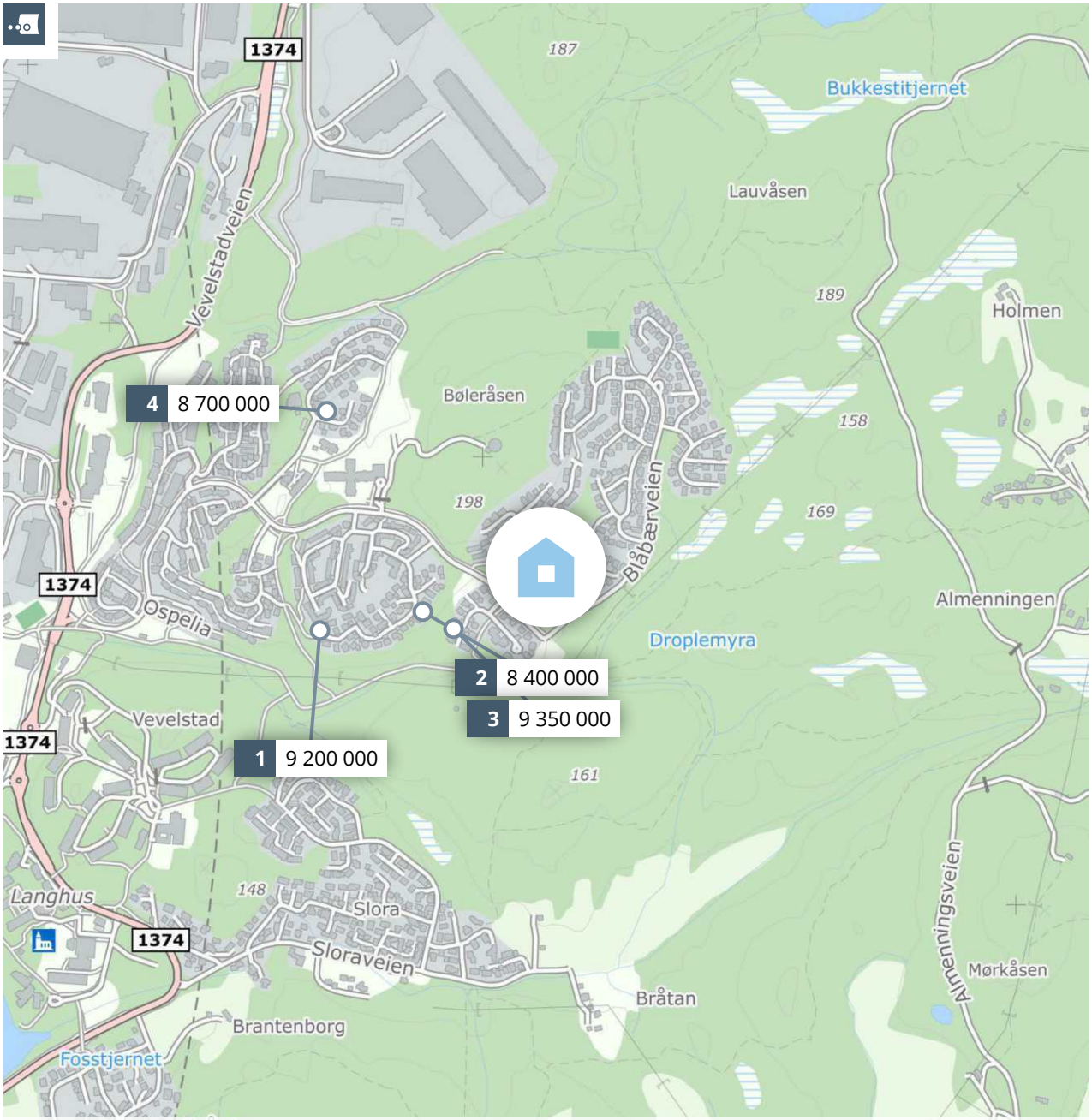
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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.



