PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

# ØDEGÅRDSSVINGEN 54
# A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

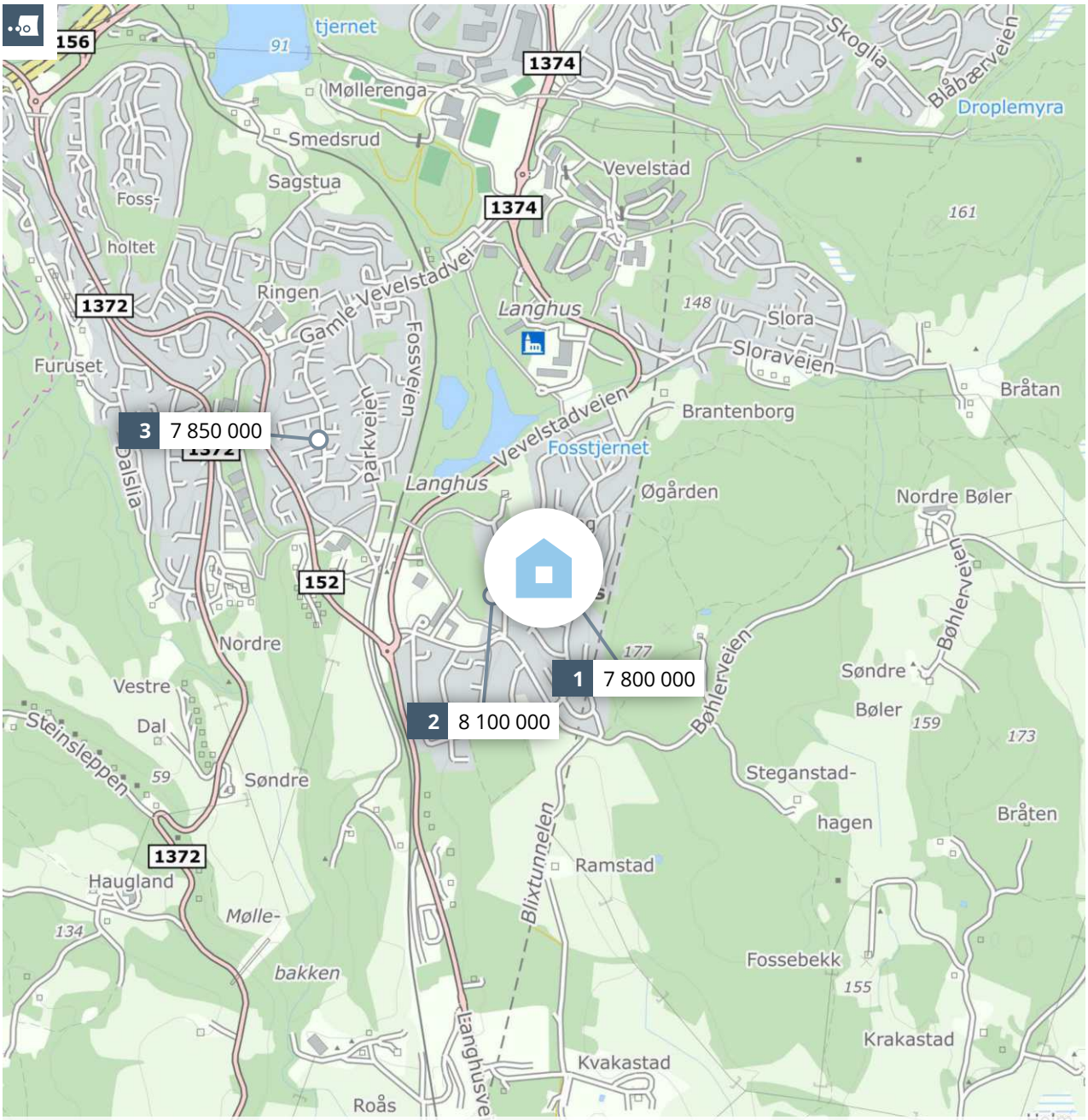
Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ØDEGÅRDSSVINGEN 54 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 12.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ødegårdssvingen 54 A, 1405 LANGHUS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 120 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ødegården

Verdivurdert til

# 8 190 000

| - | 8 190 000 | 48 462 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 169 m² | 37 m² | - m² | 16 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 745 m² |
| Byggeår | | | | | | 1955 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ødegårdsveien 33 A | | | | 22.09.2023 | 7 980 000 | **7 800 000** | 0 | 7 800 000 | **38 049** |
| | 205 m² | 1952 | 897 m² | 7 sov | | | | | | |
| 2 | Østrengveien 35 | | | | 05.02.2024 | 6 480 000 | **8 100 000** | 0 | 8 100 000 | **46 552** |
| | 174 m² | 1976 | 689 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Øvreveien 8 A | | | | 27.08.2024 | 8 300 000 | **7 850 000** | 0 | 7 850 000 | **43 370** |
| | 181 m² | 1988 | 745 m² | 3 sov | | | | | | |

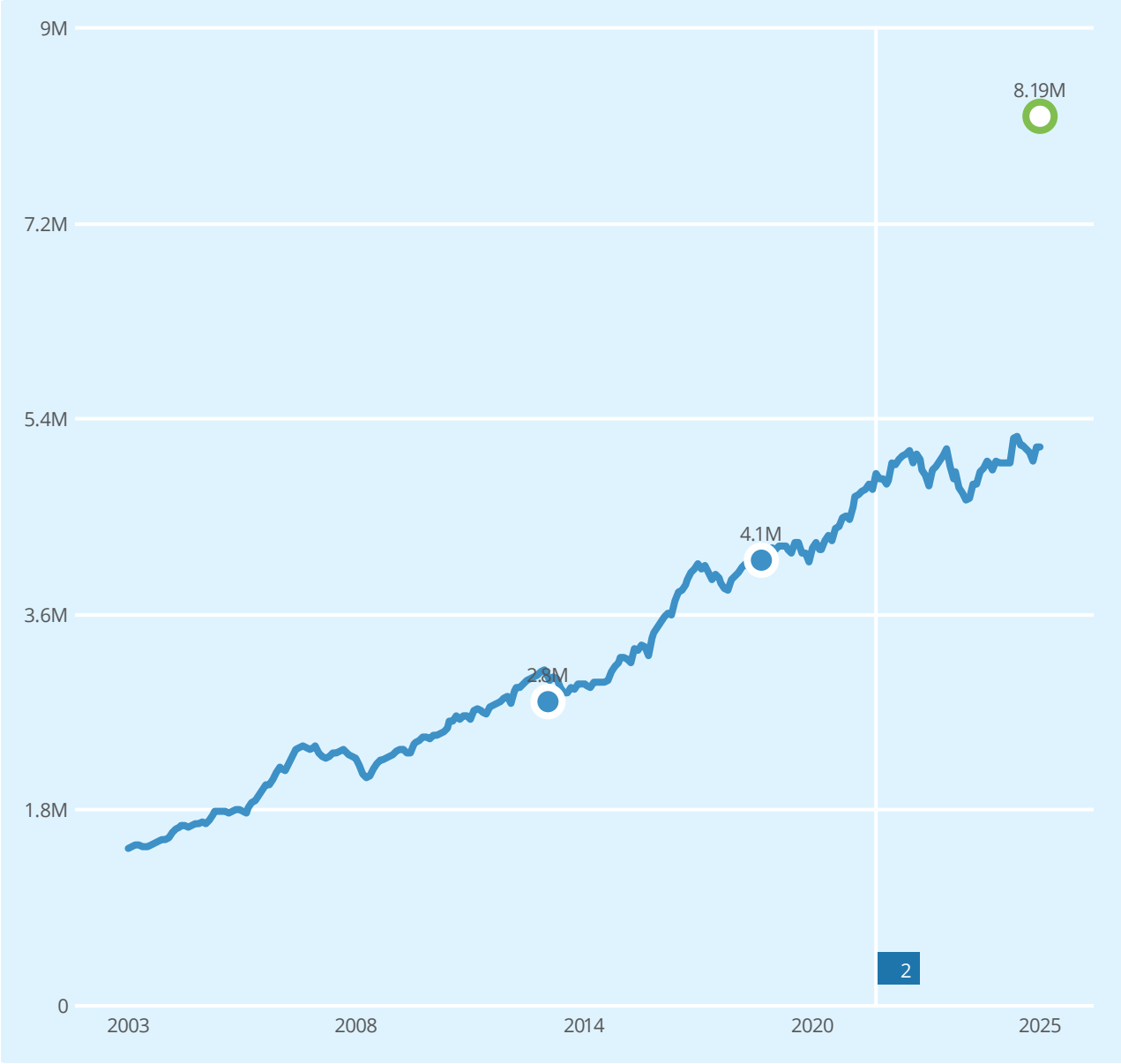
Pen påbygget enebolig.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Påbygg enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.10.2018 | 19.10.2018 | 22.11.2018 | 4 350 000 | 4 100 000 | 0 | 4 100 000 | 3 |
| 15.03.2013 | 20.06.2013 | 24.07.2013 | 3 300 000 | 2 800 000 | 0 | 2 800 000 | |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. påbygg, utleie del ol er etablert.

# Eneboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

**20**
eneboliger til salgs

8.8M
8.5M
**8 134 000** Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**65**
dager

# Eneboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

**10**
eneboliger solgt

7.8M
7.6M
**7 403 000** Prisantydning i snitt
**7 266 000** Salgspris i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
**154**
dager

for 1.9% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**48 462** Ødegårdssvingen 54 A
Totalpris 8 190 000

**44 320** NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

**44 087** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

# Ødegårdssvingen 54 A
# 1405 LANGHUS

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1955
BRA: 206 $m^2$
BRA-i: 169 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25 | 15 | 2 | 2 |


Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32998

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er ikke foretatt hulltaking da ytterveggene består av mur og gulvet er støpt på grunn av betong. Ved bruk av fuktindikator mot flere fritt eksponerte murflater i ulike rom, er det registrert indikasjoner på fukt. Det er spesielt registrert fukt og synlige fuktskader på overflatene i stue/kjøkken i utleiedelen.

#### Anbefalte tiltak

Gjennomføre en grundigere fuktundersøkelse for å kartlegge omfang og årsak til fukt i murvegger og gulv, eventuelt ved bruk av mer omfattende målemetoder eller åpning av konstruksjoner. Det anbefales å utbedre eller forbedre drenering og grunnforhold rundt bygningen, spesielt i det området hvor fukt er påvist. Utbedringskostnader er KUN estimert til undersøkelser.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 3
Det er ikke etablert takstige på boligen. Det foreligger krav om sikker adkomst for feiing og tilsyn, og tak som har helling – uansett hellingsgrad – skal ha fastmontert takstige som gir sikker adkomst forbi pipen. Takstigen skal være forsvarlig festet til bærende konstruksjon (f.eks. takstoler). Manglende takstige innebærer både et avvik fra forskriftskrav og en sikkerhetsrisiko.

#### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Eier opplyser at det i 2019 ble gjennomført utbedringer og oppgradering av drenering i eierens regi. Grunnmur skal være isolert utvendig, men det har ikke vært mulig å verifisere om det er etablert grunnmursplast. Takstmann registrerer at terrenget generelt har fall, men enkelte steder heller terrenget inn mot grunnmur.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og i nedre del av grunnmur. Dette kan skyldes kapillæroppsug fra grunnen eller fuktinntrengning fra utvendig terreng. Det henvises til videre omtale angående fukt i punkt "Rom under terreng"

#### Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll bør gjennomføres for å klarlegge årsaken til registrerte fuktindikasjoner. Kjelleren bør holdes under observasjon over tid for å avdekke eventuell utvikling i fuktproblematikk. Det anbefales å unngå lagring av fuktsensitive materialer i berørte områder. Sørg for god ventilasjon og regelmessig utlufting i kjeller for å redusere risiko for fuktoppbygging og muggdannelse.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Hovedbolig: Ingen funksjonsfeil eller synlige skader registrert ved befaring. Normal bruksslitasje.
Utleiedel: Flere PVC-vinduer er tunge å åpne/lukke. Soveromsvindu lot seg ikke åpne. Entredør tar i karm ved lukking.

### Anbefalte tiltak

For hovedboligen vurderes normal bruksslitasje; ingen umiddelbare tiltak anbefales.
For utleiedelen bør vinduer etterjusteres/smøres, og beslag kontrolleres. Entredør bør tilpasses eller høvles for fri gange i karmen. Om justering ikke gir tilfredsstillende funksjon, vurder utskifting.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Loftet er inspisert visuelt fra luke ved hjelp av skyvestige, da det ikke er etablert gangbar adkomst eller gulv.
Det er registrert misfarging i enkelte overflater. Eier opplyser at det er utført tilleggsisolering, men det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert dampsperre.
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i området rundt misfargingen.
Forholdene vurderes derfor som eldre, og det er ikke tegn til pågående fuktskader.
Misfarging og tidligere fukt kan skyldes kondens som følge av mangelfull dampsperre eller luftlekkasjer fra underliggende oppholdsrom.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av loftet med gangbar adkomst, for å kunne vurdere tilstanden mer grundig og bekrefte om misfargingen skyldes eldre forhold. Vurdere etablering eller kontroll av dampsperre dersom dette ikke er utført, for å redusere risiko for kondensskader i takkonstruksjonen.
Etterse eventuell tilleggsisolering for å sikre at den er korrekt utført og ikke forårsaker fuktproblematikk.
Fortsette å overvåke området jevnlig for eventuelle endringer eller tegn til ny fukt.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
TG2 - lokalt avvik 10-20mm / TG2 - totalt avvik 15-30mm / Møblering av boligen under befaring: fullt møblert, til dels overmøblert og derav begrenset tilgang for måling.
Retningsavvik i etasjeskiller ble målt med laser i stue/kjøkken, spisestue (nytt tilbygg) og kjellerstue i underetasjen.
Måleverdiene i kjellerstue og stue/kjøkken i 1. etasje lå innenfor TG2-kravene. I spisestuen (nytt tilbygg) ble det registrert målbare forskjeller som tilsvarer TG1
Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom. Takstmann registrere stedvis knirk på gulv. Knirk omtales videre under punkt "Overflater: Gulv" i denne rapporten.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## Kjøkken: Utleiedel

### Oppsummering av overflater og innredning

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal bruksslitasje. Til tross for dette fremstår kjøkkenet som funksjonelt og i brukbar stand.
Kjøkkenet har skader som påvirker den estetiske opplevelsen og gir grunnlag for tilstandsgrad 2, men innredningen vurderes fortsatt å være funksjonell.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregne utskifting eller lokal oppgradering av innredning og overflater ved behov.

### Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgrad (TG): 2
Ventilatoren er funksjonstestet og har godt avtrekk. Det registreres uisolert rør fra ventilasjon og ut i det fri.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Uisolert rør bør isoleres for å unngå kondens.

## Trapp: Innvendig

### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Trappen er fra byggeåret, men har fått ny overflatebehandling senere. Det er registrert bruksslitasje og noe knirk. Trappen har kun én håndløper. Generelt anbefales håndløper på begge sider for bedre sikkerhet, men i små boliger kan én håndløper være tilstrekkelig.

### Anbefalte tiltak

For økt sikkerhet anbefales det å montere håndløper også på den andre siden.

## Trapp: Utvendige

### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
De utvendige betongtrappen fra spisestue og inngangsparti mangler håndløper på 1 side, noe som anbefales for økt sikkerhet.  Det er registrert sprekker og skader i betongen.

### Anbefalte tiltak

For økt sikkerhet anbefales det å montere håndløper på begge sider av trappene. Eventuelle skader og sprekker i betongen bør repareres for å sikre trappenes funksjon og holdbarhet.

