NORDVIK

Dalsveien 27

Tomannsbolig | 240 kvm BRA | 4 soverom



Velkommen til

Dalsveien 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
40	Om boligen
59	Nabolagsprofil
60	Tilstandsrapport
97	Egenerklæringsskjema
105	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.03.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og familievennlig tomannsbolig i skjermede omgivelser *God standard *4 soverom *Hage og uteplasser *Egen garasje og biloppstillingsplass

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
BRA-i	**224 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Dalsveien 27!

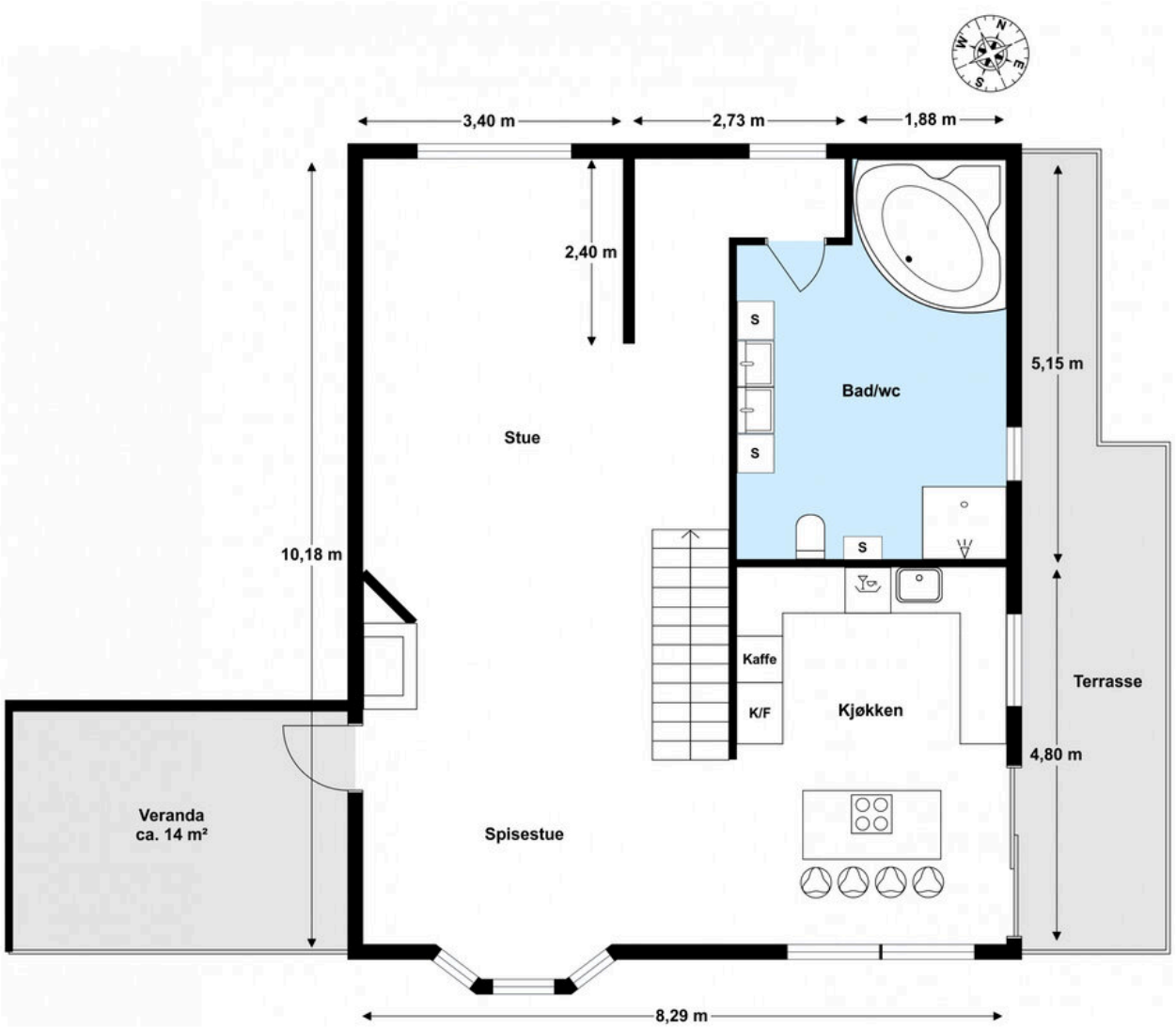
-En innholdsrik og familievennlig tomannsbolig over tre plan, fint beliggende i en rolig blindvei på Langhus. Boligen har en god og fleksibel planløsning; med romslig stue, lyse oppholdsrom, peis, fire soverom i loftsetasjen, romslig kjøkken med kjøkkenøy og flere fine uteplasser. Fra kjøkkenet er det utgang til østvendt terrasseplatting med morgensol, mens stuen har utgang til sydvendt, overbygget veranda. I tillegg er det opparbeidet terrasse, trapp og platting i hagen fra 2025.