Meglers verdivurdering

KREKLINGSVINGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 13.11.2026

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: Stig Reklev.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kreklingsvingen 8, 1405 LANGHUS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 107 BNR 848 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bølerkollen

Verdivurdert til

7 600 000

-	7 600 000	55 072
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	5 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

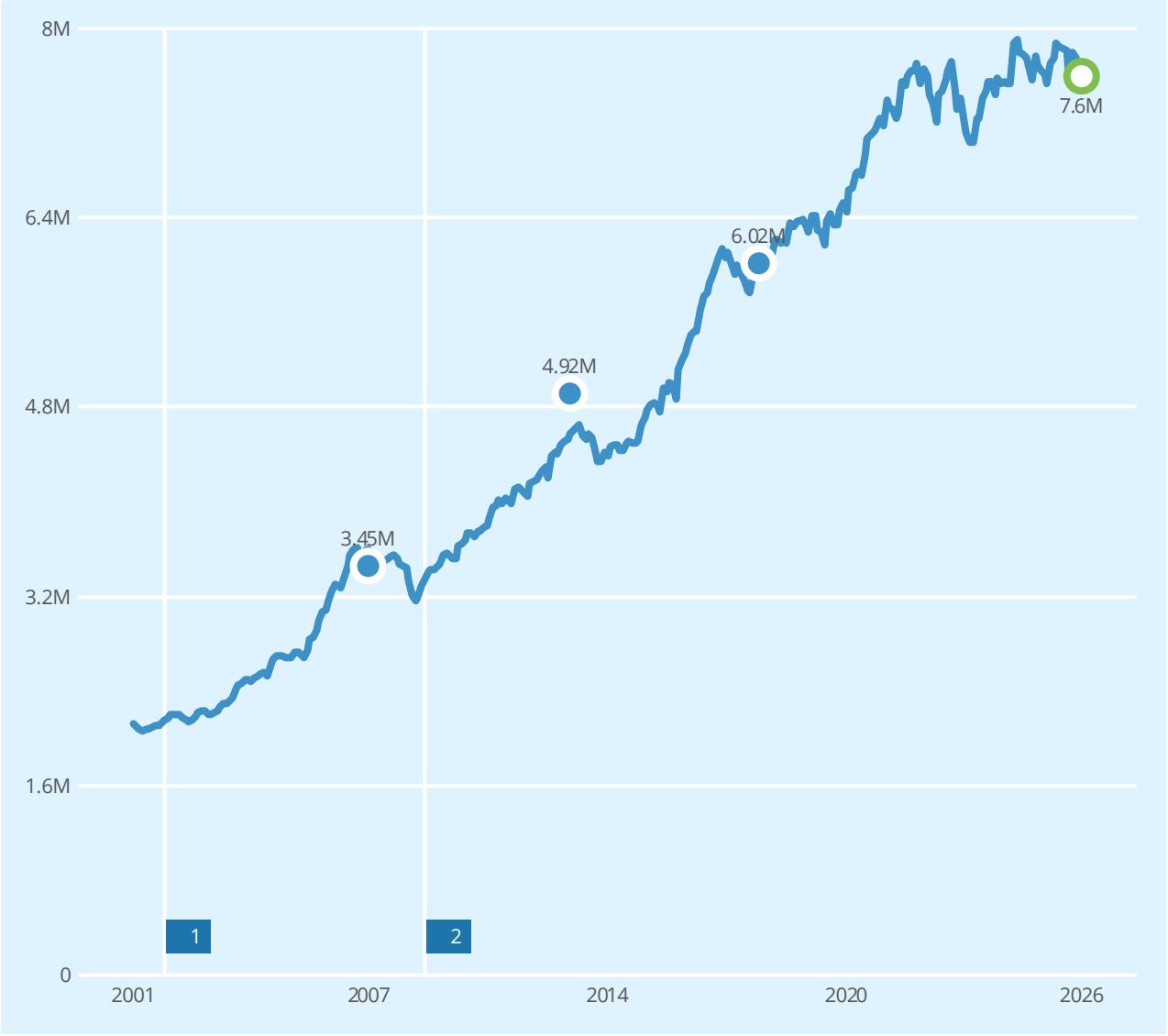
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granfaret 37				03.06.2026	8 490 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**54 438**
	169 m²	1995	902 m²	5 sov						
2	Granfaret 16				03.06.2024	8 650 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**54 545**
	154 m²	1996	815 m²	3 sov						
3	Kantarellen 13				01.05.2025	9 250 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**55 988**
	167 m²	2006	711 m²	3 sov						
4	Bregnefaret 29				27.01.2026	8 990 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**49 432**
	176 m²	2010	727 m²	4 sov						