## Våtrom: 1 etg

### Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad (TG): 2
Sluket er vanskelig tilgjengelig og skjult under badekaret. Påmonterte ventiler på badekarkassen forhindrer effektiv avrenning ved eventuell lekkasje. Vinduet er montert i våtrommets våtsone. Downlights er montert i taket under uisolert eller kaldt loft. Mekanisk ventilasjon eller vifte ført ut gjennom yttervegg.  Mangelfull heft mellom gulvflis og underlag. Oppdages ved hul lyd ved banking.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusj/dusjkabinett. Tilgang til sluk for kontroll og vedlikehold bør etableres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad (TG): 2
Sluket er plassert under et innbygd badekar, noe som gjør det utilgjengelig for visuell inspeksjon eller vedlikehold. Manglende tilgang til sluket hindrer kontroll for eventuell lekkasje eller tetteforhold, noe som er i strid med anbefalte løsninger for tilgjengelighet. Det er fremvist faktura som dokumenterer at det er benyttet helsveiset PVC-membran, noe som gir et robust og tett våtromssystem. Selv om membranen er korrekt utført, gir manglende sluktilgang økt risiko ved eventuell lekkasje eller vedlikeholdsbehov. På bakgrunn av manglende inspeksjonsmulighet gis TG2, selv om tett membran reduserer risiko for skade.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Mekanisk ventilasjon eller vifte ført ut gjennom yttervegg. Mangelfull heft mellom gulvflis og underlag. Oppdages ved hul lyd ved banking.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider og avslutninger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert slukmansjett og klemring, noe som er positivt og i tråd med anbefalt utførelse. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hvordan membran og øvrige tettesjikt er utført, herunder utførelse rundt gjennomføringer og overganger. TG2 gis på grunnlag av manglende dokumentasjon, til tross for at enkelte elementer (som slukmansjett og klemring) er observert og vurdert som positivt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fremskaffe dokumentasjon av utførelsen.

## Våtrom: Bad utleiedel

### Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Mekanisk ventilasjon eller vifte ført ut gjennom yttervegg. Mangelfull heft mellom gulvflis og underlag. Oppdages ved hul lyd ved banking. Det registreres noe misfarging i overflater dusjsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider og avslutninger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert slukmansjett og klemring, noe som er positivt og i tråd med anbefalt utførelse. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hvordan membran og øvrige tettesjikt er utført, herunder utførelse rundt gjennomføringer og overganger. TG2 gis på grunnlag av manglende dokumentasjon, til tross for at enkelte elementer (som slukmansjett og klemring) er observert og vurdert som positivt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fremskaffe dokumentasjon av utførelsen.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Eier har utført tiltak for å senke radonnivå. Det opplyses om radonsperre (smurt) på alle gulv i underetasjen. Dette har medført til senket verdimålinger.
Det meldes om målinger på ca 120 Bq/m$^3$. I Norge er det satt en grenseverdi for radon i inneluft på 200 Bq/m$^3$, og en tiltaksgrense på 100 Bq/m$^3$. Dette betyr at dersom radonnivået i en bolig er over 100 Bq/m$^3$, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere nivået. Hvis nivået overstiger 200 Bq/m$^3$, er det et påbud om å iverksette tiltak.

### Anbefalte tiltak

Selv om det ikke foreligger plikt til umiddelbare tiltak, anbefales det å holde radonverdiene under oppsyn og vurdere tiltak for forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen dersom nivået stiger eller opprettholdes over tid.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av fukt

Tilstandsgrad (TG): IU
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

## Våtrom: Bad utleiedel

### Oppsummering av fukt

Tilstandsgrad (TG): IU
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**19.6.2025**

Rapportdato
**4.9.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Daiva Norkiene** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Gintaras Norkus** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti** Telefon: **93025344**
Firma: **BYMICO AS** Epost: **post@bymico.no**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Boligen holder i all hovedsak en normal god standard. Dog må det påregnes diverse oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Ødegårdssvingen 54 A, 1405 Langhus**

Kommunenr: **3207** Gårdsnr: **120** Bruksnr: **35** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**

ENEBOLIG FRA 1955

Generelt
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og stabile masser. Grunnmuren og sålen er oppført i Leca og støpt betong. Ytterveggene består av Ytong/Siporex murblokker, isolert utvendig. Fasaden er kledd med utlektet liggende trekledning. Takkonstruksjonen er i tre, tekket med takpapp.

UTEOMRÅDER
Asfaltert adkomstvei. Belegningsstein gjennom hage til inngangsparti. Grøntarealer med platting og terrasse på eiendommen.

UTVENDIG
Bygningen har malt liggende trepanel i fasaden. Vinduer og balkongdør dels tre dels pvc med isolerglass. Inngangsdør av tre.

INNVENDIG
Overflate gulv består av parkett/laminat. Vegger og himling består av sparklede og malte plater.

KJØKKEN 1 ETG
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskkum og platetopp nedfelt i benkeplate. Mekanisk ventilator.
Kjøkkenet er utstyr med automatisk vannstopper og komfyrvakt

KJØKKEN U ETG (UTLEIEDEL)
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer som komfyr kjøleskap. Oppvaskkum nedfelt i benkeplate. Mekanisk ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske installasjoner er hovedsakelig oppgradert i senere tid. Vannledninger er stort sett av plast (rør i rør). Avløpsrør av plast, synlig i kjøkkenskap og servanter. Jordfeilautomater i sikringsskap. Mekanisk vifte på alle våtrom for avtrekk. Varmtvannsberedere er plassert på vaskerom i hoveddelen av boligen og utleiedel..

OPPVARMING
Oppvarming fra elektriske varmekabler i alle våtrom og sore deler av boligen. Elektriske panelovner og varmepumpe samt peis/vedovn.

GARASJE/PARKERING
Integrert garasje og 2 etablerte parkeringsplasser.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Ødegårdssvingen 54 A

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 96 | 96 | 0 | 0 | 16 |
| **U. etasje** | 73 | 73 | 0 | 0 | 0 |
| **Garasje** | 29 | 0 | 29 | 0 | 0 |
| **Boder** | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **206** | **169** | **37** | **0** | **16** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 96 | 96 | 0 | Entre/gang, 2 soverom, garderobe, stue, kjøkken og spisestue | |
| **U. etasje** | 73 | 73 | 0 | Kjellerstue, 2 soverom vaskerom, bad | |
| **Garasje** | 29 | 0 | 29 | | Garasje |
| **Boder** | 8 | 0 | 8 | | To boder |
| **Totalt m²** | **206** | **169** | **37** | | |

## Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bygning/rom/areal 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 bygning/rom/areal er lovlig bygd. Takstmann registrerer diverse nedsenket tak/skråtak i boligen og måler takhøyder fra ca 2,02- 2,5m

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering





| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Grunnmur av leca opplyser eier | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Eier opplyser at det i 2019 ble gjennomført utbedringer og oppgradering av dreneringen i eierens regi. Takstmann har imidlertid ikke mottatt dokumentasjon på dette arbeidet. | |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Ja |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ikke kontrollerbart |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ja |

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Eier opplyser at det i 2019 ble gjennomført utbedringer og oppgradering av drenering i eierens regi. Grunnmur skal være isolert utvendig, men det har ikke vært mulig å verifisere om det er etablert grunnmursplast. Takstmann registrerer at terrenget generelt har fall, men enkelte steder heller terrenget inn mot grunnmur.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og i nedre del av grunnmur. Dette kan skyldes kapillæroppsug fra grunnen eller fuktinntrengning fra utvendig terreng. Det henvises til videre omtale angående fukt i punkt "Rom under terreng"

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En ytterligere kontroll bør gjennomføres for å klarlegge årsaken til registrerte fuktindikasjoner. Kjelleren bør holdes under observasjon over tid for å avdekke eventuell utvikling i fuktproblematikk. Det anbefales å unngå lagring av fuktsensitive materialer i berørte områder. Sørg for god ventilasjon og regelmessig utlufting i kjeller for å redusere risiko for fuktoppbygging og muggdannelse.

## 6.2 Grunnmur og fundament



| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje, Gulv på grunn |

Eier melder grunnmur av leca blokker og støpt betong på gulv.

| | |
|---|---|
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |

Antatt byggegrunn av løsmasser

| | |
|---|---|
| Type grunnmur i kjeller | Lettklinker (lecastein eller lign) |

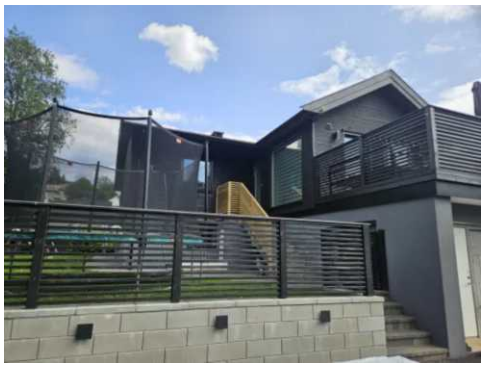
Eier melder ringmur av lecablokker. Denne skal være etterisolert av eier.

| | |
|---|---|
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Grunnmuren er utvendig isolert og pusset, og derfor ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon fra utsiden. Det ble ikke registrert sprekker eller synlige skader på grunnmuren ved innvendig kontroll på inspeksjonsdagen.

## 6.3 Støttemur



Beskrivelse

Det er etablert støttemur mot boligens hage og inngangsparti.

| | |
|---|---|
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? | Nei |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Nei |

**Oppsummering av støttemur** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er etablert støttemur mot boligens hage og inngangsparti. Muren er oppført med forskaling/murblokker og har rekkverk på toppen. Det ble ikke registrert skader, setninger eller andre avvik ved visuell kontroll.

## 6.4 Rom under terreng



| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Sokkeletasjen er innredet til boligformål. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering av hele boligen i egen regi i 2019-2025. | |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-3**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er ikke foretatt hulltaking da ytterveggene består av mur og gulvet er støpt på grunn av betong. Ved bruk av fuktindikator mot flere fritt eksponerte murflater i ulike rom, er det registrert indikasjoner på fukt. Det er spesielt registrert fukt og synlige fuktskader på overflatene i stue/kjøkken i utleiedelen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Gjennomføre en grundigere fuktundersøkelse for å kartlegge omfang og årsak til fukt i murvegger og gulv, eventuelt ved bruk av mer omfattende målemetoder eller åpning av konstruksjoner. Det anbefales å utbedre eller forbedre drenering og grunnforhold rundt bygningen, spesielt i det området hvor fukt er påvist. Utbedringskostnader er KUN estimert til undersøkelser.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **10 000 - 50 000** |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



| | |
|---|---|
| Type | Balkong, Takterrasse |
| Det er etablert terrasse med utgang fra stue/spisestue (over garasje), samt platting i boligens hage ved inngangspartiet. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Eier opplyser at de er gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i egen regi. Terrassen er nyetablert over garasje i forbindelse med nytt tilbygg. Platting er etablert i senere tid. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |

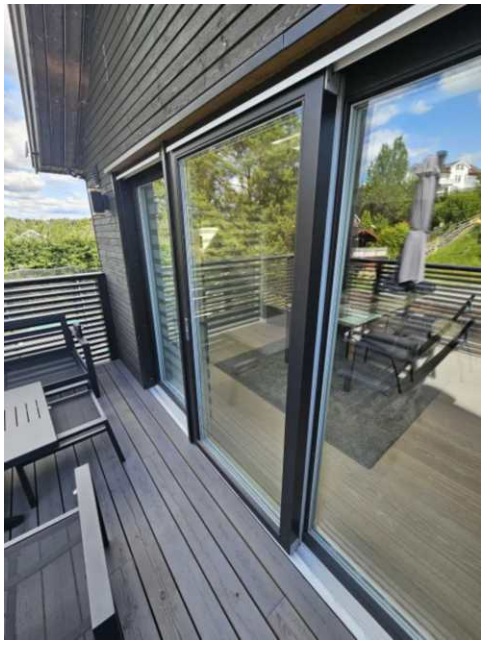


| | |
|---|---|
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist skader i tekkingen? | Ikke kontrollerbart |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Nei |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Eier opplyser at terrasse og platting er etablert i senere tid, i forbindelse med omfattende oppgradering og utbedring av boligen. Takterrassen er tekket med membranduk. Denne er ikke synlig og har derfor ikke vært mulig å inspisere ved befaring. Det registreres enkelte skjevheter i terrassekonstruksjonen, men det er ingen indikasjoner på konstruksjonssvikt. Skjevhetene vurderes å skyldes helning/fall eller naturlig vridning i treverket.

## 6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Hovedbolig: Vinduer, balkongdør og skyvedør i tre med isolerglass merket 2022-2024. Ytterdør i tre. Innvendig fylldører
Utleiedel: PVC-vinduer merket 2019-2022. Ytterdør i tre. Innvendig fylldører

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eier opplyser at det er gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i hele boligen i egen regi. Dette er utført i tiden 2019-2025.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Hovedbolig: Ingen funksjonsfeil eller synlige skader registrert ved befaring. Normal bruksslitasje.
Utleiedel: Flere PVC-vinduer er tunge å åpne/lukke. Soveromsvindu lot seg ikke åpne. Entredør tar i karm ved lukking.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For hovedboligen vurderes normal bruksslitasje; ingen umiddelbare tiltak anbefales.
For utleiedelen bør vinduer etterjusteres/smøres, og beslag kontrolleres. Entredør bør tilpasses eller høvles for fri gange i karmen. Om justering ikke gir tilfredsstillende funksjon, vurder utskifting.









## 6.7 Yttervegger





| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |

Fasaden består av liggende trekledning. Underliggende konstruksjon er av Ytong/Siporex, som er utvendig isolert.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eier opplyser at det er gjennomført utbedringer og oppgradering av ytterveggene i egen regi. Ytterveggene skal være isolert, og det er etablert ny fasade med liggende trekledning.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Fasaden er oppført med liggende trekledning. Underliggende konstruksjon består av Ytong/Siporex, som er utvendig isolert. Eier opplyser at det er gjennomført utbedringer og oppgraderinger av ytterveggene i egen regi. I den forbindelse skal ytterveggene være isolert og ny fasade etablert med liggende trekledning.
Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder. På bakgrunn av bildedokumentasjon og visuell inspeksjon fremstår arbeidene som faglig tilfredsstillende utført, selv om eier ikke innehar formell fagkompetanse. Trekledningen fremstår som godt vedlikeholdt uten registrerte skader.
Ytterveggene fremstår som oppgradert og i god stand, men det bemerkes at arbeidet er egeninnsats uten faglig verifisering utover fremlagt bildedokumentasjon.



## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |
| Loft med adkomst via luke med skyvestige. | |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Ja |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Loftet er inspisert visuelt fra luke ved hjelp av skyvestige, da det ikke er etablert gangbar adkomst eller gulv.
Det er registrert misfarging i enkelte overflater. Eier opplyser at det er utført tilleggsisolering, men det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert dampsperre.
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i området rundt misfargingen. Forholdene vurderes derfor som eldre, og det er ikke tegn til pågående fuktskader.
Misfarging og tidligere fukt kan skyldes kondens som følge av mangelfull dampsperre eller luftlekkasjer fra underliggende oppholdsrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av loftet med gangbar adkomst, for å kunne vurdere tilstanden mer grundig og bekrefte om misfargingen skyldes eldre forhold. Vurdere etablering eller kontroll av dampsperre dersom dette ikke er utført, for å redusere risiko for kondensskader i takkonstruksjonen. Etterse eventuell tilleggsisolering for å sikre at den er korrekt utført og ikke forårsaker fuktproblematikk. Fortsette å overvåke området jevnlig for eventuelle endringer eller tegn til ny fukt.



## 6.9 Renner og nedløp



| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Det er montert takrenner og nedløp av lakkert metall. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Eier opplyser om at det renner og nedløp er av nyere dato og oppgradert i egen regi. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

| **Oppsummering av renner og nedløp** | **TG-1** |
|---|---|
| Tilstandsgrad (TG): 1<br>Renner og nedløp fremstår funksjonelle og uten synlige skader ved befaring. | |



## 6.10 Takkonstruksjon



| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Via stige, Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |

**Oppsummering av takkonstruksjon** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Takkonstruksjonen fremstår som funksjonell og uten synlige skader eller deformasjoner ved visuell befaring. Ingen tegn til svikt eller unormale bevegelser ble registrert.

## 6.11 Taktekking



| | |
|---|---|
| Type tekking | Papp |

Takket er tekket med takpapp.