-Tomten er på hele 923 kvm og byr på hage, dukkestue, garasje og svært gode parkeringsmuligheter. Her bor du barnevennlig og skjermet, med kort vei til buss, tog, butikker, skoler, barnehager, servicetilbud på Langhus, Ski Storsenter og flotte turmuligheter i Sørmarka.

Planløsning

Dalsveien 27

1.Etasje



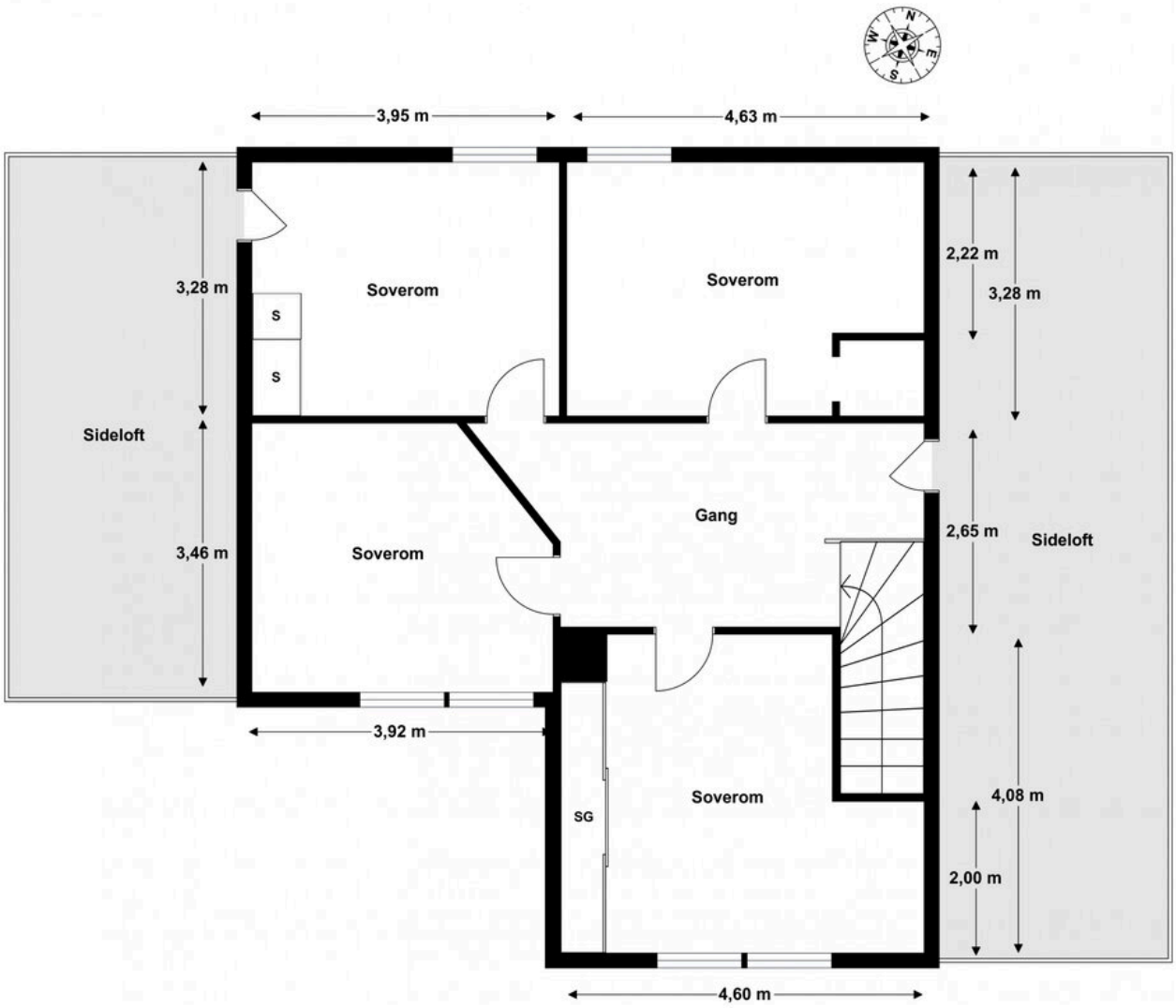
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Planløsning