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring i Krklingsvingen 8, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2017	12.03.2018	02.05.2018	6 270 000	6 020 000	0	6 020 000	
01.02.2013	11.02.2013	04.06.2013	4 400 000	4 920 000	0	4 920 000	
27.08.2007	04.09.2007	05.11.2007	3 100 000	3 450 000	-	3 450 000	
08.03.2002		08.03.2002	-	650 000	-	650 000	3

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

Eneboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

12
eneboliger til salgs

8.8M
8.5M
8 206 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Eneboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

22
eneboliger solgt

8.9M
8.8M
8.7M
8 593 000 Prisantydning i snitt
8 495 000 Salgspris i snitt
8.4M
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 072 Kreklingsvingen 8 Totalpris 7 600 000

41 056 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

37 808 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Kreklingsvingen 8

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	16 min 1.5 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min 7.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	15 min 8.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Bøleråsen	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåbærveien Linje 510	5 min 0.4 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Skoglia barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.3 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	9 min
Meny Langhus	22 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	22 min
Apotek 1 Langhus	22 min
Ski Vinmonopol	15 min

SPORT

Bøleråsen skole	8 min
Bøleråsen ballbane	11 min
PULS Bøleråsen	9 min
Puls Langhus	7 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

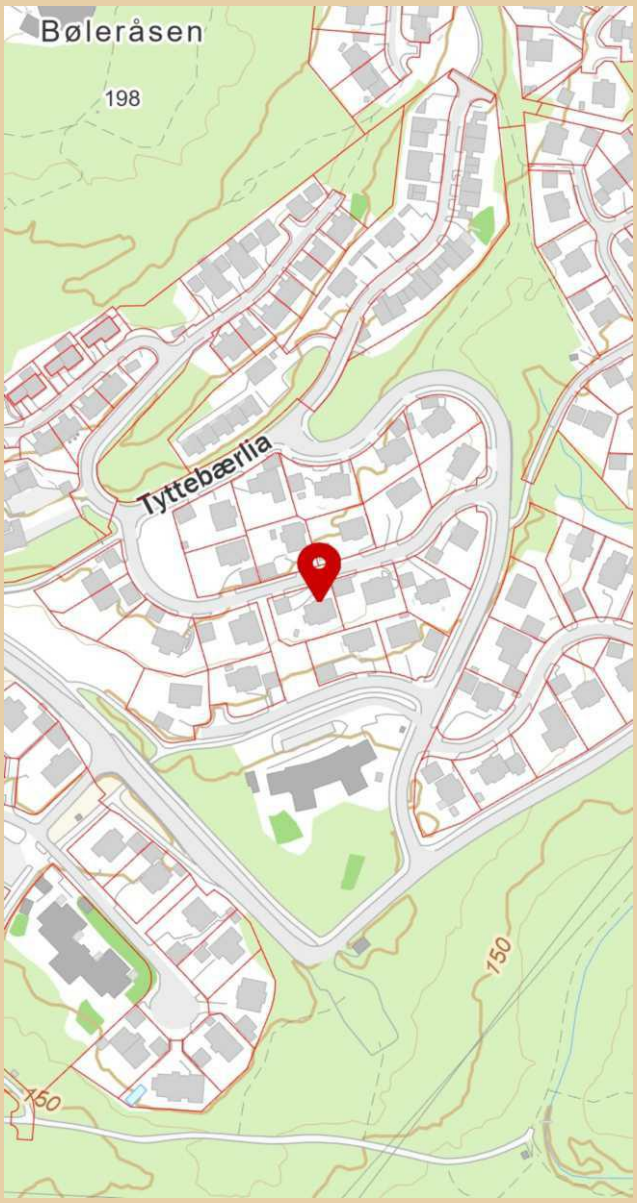
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

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

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:
Kreklingsvingen 8, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 848, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Stig Reklev

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 950 64 140

E-post: stig.reklev@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.