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Via stige, Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Tak over nytt tilbygg er tekket i senere tid. Den resterende taktekkingens alder er fra 2014 ifølge tildligere salgsdokumentasjon.

| | |
|---|---|
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |

**Oppsummering av taktekking** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Store deler av papptekking på boligen er fra 2014, jf. tidligere salgsdokumentasjon.
Papp/pappshingel har en estimert levetid på ca. 30 år. Det registreres noe malingsavflassing og rustdannelse på beslag, men dette vurderes som av estetisk karakter og ikke som funksjonell svikt.
Taktekking fremstår som funksjonell og intakt ved inspeksjon, selv om halvparten av forventet levetid begynner å nærme seg. Små avvik vurderes som normale vedlikeholdspunkter. Taktekking vurderes å være i god stand, med enkelte kosmetiske avvik. Ingen tegn til lekkasjer eller funksjonelle mangler ble registrert.
Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.



## 6.12 Utstyr på tak



| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Ja |

**Oppsummering av utstyr på tak** **TG-3**

Tilstandsgrad (TG): 3
Det er ikke etablert takstige på boligen. Det foreligger krav om sikker adkomst for feiing og tilsyn, og tak som har helling – uansett hellingsgrad – skal ha fastmontert takstige som gir sikker adkomst forbi pipen. Takstigen skal være forsvarlig festet til bærende konstruksjon (f.eks. takstoler). Manglende takstige innebærer både et avvik fra forskriftskrav og en sikkerhetsrisiko.

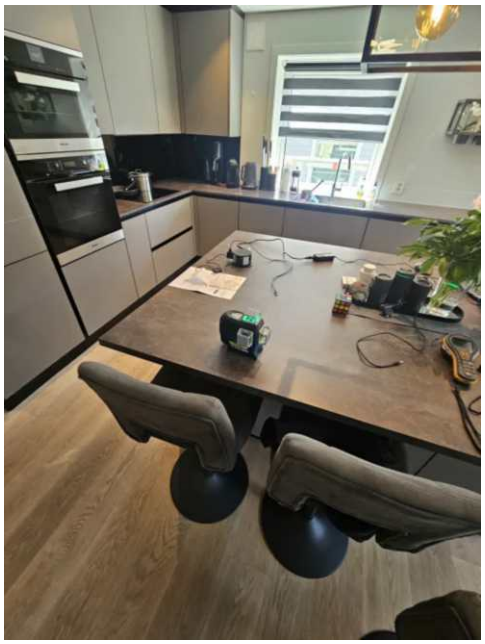
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **10 000 - 50 000** |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn







| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

| | |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
TG2 - lokalt avvik 10-20mm / TG2 - totalt avvik 15-30mm / Møblering av boligen under befaring: fullt møblert, til dels overmøblert og derav begrenset tilgang for måling.
Retningsavvik i etasjeskiller ble målt med laser i stue/kjøkken, spisestue (nytt tilbygg) og kjellerstue i underetasjen.
Måleverdiene i kjellerstue og stue/kjøkken i 1. etasje lå innenfor TG2-kravene. I spisestuen (nytt tilbygg) ble det registrert målbare forskjeller som tilsvarer TG1
Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom. Takstmann registrere stedvis knirk på gulv. Knirk omtales videre under punkt "Overflater: Gulv" i denne rapporten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.14 Ildsted/Skorstein



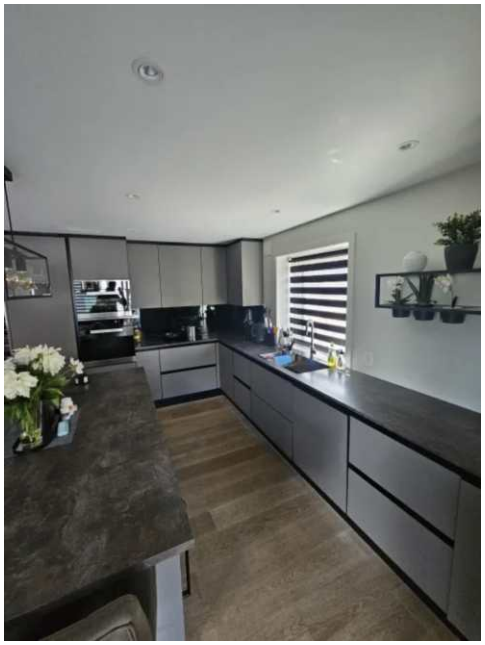


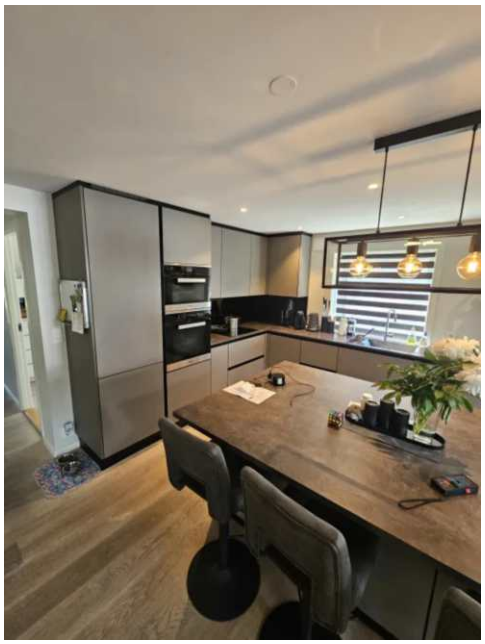
| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra stige |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Pipen over taket er delvis dekket til, så det er ikke mulig å kontrollere for hele pipen for sprekker eller skader der. Innvendig og på loftet er pipen synlig, og takstmannen har ingen bemerkninger eller funnet feil.

## 6.15 Kjøkken: 1 etg





### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Kjøkkeninnredningen viser kun normal bruksslitasje, og det er ikke registrert noen skader.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Mekanisk ventilasjon tilkoblet ut i det fri.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Ventilatoren er funksjonstestet og har godt avtrekk. Ingen feil er registrert.

## 6.16 Kjøkken: Utleiedel



### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal bruksslitasje. Til tross for dette fremstår kjøkkenet som funksjonelt og i brukbar stand.
Kjøkkenet har skader som påvirker den estetiske opplevelsen og gir grunnlag for tilstandsgrad 2, men innredningen vurderes fortsatt å være funksjonell.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Påregne utskifting eller lokal oppgradering av innredning og overflater ved behov.



### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Mekanisk ventilasjon tilkoblet ut i det fri.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Ventilatoren er funksjonstestet og har godt avtrekk. Det registreres uisolert rør fra ventilasjon og ut i det fri.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Uisolert rør bør isoleres for å unngå kondens.

## 6.17 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

Det er fremlagt følgende byggetegninger:
- Opprinnelig byggverk datert 14. mars 1963 (ferdigattest foreligger ikke).
- Påbygg og garasje datert 28. april 1980 (ferdigattest foreligger).
- Påbygg og fasadeendring datert 14. mars 2023 (ferdigattest foreligger).

Det er foretatt endringer i tiltak utført i 2023. Dokumentasjon viser at det foreligger ferdigattest for påbygg og fasadeendring. Boligen har imidlertid også gjennomgått bruksendringer. Det er bland annet etablert en adskilt hybel med egen inngang. Her har tidligere døråpning til hoveddelen er erstattet med vegg.
Dagens bruk samsvarer i hovedsak med kommunens tegninger, med unntak av at dørforbindelse mellom hybel og hoveddel. Hvorvidt disse bruksendringene er omsøkt og godkjent er usikkert. Samsvar mellom faktisk bruk og gjeldende byggetillatelser har ikke vært mulig å kontrollere fullt ut med dagens tilgjengelige dokumentasjon. Konsekvensene av eventuelle ulovligheter er derfor ikke fullstendig vurdert.

Kjøper oppfordres til å foreta nærmere undersøkelser hos kommunen for å avklare om alle bruksendringer og utførte tiltak er omsøkt og godkjent.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Det foreligger ferdigattest på følgende:
- Tilbygg garasje og terrasse datert 19.11.1981
- Påbygg og fasadeendring datert 14.03.2023

Det foreligger i tillegg godkjente tegninger av opprinnelig byggverk datert 14.03.1963

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.18 Trapp: Innvendig



| Beskrivelse |
| --- |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Trappen er fra byggeåret, men har fått ny overflatebehandling senere. Det er registrert bruksslitasje og noe knirk. Trappen har kun én håndløper. Generelt anbefales håndløper på begge sider for bedre sikkerhet, men i små boliger kan én håndløper være tilstrekkelig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For økt sikkerhet anbefales det å montere håndløper også på den andre siden.

## 6.19 Trapp: Utvendige



| Beskrivelse |
| --- |
| Det registreres en utvendige trapp fra spisestue og ut, samt en trapp ved inngangspartiet. |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Ja |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |



| Oppsummering av trapp | TG-2 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 2
De utvendige betongtrappen fra spisestue og inngangsparti mangler håndløper på 1 side, noe som anbefales for økt sikkerhet.  Det er registrert sprekker og skader i betongen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For økt sikkerhet anbefales det å montere håndløper på begge sider av trappene. Eventuelle skader og sprekker i betongen bør repareres for å sikre trappenes funksjon og holdbarhet.

## 6.20 Avløpsrør



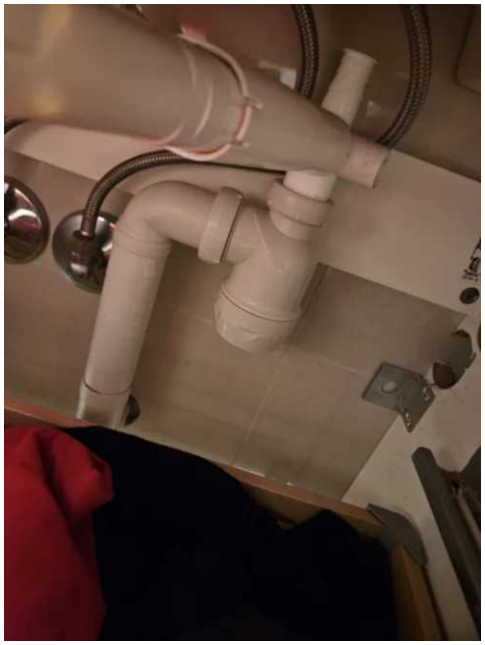
| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

Det registreres avløpsrør i plast under benkeskap, servanter og sluk.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Boligen har gjennomgått en total oppgradering, ifølge eier. Innvendige avløpsrør og sluk er skiftet ut med nye.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Ja |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |



| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 1
Boligen har gjennomgått en total oppgradering, jf. opplysninger fra eier. Innvendige avløpsrør og sluk er skiftet til nye. Det registreres noe treg avrenning i servant på bad i utleiedelen, antatt som følge av urenset vannlås. Eier opplyser at dette vil bli utbedret før overtakelse.
Det er fremvist dokumentasjon på utførte oppgraderinger, hvilket gir grunnlag for TG1 i henhold til NS 3600 og krav til dokumentasjon. Kontrollen er avgrenset til innvendig inspeksjon i leiligheten og er avsluttet ved sluk/etasjeskille.
Avløpsanlegget fremstår som oppgradert og i god stand, med mindre avvik av enkel karakter som forventes utbedret før overtakelse.

## 6.21 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |

Det er etablert rør-i-rør-system med fordelerskap i boligen. Totalt finnes det 3 fordelerskap, i tillegg til luke for hovedvann.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Boligen har gjennomgått en total oppgradering, ifølge eier. Innvendige vannrør er skiftet ut med nye.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Tilstandsgrad TG): 1
Det er etablert tre fordelerskap samt luke for hovedvann i boligen, plassert på henholdsvis baderom i underetasjen, vaskerom og baderom i 1. etasje. To av fordelerskapene er plassert i yttervegg, men de skal ifølge eier være installert i påforet, isolert yttervegg.
Det er fremvist dokumentasjon på utførte oppgraderinger, hvilket gir grunnlag for TG1 i henhold til NS 3600 og standardens krav til dokumentasjon. Kontrollen er avgrenset til innvendige forhold og avsluttes ved sluk og etasjeskille. Fordelerskap og hovedvannløsning fremstår som oppgradert og dokumentert. Ingen funksjonelle avvik ble registrert under befaring.

## 6.22 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

Det er etablert 1 hovedfordeler og 2 underfordelere i boligen. Hovedfordeleren er plassert i entréen i 1. etasje, mens de to underfordelerne er plassert i bod i underetasjen.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Boligen har, ifølge eier, gjennomgått en total oppgradering. Det elektriske anlegget er oppgradert og fremstår som relativt nytt.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Boligen har, ifølge eier, gjennomgått en total oppgradering. Det elektriske anlegget er oppgradert og fremstår som relativt nytt. Det er etablert 1 hovedfordeler og 2 underfordelere i boligen.
Hovedfordeleren samt underfordeler for underetasjen  er plassert i bod i underetasjen.
Underfordeler for første etasje er plassert i entréen.
Eier har fremvist samsvarerklæring på utførte arbeider.

## 6.23 Varmtvannsbereder: hoveddeel



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Antatt ca 200l

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i boligens underetasje, installert i rom med sluk og fast tilkoblet. Det registrers produksjonsår 2008 på varmtvannsbereder. Bereder nærmer seg 20 år og restlevetiden fremover er usikker

## 6.24 Varmtvannsbereder: Utleiedel



Plassering bereder

Bad

Fundament

Montert på selvbygd baderomsskap med ukjent utførelse

Årstall

Ukjent

Størrelse

Antatt 120l

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ukjent |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Varmtvannsbereder er plassert på bad i boligens utleiedel. Berederen er fast tilkoblet, og det er etablert avrenning til sluk fra trykkventil.
Berederens fundament er oppbygget av eier, men oppbyggingen er ukjent. Ved inspeksjon registreres antydninger til svelling i skapet hvor berederen er montert. Skapet fremstår likevel som funksjonelt og ivaretar sin funksjon per i dag.
Berederen fremstår som funksjonell med tilfredsstillende sikkerhetsløsning, men det bemerkes usikkerhet knyttet til fundamentets oppbygging samt registrert svelling i omkringliggende innredning. Det anbefales å følge opp svelling i skapet og kontrollere at underlaget tåler belastning over tid. Påse jevnlig tilsyn og normalt vedlikehold.

## 6.25 Ventilasjon





| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, samt naturlig tilluft via veggmonterte klaffventiler.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Boligen har gjennomgått total oppgradering fra 2019-2025.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det registreres ingen avvik på ventilasjon.







## Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Flislagt gulv og vegg. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Våtrommet er totalt oppgradert i senere tid. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| --- | --- |

Tilstandsgrad (TG): 2
Sluket er vanskelig tilgjengelig og skjult under badekaret. Påmonterte ventiler på badekarkassen forhindrer effektiv avrenning ved eventuell lekkasje. Vinduet er montert i våtrommets våtsone. Downlights er montert i taket under uisolert eller kaldt loft. Mekanisk ventilasjon eller vifte ført ut gjennom yttervegg.  Mangelfull heft mellom gulvflis og underlag. Oppdages ved hul lyd ved banking.