Dalsveien 27

Loftsetasje



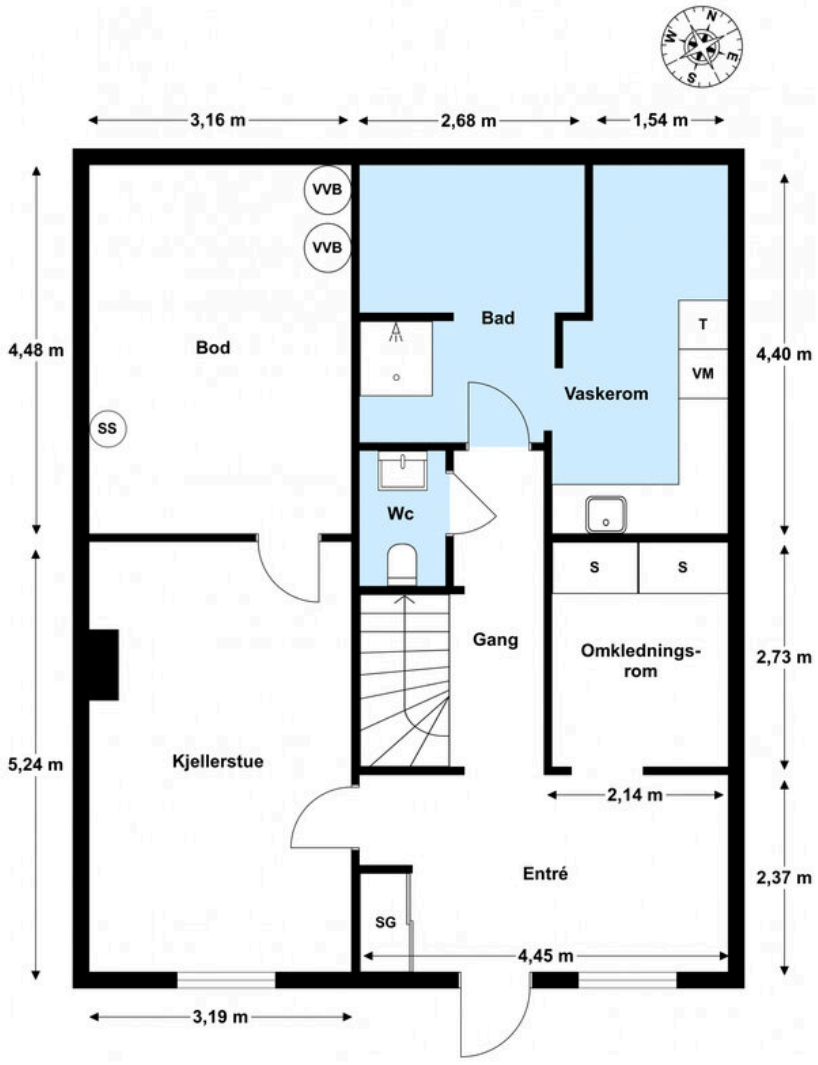
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Planløsning

Dalsveien 27

Underetasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS




















SAMSUNG




































27


27












LES
FLEURS












HVIT
FARGE
RENGJØRING
frigor










27


25















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0048/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dalsveien 27, 1405 LANGHUS
Gnr 125, bnr 22, snr 1 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selgere
Merethe Karlsrud
Francisco Javier Guerrero

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasjer
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 224 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Stue/spisestue, kjøkken og baderom
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 32 kvm.

Loftsetasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang og 4 soverom
Total BRA: 59 kvm.

Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang, omkledningsrom, baderom/vaskerom, separat toalett, kjellerstue og bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

Ikke målbare areal (ALH)
Loftsetasje: 16 kvm. (GUA: 75 kvm)

Solforhold
Selger opplyser følgende om solforhold:
Terasse ved kjøkken: morgensol frem til ca. 14.00 på sommeren.
Terasse ved stue: ettermiddagssol fra ca. 14.00 frem til ca. 17.00 på sommeren.
Hage: sol fra den står opp til den går ned, avhengig av hvor i hagen man befinner seg.

Innhold
-1. Etasje: Stue/spisestue, kjøkken og baderom
-Loftsetasje: Gang og 4 soverom
-Underetasje: Entré, gang, omkledningsrom, baderom/vaskerom, separat toalett, kjellerstue og bod

Det medfølger bod ute som deles med nabo i nr. 25.

Boden er delt i to med inngang på hver sin side fra egen hage, iht. selger.

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Kort vei til kollektiv, butikk og til skog og mark.
Barnevennlig. Lite trafikk utenfor boligen grunnet blindvei.
Hyggelige naboer.
Mange barnefamilier i nærområdet.
Fin utsikt mot skogen.
Stille, fredelig og skjermet eiendom.
Mye plass både inne og ute: boligen har alt man trenger pluss litt ekstra.
Mange parkeringsplasser på egen tomt.
Hage/platting- uteområde.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Fint å gå nedover til skogen og følge stien innover mot Ski.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
Naboer i alle aldre. Mange barnefamilier med barn i ulik alder: fra barnehage- til ungdomsalder.
Nabolaget oppleves trygt, og det er godt miljø.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Gangavstand til både buss og tog som går i retning Ski og Oslo.
Gangavstand til butikker, apotek, blomsterforhandler, frisør, lege, tannlege, treningssenter, kirke, idrettsanlegg, svømmehall og lignende.
Nærhet til skog med oppmerkede gangstier og skiløyper.
Gangavstand/ sykkelavstand til skole.
Mange barnehager i området, med gangavstand til de fleste.
Fritidstilbud for barn og unge.

Standard

Våtrom
1. etasje:
Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Sluket ble ikke byttet og er fra 1985. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Felt med glassbyggersten ved badekar. Nedsenket himling med malte plater, downlights og LED-belysning.
Gulvmontert toalett. Høyskap og servantskap med malte, profilerte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer, speil og belysning.
Dusjkabinett med glassfronter, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Innbygd og flislagt hjørne-/massasjebad.
Nedkast for skittentøy. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast. Baderomsinnredningen ble malt i 2023.
Dusjkabinett ble satt inn i 2025.