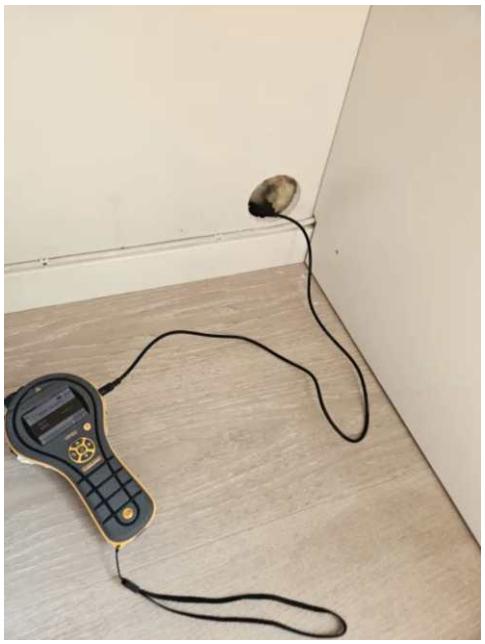
**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusj/dusjkabinett. Tilgang til sluk for kontroll og vedlikehold bør etableres.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |





| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 2
Sluket er plassert under et innbygd badekar, noe som gjør det utilgjengelig for visuell inspeksjon eller vedlikehold. Manglende tilgang til sluket hindrer kontroll for eventuell lekkasje eller tetteforhold, noe som er i strid med anbefalte løsninger for tilgjengelighet. Det er fremvist faktura som dokumenterer at det er benyttet helsveiset PVC-membran, noe som gir et robust og tett våtromssystem. Selv om membranen er korrekt utført, gir manglende sluktilgang økt risiko ved eventuell lekkasje eller vedlikeholdsbehov. På bakgrunn av manglende inspeksjonsmulighet gis TG2, selv om tett membran reduserer risiko for skade.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og badekar med glassvegg. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er ikke registrert skader eller tekniske avvik på sanitærutstyret. Utstyret fremstår i normalt god stand med kun mindre bruksslitasje som er forventet etter alder og bruk. Ingen tiltak nødvendig utover normalt vedlikehold.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende og undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

## Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det er fremlagt delvis dokumentasjon. Fremlagt dokumentasjon på helsveiset pvc membran.

## 6.27 Våtrom: Vaskerom





### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |

Malte overflater på vegger og flislagt gulv.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Våtrommet er totalt oppgradert i senere tid.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ikke kontrollert |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Mekanisk ventilasjon eller vifte ført ut gjennom yttervegg. Mangelfull heft mellom gulvflis og underlag. Oppdages ved hul lyd ved banking.

**Anbefalte tiltak overflater**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider og avslutninger.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |







| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert slukmansjett og klemring, noe som er positivt og i tråd med anbefalt utførelse. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hvordan membran og øvrige tettesjikt er utført, herunder utførelse rundt gjennomføringer og overganger. TG2 gis på grunnlag av manglende dokumentasjon, til tross for at enkelte elementer (som slukmansjett og klemring) er observert og vurdert som positivt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Fremskaffe dokumentasjon av utførelsen.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert vaskeroms innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er ikke registrert skader eller tekniske avvik på sanitærutstyret. Utstyret fremstår i normalt god stand med kun mindre bruksslitasje som er forventet etter alder og bruk. Ingen tiltak nødvendig utover normalt vedlikehold.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): IU
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

## 6.28 Våtrom: Bad utleiedel





### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|

Flislagt gulv og vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Våtrommet er totalt oppgradert i senere tid.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Mekanisk ventilasjon eller vifte ført ut gjennom yttervegg. Mangelfull heft mellom gulvflis og underlag. Oppdages ved hul lyd ved banking. Det registreres noe misfarging i overflater dusjsone.







**Anbefalte tiltak overflater**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider og avslutninger.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert slukmansjett og klemring, noe som er positivt og i tråd med anbefalt utførelse. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hvordan membran og øvrige tettesjikt er utført, herunder utførelse rundt gjennomføringer og overganger. TG2 gis på grunnlag av manglende dokumentasjon, til tross for at enkelte elementer (som slukmansjett og klemring) er observert og vurdert som positivt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Fremskaffe dokumentasjon av utførelsen.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er ikke registrert skader eller tekniske avvik på sanitærutstyret. Bemerket sen avrenning i servant er medtatt som under punkt "Avløpsrør". Utstyret fremstår i normalt god stand med kun mindre bruksslitasje som er forventet etter alder og bruk. Ingen tiltak nødvendig utover normalt vedlikehold.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): IU
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

## 6.29 Øvrig: Overflater vegg og himling



Beskrivelse

Overflater vegg og himling består av sparklede og malte plater.

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|

Tilstandsgrad (TG): 1
Overflatene fremstår som funksjonelle og estetisk pent utført. Det er ikke registrert skader eller tekniske avvik. Kun normal bruksslitasje som er forventet basert på alder og bruk. Ingen behov for tiltak. Tilstanden vurderes som god.

## 6.30 Øvrig: Overflater gulv



Beskrivelse

Overflater gulv består av laminat og parkett.

**Oppsummering av øvrig** TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Overflatene fremstår som funksjonelle og estetisk pent utført. Det er ikke registrert skader, men stedvis knirk ble registrert. Knirk vurderes å skyldes skjevheter i gulv, og dette er omtalt under posten "Etasjeskille og gulv mot grunn" i denne rapporten. For øvrig registreres kun normal bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk.

## 6.31 Øvrig: Oppvarming



Beskrivelse

Oppvarming fra varmepumpe, elektriske varmekabler/varmefolie, peis og elektriske panelovner.

## 6.32 Øvrig: Garasje og parkplass



Beskrivelse

Garasje og opparbeidet p-plasser i eiendommen.

**Oppsummering av øvrig** TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Garasjen er integrert i boligen og fremstår som funksjonell. Det er opparbeidede parkeringsplasser som er vurdert som praktiske og i god stand. Garasjen er ikke undersøkt i sin helhet på grunn av begrenset adkomst og tilstedeværende løsøre, noe som kan ha hindret fullstendig vurdering.
Basert på tilgjengelig visuell inspeksjon fremstår konstruksjonen som funksjonell og uten synlige avvik.
Garasjeporten er av eldre dato og viser tegn til slitasje. På grunn av alder og bruksslitasje vurderes garasjeporten til TG2, selv om den fortsatt er funksjonell. Tiltak kan bli nødvendig på sikt.



## 6.33 Øvrig: Radon

| Beskrivelse |
| --- |
| Eier opplyser om utført tiltak angående radon. Det er smurt radonsperre på gulv i forbindelse med oppgraderingen av boligen.<br>Dette har ført til senket verdier på radonmålinger. |

| **Oppsummering av øvrig** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Tilstandsgrad (TG): 2<br>Eier har utført tiltak for å senke radonnivå. Det opplyses om radonsperre (smurt) på alle gulv i underetasjen. Dette har medført til senket verdimålinger.<br>Det meldes om målinger på ca 120 Bq/m$^3$. I Norge er det satt en grenseverdi for radon i inneluft på 200 Bq/m$^3$, og en tiltaksgrense på 100 Bq/m$^3$. Dette betyr at dersom radonnivået i en bolig er over 100 Bq/m$^3$, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere nivået. Hvis nivået overstiger 200 Bq/m$^3$, er det et påbud om å iverksette tiltak. | |

| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
| --- |
| Selv om det ikke foreligger plikt til umiddelbare tiltak, anbefales det å holde radonverdiene under oppsyn og vurdere tiltak for forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen dersom nivået stiger eller opprettholdes over tid. |

## 6.34 Krypkjeller

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.35 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.36 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.37 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Ski-Ås |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 309251025 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Gintaras Norkus | Daiva Norkiene |

| Gateadresse |
| --- |
| Ødegårdssvingen 54 A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| LANGHUS | 1405 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.: 7782381

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251025

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Støping og flislegging. |
| Arbeid utført av | Rtsbyggservice AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Følger faktura |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt av vann og rør. |
| Arbeid utført av | Rør og varme AS |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Takstmann målte litt fukt |

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Følger erklæringsskjema |
| Arbeid utført av | Smarthus elektro AS, elwo AS, elektrikergruppen AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Følger dokumentasjon |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har en og mulighet for en annen i garasjen. |

Document reference: 309251025

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering ble utført av noen jeg kjenner uten regning. Tømrerarbeid gjørt stortsett selv med litt hjelp av noen bekjente.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassen og fasaden tokk jeg selv.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie del på 35kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren ble ombygget og er over 2m. høyde.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Meldte kommunen

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måles kontinuerlig.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 120

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251025

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251025

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Daiva Norkiene | 47b9af78676b420a6e57f50a784a4a43b6af4564 | 09.09.2025 14:07:41 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Gintaras NORKUS | 47b9af78676b420a6e57f50a784a4a43b6af4564 | 09.09.2025 14:06:32 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 309251025

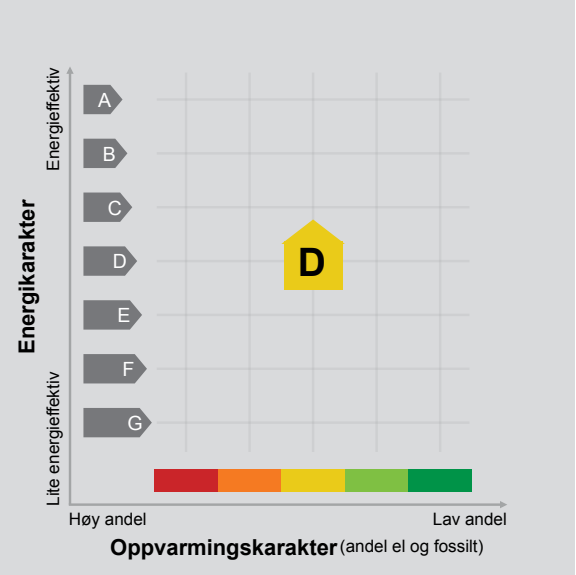

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ødegårdssvingen 54A |
| Postnummer | 1405 |
| Sted | LANGHUS |
| Kommunenavn | Nordre Follo |
| Gårdsnummer | 120 |
| Bruksnummer | 35 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 148842485 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-145576 |
| Dato | 11.07.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

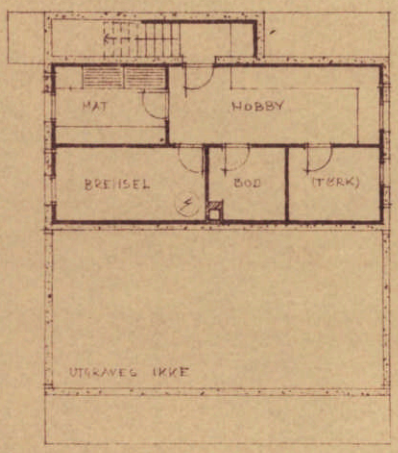
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

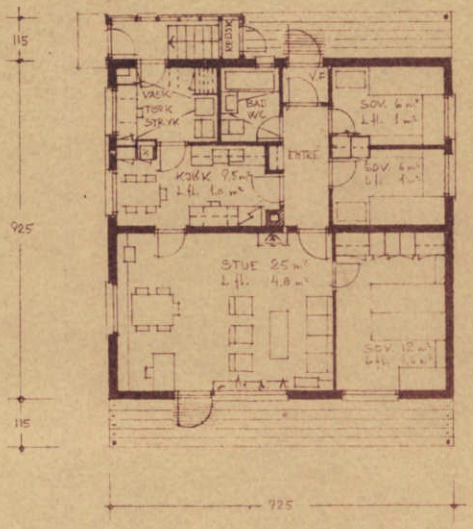
## Målt energibruk 20 132 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

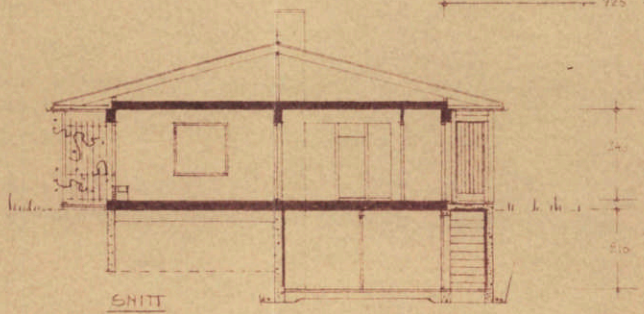
| | |
|---|---|
| 20 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 100 liter ved |




KJELLERPLAN




ETASJEPLAN



SNITT

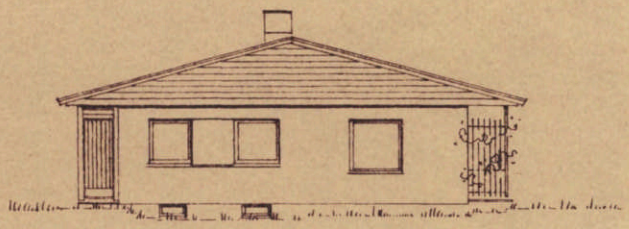
BYGN. JOURNAL NR. 37/63

14 MAR. 1963

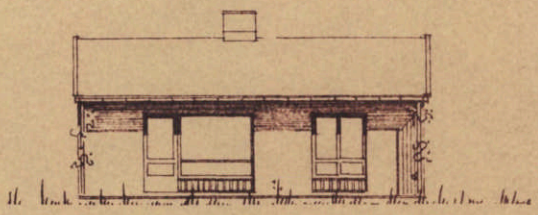
SAK NR. 71/1963

I MØTE

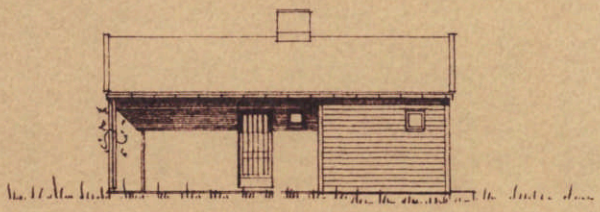
| ARK. MNAL A. CARLSEN | OSLO | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| TYPEHUS motto: "Mor til tre" | Målestokk 1:100 | Tegn. 4-63 | |
| ½ NORSK YTONG | TYPE A-B-+76 m² | | |
| | PLANER SNITT | | |
| | TEGN. NR. | 2 | |



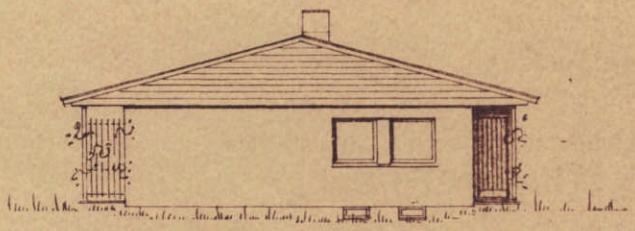
VEST



SYD



NORD



ØST

BYGN. JOURNAL NR. 37/63

14 MRS. 1963

SAK NR. 71

I MØTE 19/3

| | | | |
|---|---|---|---|
| ARK MNAL A. GARLØV | OSLO | Dato | Sign. |
| TYPEHUS<br>motto: "Mor til tre" | Målestokk: 1:100 | Tegn. 1/7-62<br>Trace<br>Kfr. | |
| ½ NORSK YTONG | TYPE: 4-B-+76 m² | | |
| | FASADER | | |
| | TEGN. NR. 1. | | |

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 8/12 1981

# FERDIGATTEST

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1**

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Ødegårdsvingen 41, 1405 Langhus | | | 120/35 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Tilbygg | Garasje og terrasse | 25.4-80 | 8.5-80 | |

| Byggherre | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| Carl Husted Hansen | Ødegårdsvingen 41, Langhus | |
| **Anmelder** | **Adresse** | **Tlf.** |
| " " | " " | |
| **Ansvarshavende** | **Adresse** | **Tlf.** |
| Nils Gundersen | Armert betong A/S, W. Thranesgt. 98, Oslo 1 | |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Branndør skal være selvlukkende.

| Sted og dato | Stempel |
|---|---|
| 1400 Ski, 19.11-81 | SKI BYGNINGSVESEN |
| Per Elnes, bygn.kontr. | Bernt Stadvang, bygn.sjef |
| | Underskrift |

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [X] bygn.råd
X bygn.kontr.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Vår referanse: | Deres referanse: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| BYGG-21/00685-9 | | Betina Maxhuni | 14.03.2023 |

# Ferdigattest til påbygg og fasadeendring

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): | 120/35/0/0 |
| Tiltakshaver: | Gintaras Norkus |
| Tiltaket gjelder: | Påbygg og fasadeendring |
| Tillatelse til tiltak: | 17.08.2021 |

## Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til påbygg og fasadeendring. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 12.03.2023.

## Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

## Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 12.03.2023, komplett 12.03.2023. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

## Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

| Beskrivelse | Tegningsnummer | Mottatt | Saksdokument |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan | A110 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Plan kjeller og 1. etg | A105 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Snitt | A108 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Fasade syd og øst | A106 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Fasade nord og vest | A107 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |

## Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument BYGG-21/00685-8. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, datert 12.03.2023, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

## Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

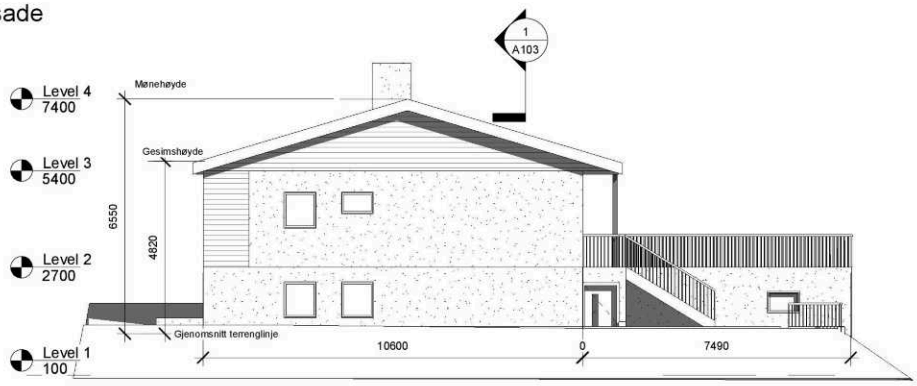
Betina Maxhuni
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:
KVADRATMETER AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Gintaras Norkus

## Eks Nord Fasade




## Eks Vest Fasade




Tilbygg

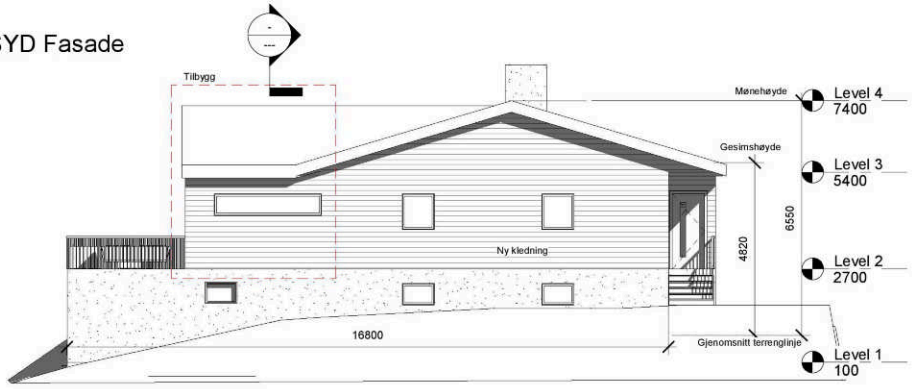
Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

EKS Vest og Nord Fasader

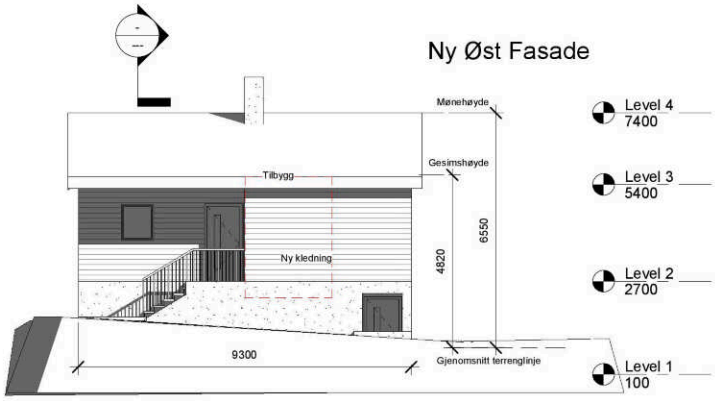
M 1 : 96

| Project Number | Page |
|---|---|
| M² KVADRAT METER Construction Bygge jobs Decoration | A102 |

## Ny SYD Fasade




## Ny Øst Fasade




Tilbygg

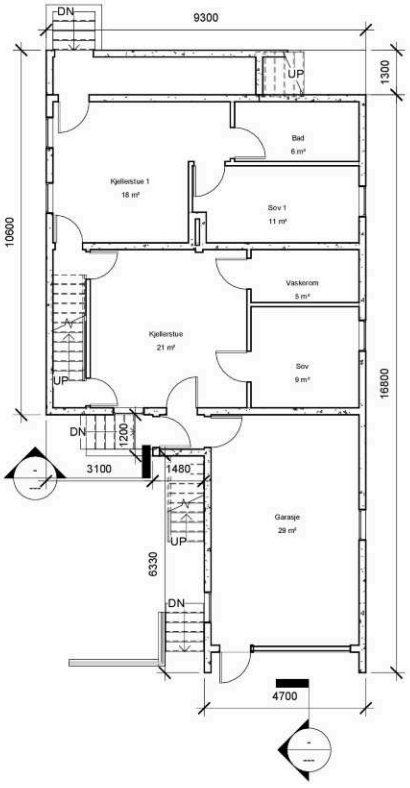
Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

Ny Syd og Øst Fasader

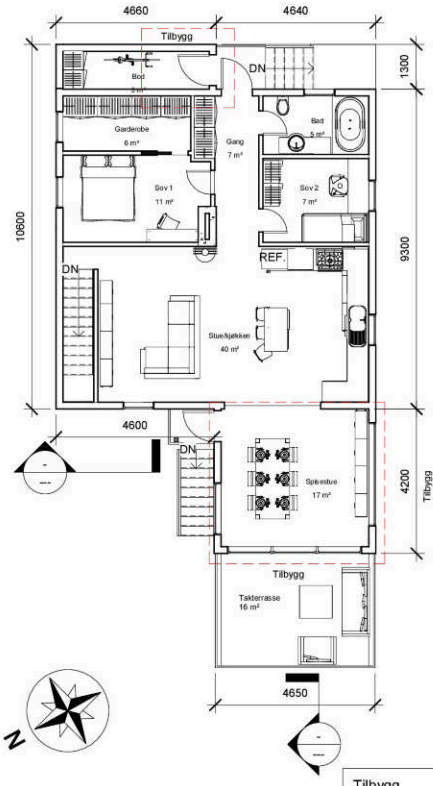
M 1 : 96

| Project Number | Page |
|---|---|
| KVADRAT METER Construction Bygge jobs Decoration | A106 |

## Kjeller Etg.




## 1 etg




Tilbygg

Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

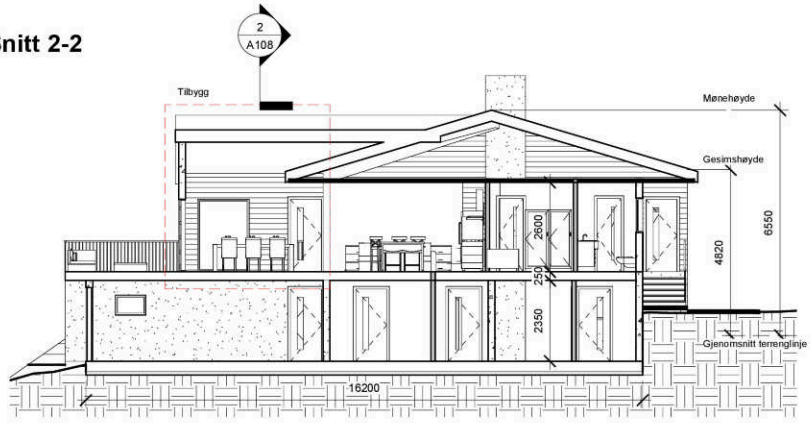
Ny Kjeller og 1 etg plan

M 1 : 100

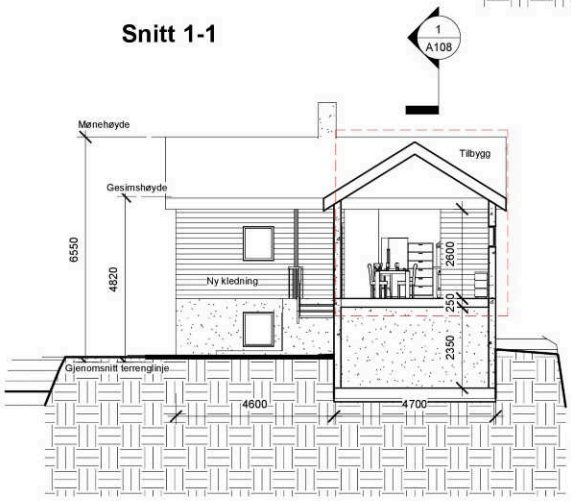
| Project Number | Page |
|---|---|
| | A105 |

M² KVADRAT METER Construction Bygge jobs Decoration

## Snitt 2-2




## Snitt 1-1



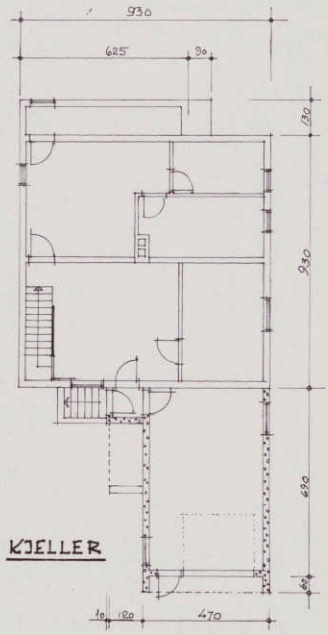

Tilbygg

Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

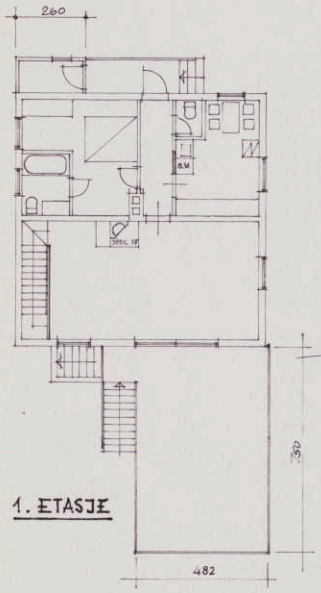
Ny snitt 1-1 og 2-2

M 1 : 100

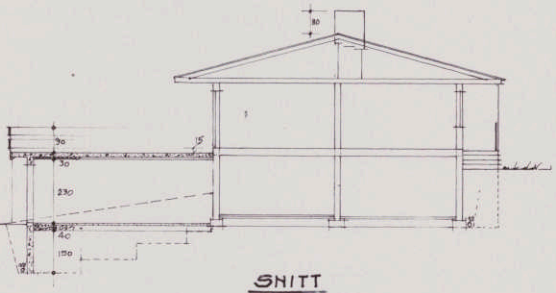
| Project Number | Page |
|---|---|
| KVADRAT METER Construction Repair jobs Decoration | A108 |




KJELLER




1. ETASJE




SNITT

SKI.BYG. – RIG. – OG
OPPM.V.s.
DATO 28.4.88
ARK.NR. B 122/25

FOR TOVE OG CARL HUSTED HANSEN

GNR.120, BNR.35, ØDE-GÅRDSVINGEN.41 ~ GARASJE

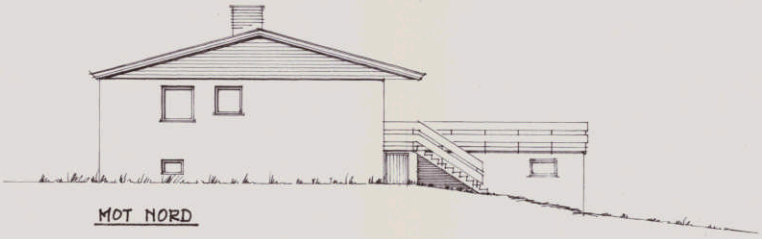
MÅL 1:100
DATO 23.4.80

TEGN. NR. 102

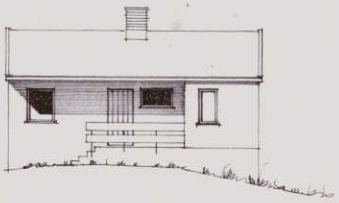
INDEKS

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

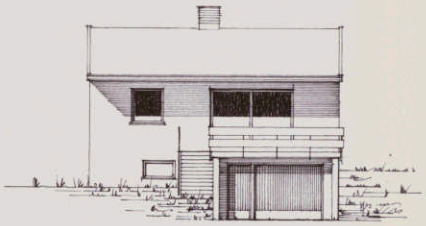
Dansk Scanning A/S



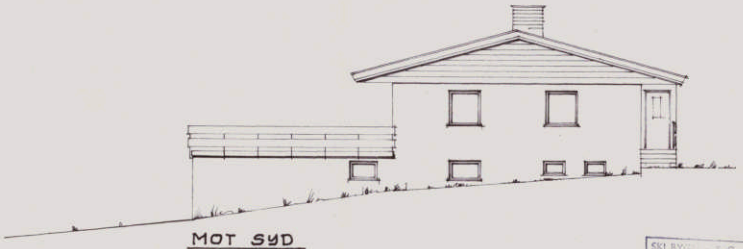
MOT NORD



MOT ØST



MOT VEST



MOT SYD

SKI BYGG- A.S. - OG
OFFM. VEDK.
DATO 23. 4-80
ARK.NR. B 120/55

FOR TOVE OG CARL HUSTED HANSEN

GNR.120, BNR. 35, ØDEGÅRDSVINGEN 41
GARASJE

MÅL 1:100
DATO 23.4.80

TEGN. NR. 103

INDEKS

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

Dansk Scanning A/S

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 8/12 1981

# FERDIGATTEST

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1**

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Ødegårdsvingen 41, 1405 Langhus | | | 120/35 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Tilbygg | Garasje og terrasse | 25.4-80 | 8.5-80 | |

| Byggherre | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| Carl Husted Hansen | Ødegårdsvingen 41, Langhus | |
| **Anmelder** | **Adresse** | **Tlf.** |
| " " | " " | |
| **Ansvarshavende** | **Adresse** | **Tlf.** |
| Nils Gundersen | Armert betong A/S, W. Thranesgt. 98, Oslo 1 | |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Branndør skal være selvlukkende.

| Sted og dato | Stempel |
|---|---|
| 1400 Ski, 19.11-81 | SKI BYGNINGSVESEN |
| Per Elnes, bygn.kontr. | Bernt Stadvang, bygn.sjef |
| | Underskrift |

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [X] bygn.råd
X bygn.kontr.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Vår referanse: | Deres referanse: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| BYGG-21/00685-9 | | Betina Maxhuni | 14.03.2023 |

# Ferdigattest til påbygg og fasadeendring

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): | 120/35/0/0 |
| Tiltakshaver: | Gintaras Norkus |
| Tiltaket gjelder: | Påbygg og fasadeendring |
| Tillatelse til tiltak: | 17.08.2021 |

## Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til påbygg og fasadeendring. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 12.03.2023.

## Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

## Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 12.03.2023, komplett 12.03.2023. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

## Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

| Beskrivelse | Tegningsnummer | Mottatt | Saksdokument |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan | A110 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Plan kjeller og 1. etg | A105 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Snitt | A108 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Fasade syd og øst | A106 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |
| Fasade nord og vest | A107 | 16.04.2021 | BYGG-21/00685-1 |

## Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument BYGG-21/00685-8. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, datert 12.03.2023, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

## Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

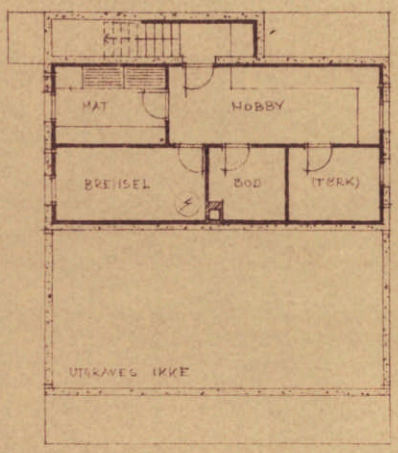
Med hilsen

Betina Maxhuni
Saksbehandler

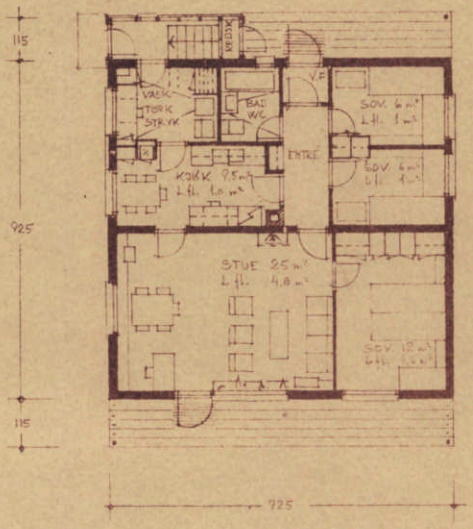
*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:
KVADRATMETER AS

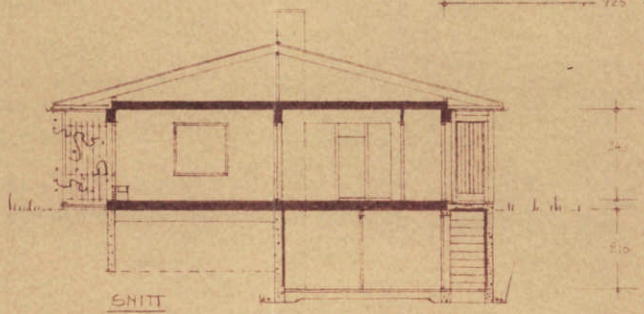
Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Gintaras Norkus




KJELLERPLAN




ETASJEPLAN



SNITT

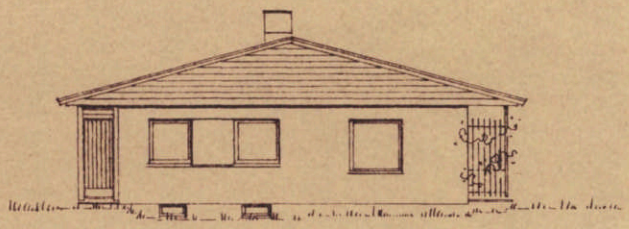
BYGN. JOURNAL NR. 37/63

14 MAR. 1963

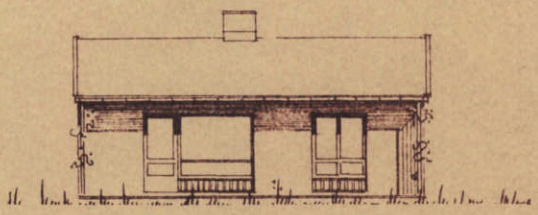
SAK NR. 71/1963

I MØTE

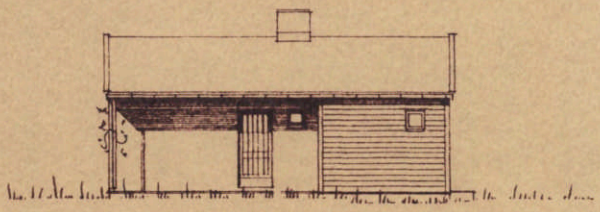
| ARK. MNAL A. CARLSEN | OSLO | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| TYPEHUS motto: "Mor til tre" | Målestokk 1:100 | Tegn. 4-63 | |
| ½ NORSK YTONG | TYPE A-B-+76 m² | | |
| | PLANER SNITT | | |
| | TEGN. NR. | 2 | |



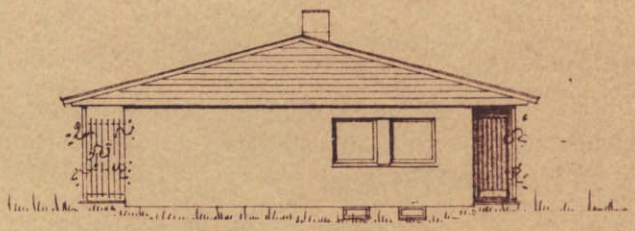
VEST



SYD



NORD



ØST

BYGN. JOURNAL NR. 37/63

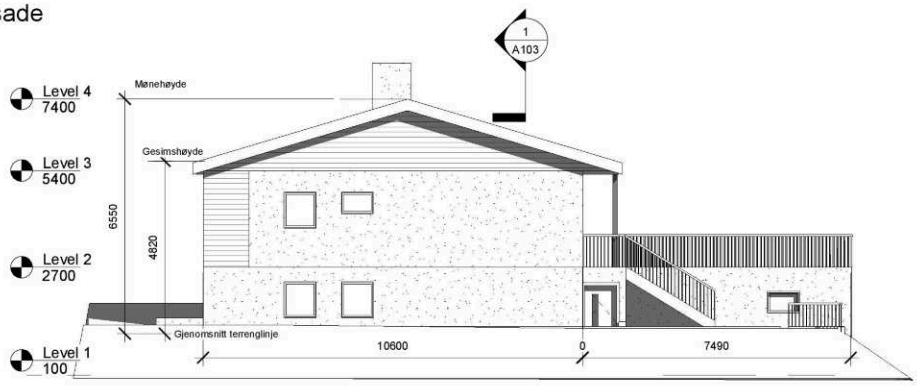
14 MRS. 1963

SAK NR. 71

I MØTE 19/3

| | | | |
|---|---|---|---|
| ARK MNAL A. GARLØV | OSLO | Dato | Sign. |
| TYPEHUS<br>motto: "Mor til tre" | Målestokk: 1:100 | Tegn. 1/7-62<br>Trace<br>Kfr. | |
| ½ NORSK YTONG | TYPE: 4-B-+76 m² | | |
| | FASADER | | |
| | TEGN. NR. 1. | | |

## Eks Nord Fasade




## Eks Vest Fasade




Tilbygg

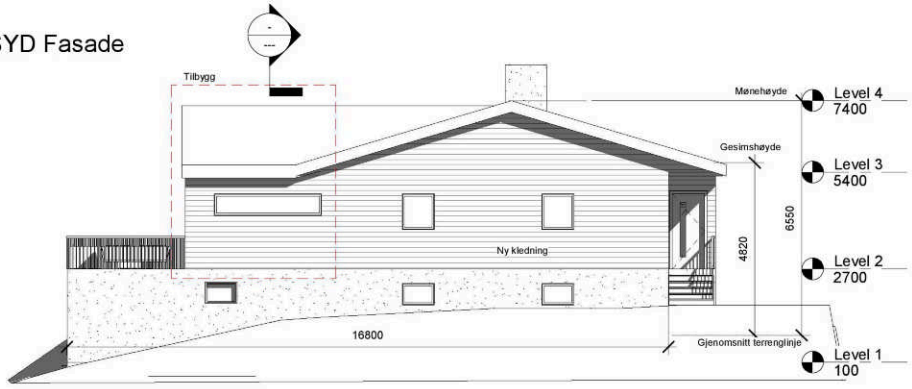
Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

EKS Vest og Nord Fasader

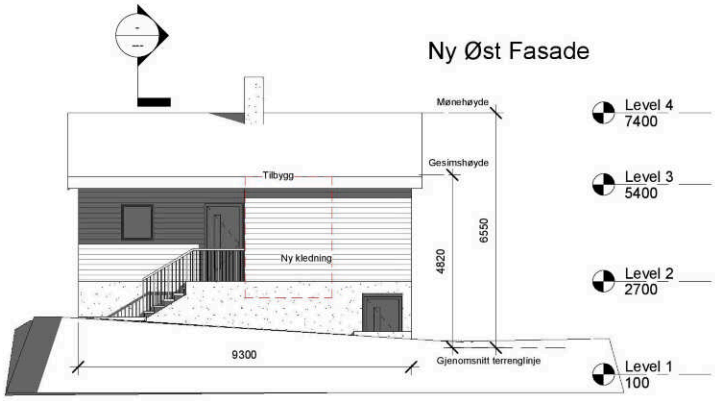
M 1 : 96

| Project Number | Page |
|---|---|
| M² KVADRAT METER Construction Bygge jobs Decoration | A102 |

## Ny SYD Fasade




## Ny Øst Fasade




Tilbygg

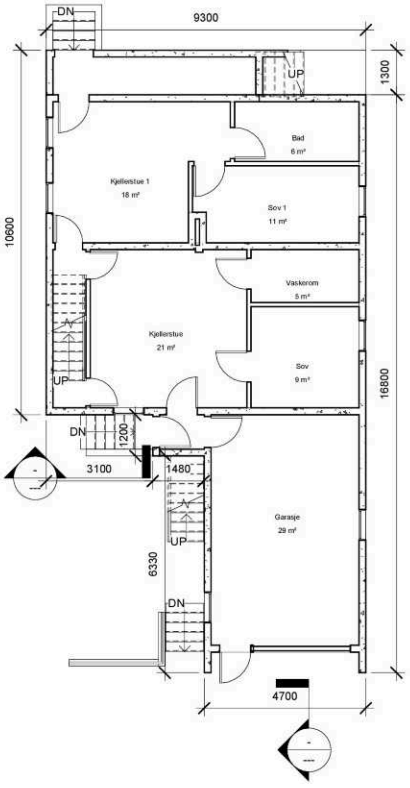
Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

Ny Syd og Øst Fasader

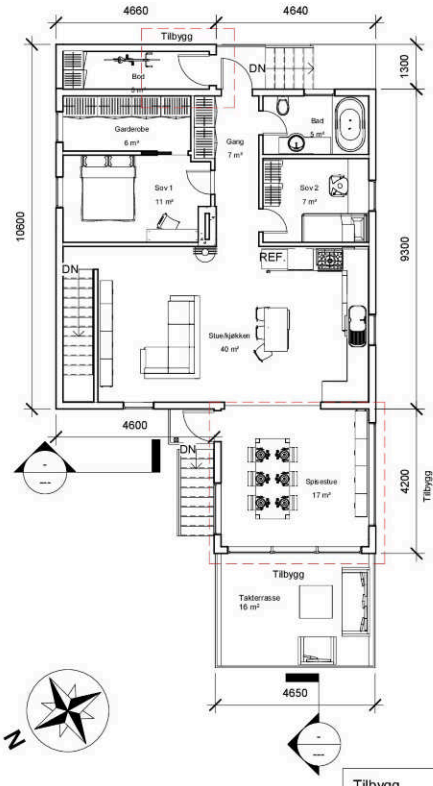
M 1 : 96

| Project Number | Page |
|---|---|
| KVADRAT METER Construction Bygge jobs Decoration | A106 |

## Kjeller Etg.




## 1 etg




Tilbygg

Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

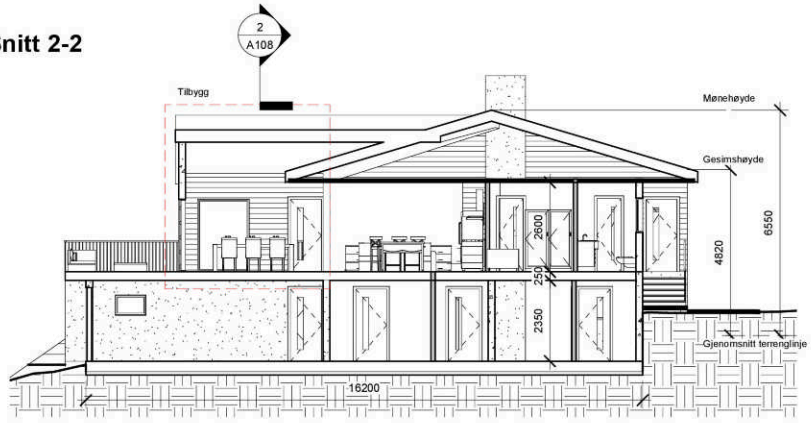
Ny Kjeller og 1 etg plan

M 1 : 100

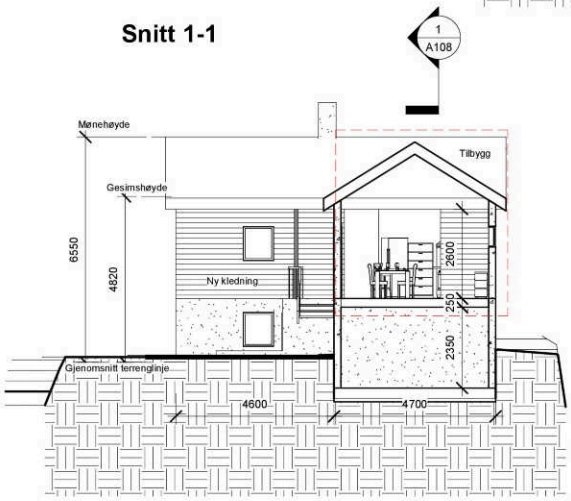
| Project Number | Page |
|---|---|
| | A105 |

M² KVADRAT METER Construction Bygge jobs Decoration

## Snitt 2-2




## Snitt 1-1



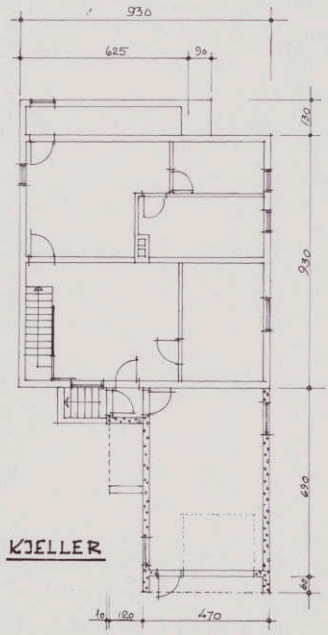

Tilbygg

Ødegårdssvingen 54A, 1405 Langhus.

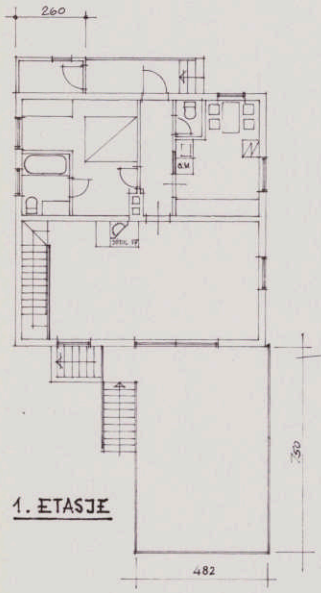
Ny snitt 1-1 og 2-2

M 1 : 100

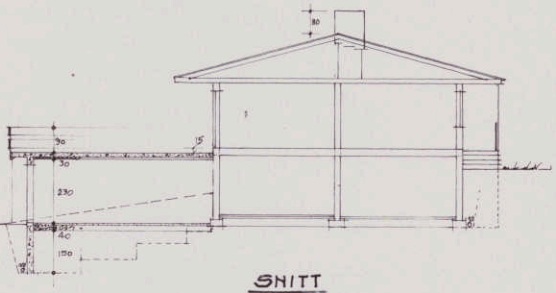
| Project Number | Page |
|---|---|
| KVADRAT METER Construction Repair jobs Decoration | A108 |




KJELLER




1. ETASJE




SNITT

SKI.BYG. – RIG. – OG
OPPM.V.s.
DATO 28.4.88
ARK.NR. B 122/25

FOR TOVE OG CARL HUSTED HANSEN

GNR.120, BNR.35, ØDE-GÅRDSVINGEN.41 ~ GARASJE

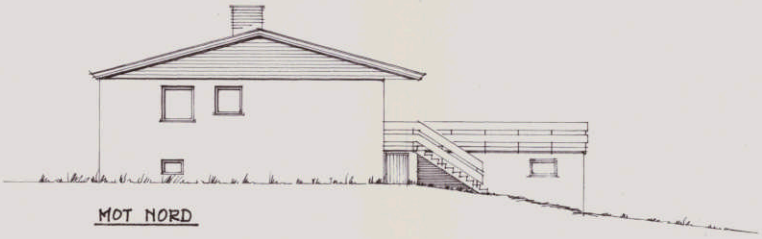
MÅL 1:100
DATO 23.4.80

TEGN. NR. 102

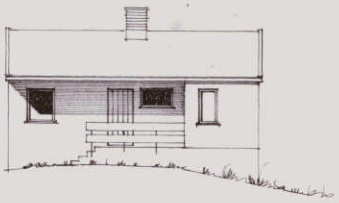
INDEKS

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

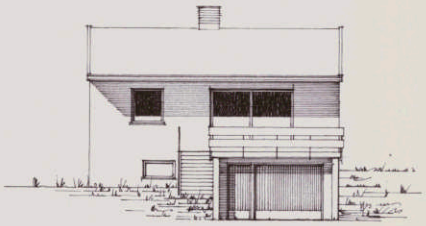
Dansk Scanning A/S



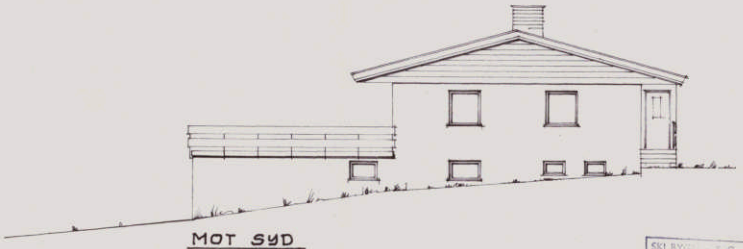
MOT NORD



MOT ØST



MOT VEST



MOT SYD

SKI BYGG- A.S. - OG
OFFM. VEDK.
DATO 23. 4-80
ARK.NR. B 120/55

FOR TOVE OG CARL HUSTED HANSEN

GNR.120, BNR. 35, ØDEGÅRDSVINGEN 41
GARASJE

MÅL 1:100
DATO 23.4.80

TEGN. NR. 103

INDEKS

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

Dansk Scanning A/S

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

## Vann- og avløpsledninger

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

## Nedgravde oljetanker

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



**Besøksadresse**
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

**Postadresse**
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

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

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

# Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 120/35

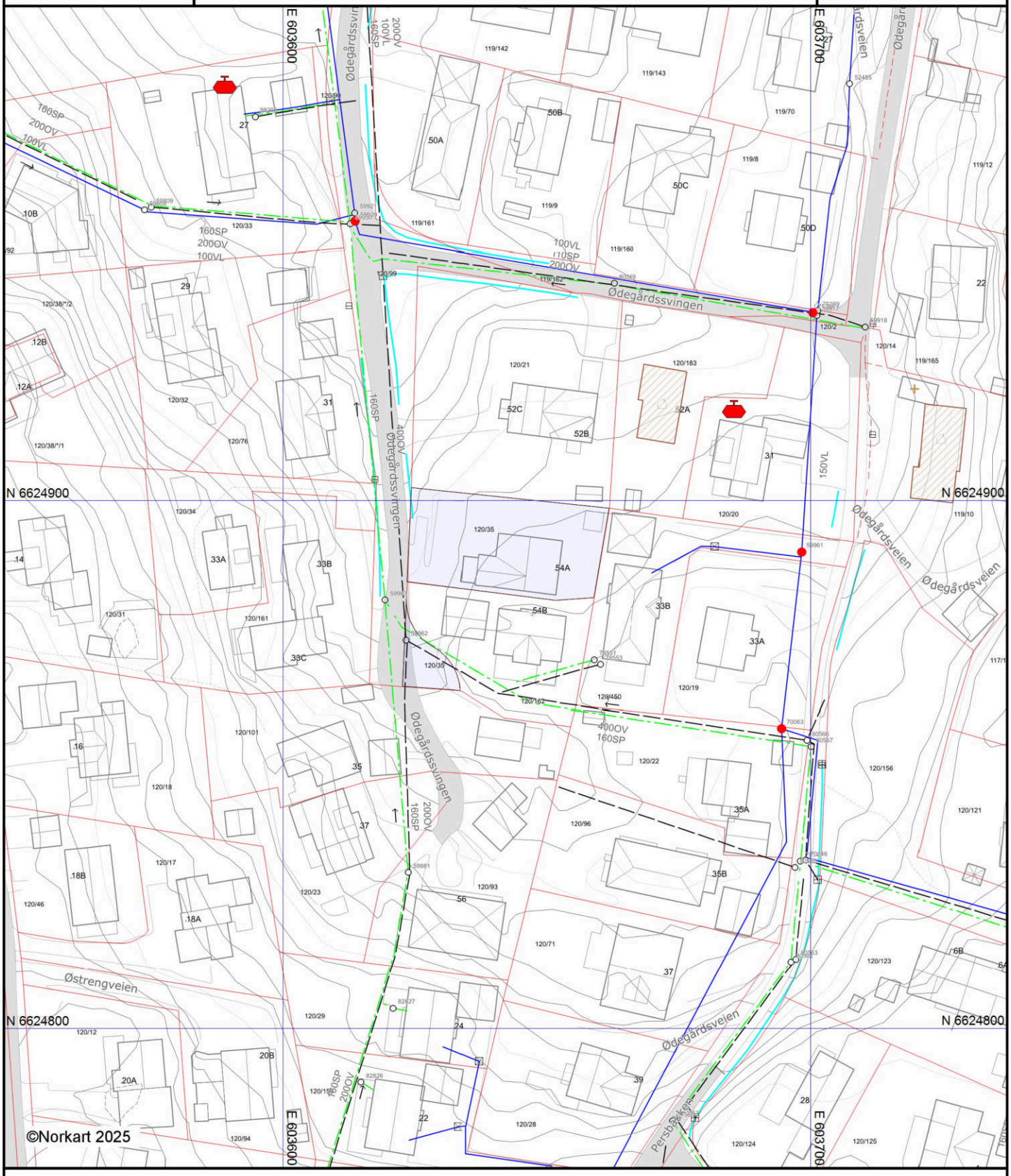
Adresse: Ødegårdssvingen 54A

Dato: 19.06.2025

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
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

*Ledningsnett Vann og avløp - i drift*
- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Grenpunkt
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Sluk
- Sluk m/sandfang

*Gatenavn*
- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

*Adresser*
- Adressepunkt

*Eiendomsinformasjon*
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

*Oljetank*
- Oljetank

*Tiltak*
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningstiltak pkt

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-120/35

Norkart
Utskriftsdato: 19.06.2025 17:05

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 | ØSTRENGS PARS. | Beregnet areal | 745.2 |
| Etablert dato | 14.09.1953 | Historisk oppgitt areal | 1326 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.03 | Antall teiger | 2 |
| 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 120/35 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr. | 10.11.2022<br>10.11.2022 | OPPM-22/01474<br>22/19888 | | 119/162, 120/2, 120/20, 120/21, 120/35, 120/150 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 10.11.2022<br>10.11.2022 | OPPM-22/01474<br>22/19888 | Tinglyst<br>16.11.2022 | 120/20 (-818), 120/183 (818)<br>119/162, 120/2, 120/21, 120/35, 120/150 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 120/35 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 12.02.2015<br>02.03.2015 | 14/1269<br>M = 12748 | Tinglyst<br>06.03.2015 | 120/35 (-650,5), 120/162 (650,3)<br>120/22, 120/99, 120/101, 120/150 |
| Arealoverføring<br>Oppmålingsforr./arealoverf. | 26.10.2014<br>07.11.2014 | 14/1269 | Tinglyst<br>09.10.2018 | 120/35 (72), 120/101 (-71,9)<br>120/22 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 14.09.1953 | | | 120/2 (-1326), 120/35 (1326) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6624894.23 | 603636.05 | | Ja | 658.8 | |
| Eiendomsteig | 6624868.47 | 603626.66 | | Nei | 86.4 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| NORKUS GINTARAS<br>F130980***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | ØDEGÅRDSSVINGEN 54A<br>1405 1405 LANGHUS | Bosatt (B) |
| NORKIENE DAIVA<br>F270882***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | ØDEGÅRDSSVINGEN 54A<br>1405 1405 LANGHUS | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Ødegårdssvingen 54 A

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1405 LANGHUS | Kirkesogn | 02100301 LANGHUS |
| Grunnkrets | 205 Ødegården | Tettsted | 801 Oslo |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Valgkrets | 4 Langhus | Skolekrets | 5 Langhus |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 148842485 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1964 |
| 2 | 148842485 | 1 | Påbygg | Ferdigattest (FA) | 14.03.2023 |

### 1: Bygning 148842485: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1964

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 211,5 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 211,5 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 138 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.1964 | 28.11.2003 |
| Endre bygningsdata | 18.08.2021 | 18.08.2021 |
| Data fra bygningsendring overført | 15.03.2023 | 15.03.2023 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Ødegårdssvingen 54A | H0101 | 120/35 | 211,5 | 6 | 2 | 2 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 101,5 | 0 | 101,5 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 110 | 0 | 110 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 148842485-1: Påbygg, Ferdigattest 14.03.2023

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 19,5 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 19,5 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 17.08.2021 | 17.08.2021 |
| Endre bygningsdata | 18.08.2021 | 18.08.2021 |
| Ferdigattest | 14.03.2023 | 15.03.2023 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Ødegårdssvingen 54A | H0101 | 120/35 | 19,5 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 19,5 | 0 | 19,5 | 0 | 0 | 0 |

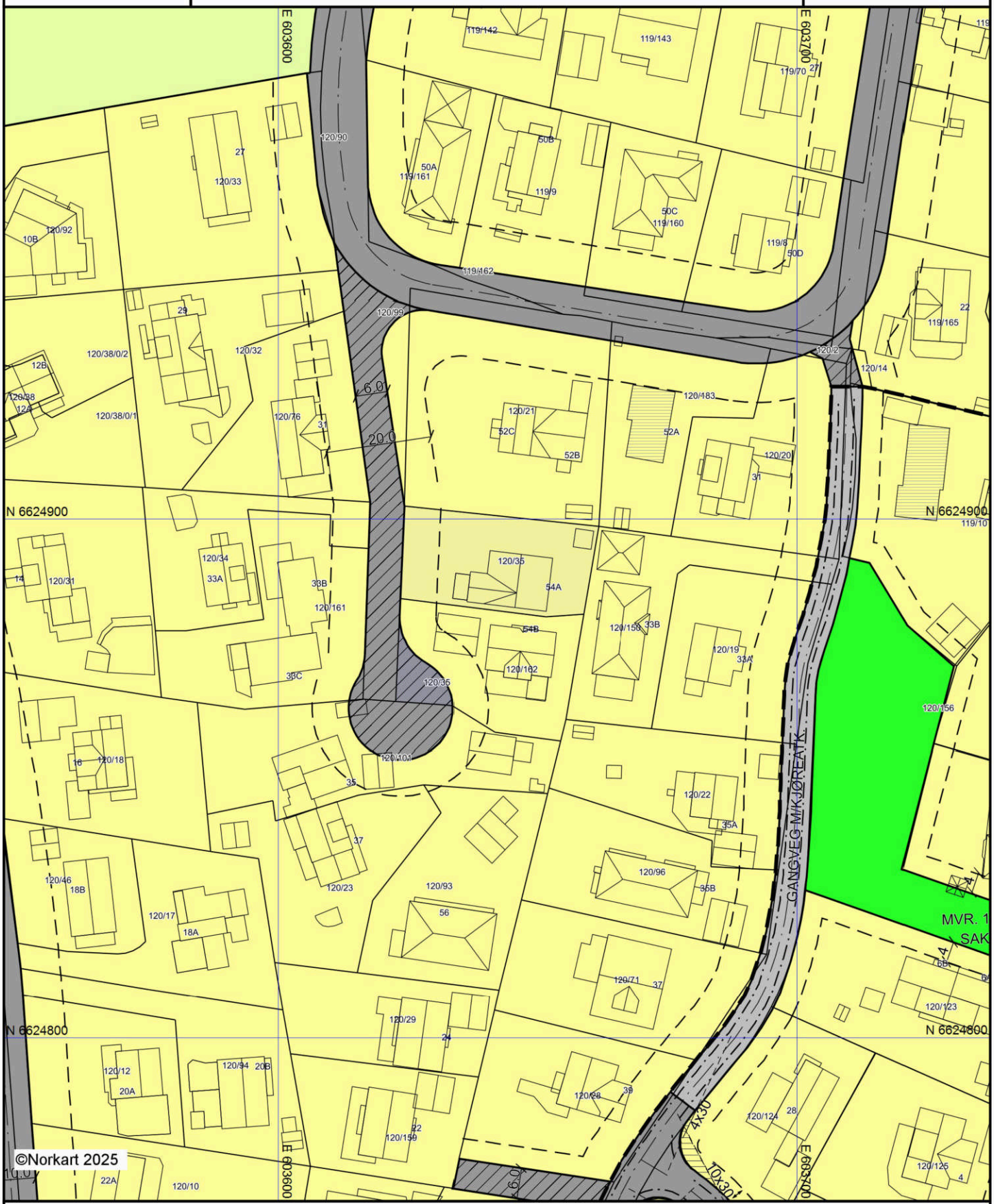
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 120/35
Adresse: Ødegårdssvingen 54A
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Veg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Trase for jernbane

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense

RETT KOPI BEVITNES
TORILL MESTER SÆTHER
STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

# ERKLÆRING

## Ski Kommune

Eier og skjøteinnehaver av G.nr 120, B.nr. 35, gir herved eier og skjøteinnehaver av G.nr. 120, B.nr. 150, rett til å plassere sin nye bolig inntil 3,0 meter fra min eiendoms-grense mot dennes eiendom

Likeledes gir eier og skjøteinnehaver av G.nr 120, B.nr. 35, eier og skjøteinnehaver av G.nr. 120, B.nr. 150, rett til å legge, og ha liggende vann, avløpsledninger og eventuelle kabler inn på min eiendom, det gis også rett til senere vedlikehold av ledninger/Kabler om dette senere skulle være nødvendig.

Berørt eiendom skal settes i stand av eier og skjøteinnehaver av G.nr. 120, B.nr. 150.

Dersom denne erklæring skal tinglyses skal kostnadene betales av eier og skjøte-Innehaver av G.nr. 120, B.nr. 150.

Langhus den 16.02.2011

Tove Hansen

Hjemmelshaver av G.nr 120, B.nr. 35
**Tove Hansen p.nr. 181126** [redacted]

Hjemmelshaver av G.nr. 120, B.nr. 150
**Geir Ove Rekdal p.nr 140671** [redacted]

Doknr: 174115 Tinglyst: 03.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEVITNES
TORILL WETTA SUTHER
STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

**SITUASJONSKART**

Gnr. 120 Bnr. 150 Festenr. Seksjonsnr.

Bygnings og oppmålingsetaten. Dato 05/12/02 Sign.:

M= 1:500 Ekv.dist. 1m.

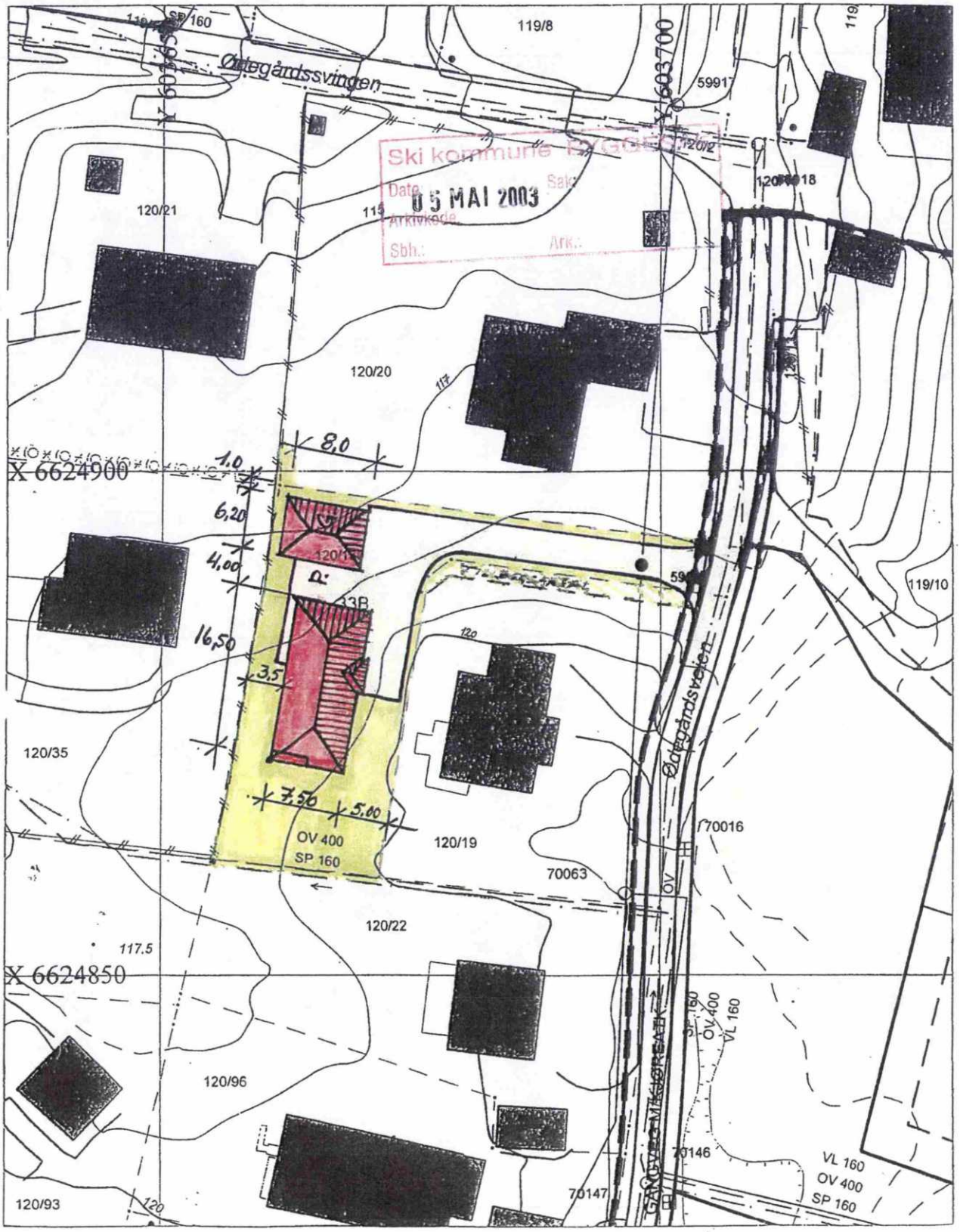
Tomteareal: 773,6 m²

Reguleringsplan nr. 70

**Ski kommune**

Situasjonskartet er gyldig i 3 år såfremt det i mellomtiden ikke skjer ting i området eller på eiendommen, som endrer situasjonen.

Ski kommune Bygesak
Dato 05 MAI 2003
Arkivkode
Sbh.: Ark.:



B.

Vedlegg til avtale med Ski komm. Vannverk.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 5943 31/8 76

## E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 120 bnr. 35 ..... gate-veg som har vedtatt Ski kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkverket før det foretas noe arbeide ved eiendommens vann- og kloakkanlegg.
2. Vann- og kloakkverket har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkverket krever det, skal eieren sløyfe private renseanlegg og utslipp for eiendommens spillvann og føre avløpet direkte til offentlig spillvannsledning.
   Drensvann, takvann og annet overvann skal føres i egen ledning til offentlig overvannsledning.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om eiendommens private ledningsanlegg, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, tilstoppes eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det beviselig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkverkets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning og renseanlegg som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, fett, sement, kalk o.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller veg.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i elv, bekk eller sjø.
8. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent.
   Vann- og kloakkverket har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglement og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
9. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
10. Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Ski vann- og kloakkverks samtykke.

STEEN & STEEN A/S
STORGT. 31 - OSLO 1
TLF. 20 36 20 - 20 43 20

Ski, den 30/8. 1976

STEEN & STEEN A/S
STORGT. 31 - OSLO 1
TLF. 20 36 20, 20 43 20

Skjøteinnehaver

Eier

Erklæringen er idag levert til tinglysning og gebyr kr. _____ er betalt.

Sorenskriveren i Indre Follo ...../..... 19

TINGLYST
17 AUG 2000
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 10622

# ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendom gnr.120 bnr.35

adresse: Ødegårdssvingen 54 avgir herved følgende erklæring:

Jeg erkjenner herved at ny ledningstrase for overvann og spillvann, anlagt i tomtegrense, forplikter meg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige i en sone på 2 meter fra hver side av rørene langs ledningstraseen. Likeså at det gis fri adgang for vedlikeholds- og reparasjonsarbeider for Ingeniøretaten i Ski kommune.

Inngrep som krever terrengbearbeidelse skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Ingeniøretaten i Ski kommune.

Doknr: 10622 Tinglyst: 17.08.2000 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ski den 16-8-00

Gnr. 120 Bnr. 35

Carl Husted Hansen
Hjemmelshaver

Fødselsnr. 040522 [redacted]

# Ødegårdssvingen 54A

Nabolaget Langhus - vurdert av 43 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Langhus skole (1-7 kl.)<br>435 elever, 20 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)<br>285 elever, 13 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Bøleråsen skole (1-7 kl.)<br>302 elever, 14 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.)<br>465 elever, 25 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 9 min<br>5.3 km |
| Drømtorp videregående skole<br>440 elever, 36 klasser | 10 min<br>6.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Langhus stasjon<br>Linje 510, 516 | 10 min<br>0.5 km |
| Langhus stasjon<br>Linje L2 | 13 min<br>0.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>22.1 km |
| Oslo Gardermoen | 52 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Langhus barnehage (1-5 år)<br>93 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Vevelstadåsen barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Vevelstadsaga barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Langhus | 9 min |
| Kiwi Langhus Gård | 15 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Langhus Nærsenter | 9 min |
| Apotek 1 Langhus | 9 min |
| Ski Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Langhus skole | 10 min |
| Vevelstadåsen skole | 14 min |
| Puls Langhus | 15 min |
| PULS Bøleråsen | 6 min |

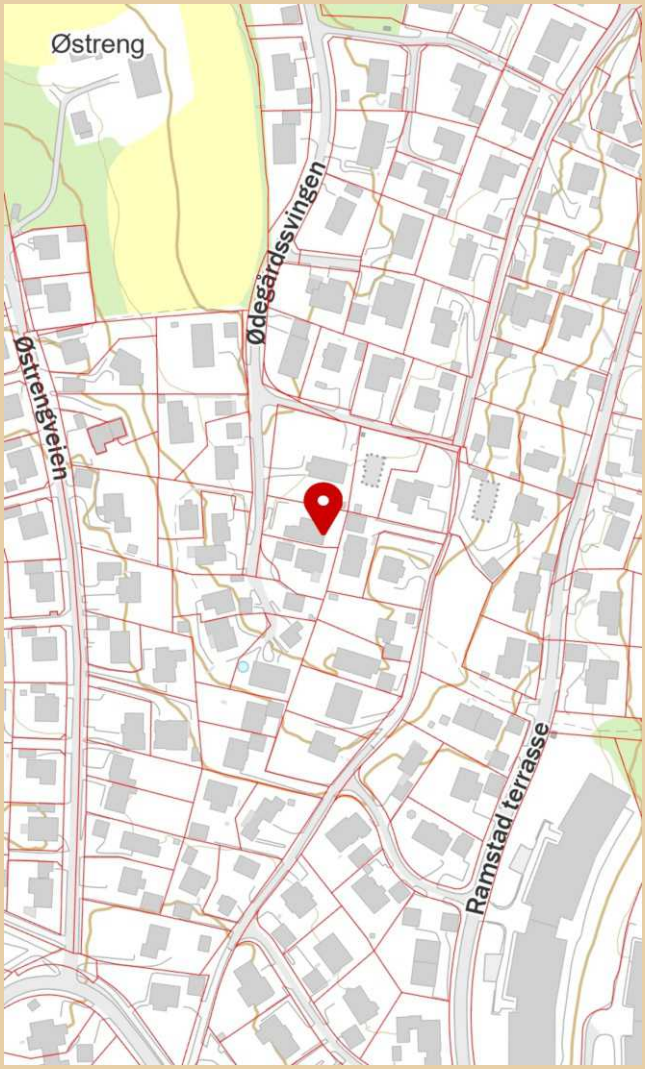
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Gateparkering**
Lett 90/100

## 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 2025

# Ødegårdssvingen 54A

Nabolaget Langhus - vurdert av 43 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Langhus skole (1-7 kl.)<br>435 elever, 20 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)<br>285 elever, 13 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Bøleråsen skole (1-7 kl.)<br>302 elever, 14 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.)<br>465 elever, 25 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 9 min<br>5.3 km |
| Drømtorp videregående skole<br>440 elever, 36 klasser | 10 min<br>6.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Langhus Gård | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Langhus stasjon<br>Linje 510, 516 | 10 min<br>0.5 km |
| Langhus stasjon<br>Linje L2 | 13 min<br>0.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>22.1 km |
| Oslo Gardermoen | 52 min |

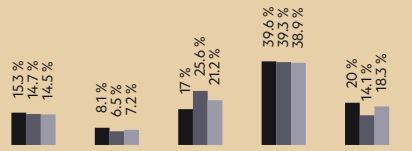
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Langhus barnehage (1-5 år)<br>93 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Vevelstadåsen barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Vevelstadsaga barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Langhus | 9 min |
| Kiwi Langhus Gård | 15 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Langhus | 1 023 | 451 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

## SPORT

| | |
|---|---|
| Langhus skole | 10 min |
| Vevelstadåsen skole | 14 min |
| Puls Langhus | 15 min |
| PULS Bøleråsen | 6 min |

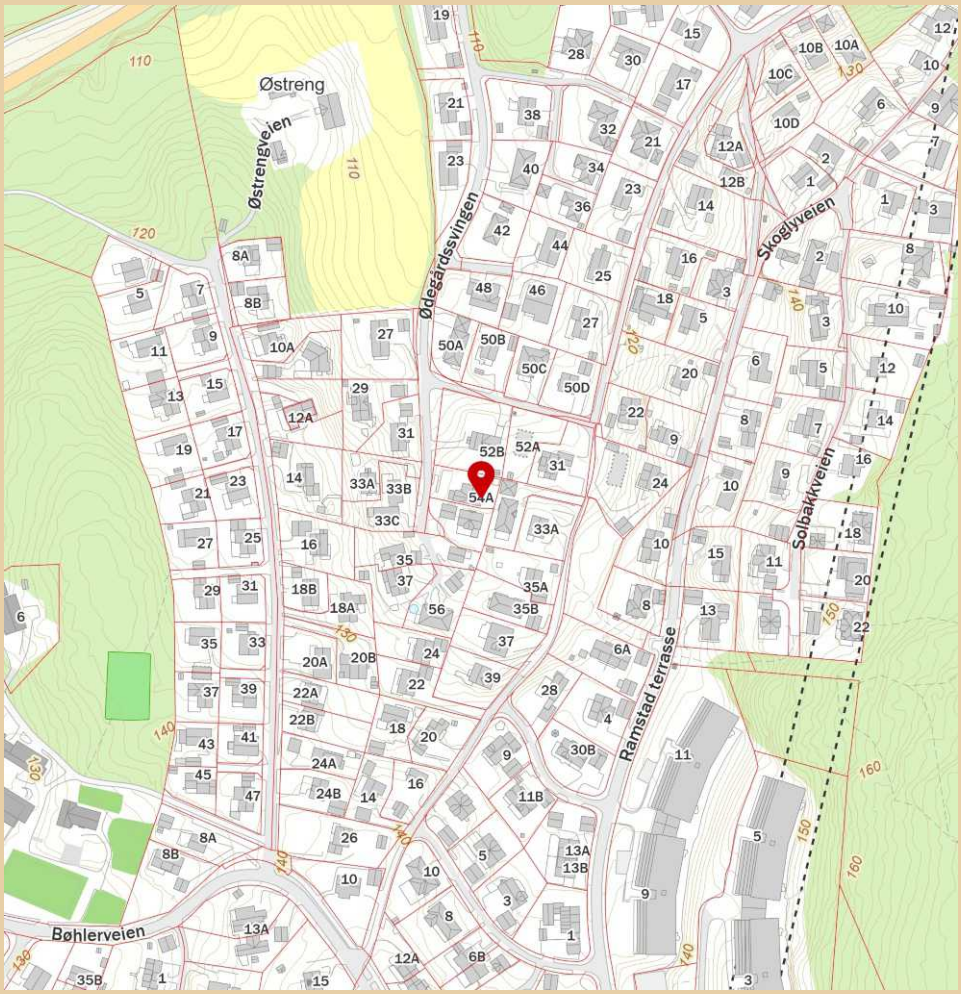
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Gateparkering**
Lett 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Ødegårdssvingen 54A

Nabolaget Langhus - vurdert av 43 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Langhus skole (1-7 kl.)<br>435 elever, 20 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)<br>285 elever, 13 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Bøleråsen skole (1-7 kl.)<br>302 elever, 14 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.)<br>465 elever, 25 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 9 min<br>5.3 km |
| Drømtorp videregående skole<br>440 elever, 36 klasser | 10 min<br>6.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Langhus stasjon<br>Linje 510, 516 | 10 min<br>0.5 km |
| Langhus stasjon<br>Linje L2 | 13 min<br>0.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>22.1 km |
| Oslo Gardermoen | 52 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Langhus barnehage (1-5 år)<br>93 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Vevelstadåsen barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Vevelstadsaga barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Langhus | 9 min |
| Kiwi Langhus Gård | 15 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Langhus Nærsenter | 9 min |
| Apotek 1 Langhus | 9 min |
| Ski Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Langhus skole | 10 min |
| Vevelstadåsen skole | 14 min |
| Puls Langhus | 15 min |
| PULS Bøleråsen | 6 min |

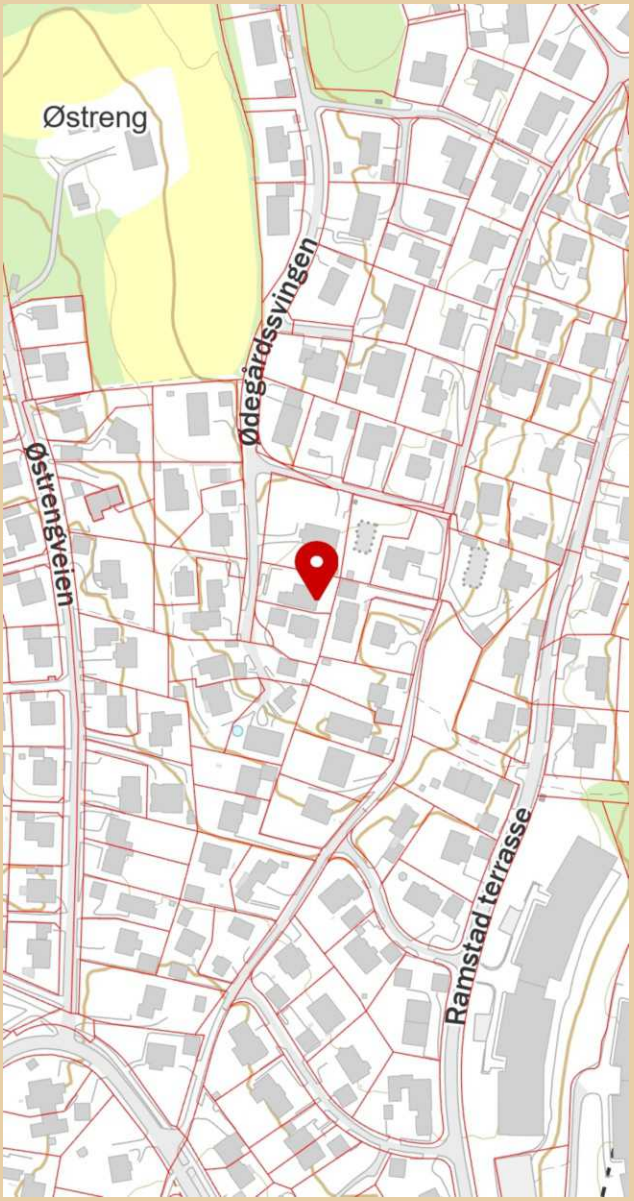
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Gateparkering**
Lett 90/100

## 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 2025

# 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:**
Ødegårdssvingen 54 A, 1405 Langhus
Gnr. 120, Bnr. 35, Nordre Follo kommune.

**Oppdragsnummer:**
309251025


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ski-Ås

**Saksbehandler:** Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

**Telefon / Mobil:** 64 94 20 10 / 480 51 220

**E-post:** henrik.borchgrevink@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---