U.etg:
Bad/vaskerom ble pusset opp i 2021 i regi av tidligere eier.Flislagt gulv med varmekabler over to ulike nivåer i baderomsdel og vaskeromsdel. Dusjsonen er nedfliset. Vegger kledd med fliser og malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights.
Baderomsdel med dusjkabinett. Øvrig baderomsinnredning er ikke ferdigstilt. Vaskeromsdel bestående av benkeskap med laminerte fronter og laminerte benkeplater, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Nytt dusjkabinett montert i 2025, samt vaskeromsinnredning fra 2021.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2002 med sorte, folierte, glatte fronter, to vitrineskap med glasshyller og belysning, samt laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk er påført folie/vinyl, og det er benkebelysning under overskap. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Integrert mikrobølgeovn og kaffemaskin i høyskap.
Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt General Electric induksjonstopp og Samsung stekeovn.
Kjøkkenventilator i børstet stål over kjøkkenøy med avtrekk ut. Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast. Innredningen og fliser over kjøkkenbenk ble foliert i 2023.

Spesialrom:
Toalettrom fra 2002 med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantskap,
vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk via avtrekksventil i himling.

Tekniske installasjoner:
287 liters varmtvannsbereder fra 2002 plassert i kjellerbod. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast av typen rør-i-rør, med varierende alder. Stoppekran er lokalisert i kjellerbod. Synlige avløpsrør er av PVC/plast. Mekanisk ventilasjon kombinert med naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe. Varmekabler på bad/wc i 1.etg, samt entré/gang, toalettrom og bad/vaskerom i u.etg. Varmepumpe i spisestue i 1.etg. Downlights er installert på bad/wc, kjøkken og stue/spisestue i 1.etg, samt i entré, gang og bad/vaskerom i u.etg. Altibox TV-/internett-tilknytning er etablert.

Boligen har sentralstøvsuger – oppsamler/motor er lokalisert i kjellerbod (ikke funksjonstestet). Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte utskiftninger i senere tid.
Boligen har delvis synlig og delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 50A hovedsikring (skrusikringer), digital strømmåler og ca. 16 fordelingskurser med automatsikringer.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2002: Satt inn kjøkkeninnredning
2002: Pusset opp bad/wc i 1.etg i regi av tidligere eier
2021: Pusset opp bad/vaskerom i u.etg i regi av tidligere eier
(utført ved egeninnsats, samt av Håndtverkene AS i regi av Krogsveen pluss)
2022: Utskiftning av hovedytterdør
2023: Utskiftning av to soveromsvinduer i loftsetasje
2023: Foliert kjøkkeninnredning
2023: Malt skapinnredning på bad/wc i 1.etg
2023: Malt gang og flere soverom i loftsetasje
2023: Malt vinduskarmer ved framsiden utvendig
2023: Malt veranda utvendig
2023: Lagt terrassegulv og pusset opp rekkverk på veranda
2024: Reparert og pusset opp limtredrager på veranda
2024: Pusset opp innvendig trapp og lagt teppebelegg i trinnene
2024: Montert ny himling på bad/wc i 1.etg
2025: Bygget spilevegg med plass for innfelt tv i stue
2025: Utbedret lokal fuktskade mellom bad/wc (dusjhjørne) og kjøkken (utført ved egeninnsats)
2025: Skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad/wc i 1.etg grunnet rørbrudd (utført av faglært/vennetjeneste)
2025: Satt inn nytt dusjkabinett på bad/wc i 1.etg og bad/vaskerom i u.etg
2025: Bygget terrasse, trapp og terrasseplatting
2025: Skiftet nedre del av trepanel ved ytterdøren
2025: Bygget dukkestue/uthus og sandkasse
2025: Utskiftning av to kjøkkenvinduer, samt glassrute i det ene karnappvinduet
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering i frittstående garasje på 16 m², samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2002 ifm. oppussing våtrom og kjøkken, samt ifm. våtrom i 2021.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret lokal fuktskade mellom bad (dusjhjørne) og kjøkken i egen regi i 2025. Satt
inn nytt dusjkabinett på bad 1. etg. og bad i u. etg. Tidligere eier pusset opp bad i u. etg. i 2021. Tidligere eier oppgir at riving og
oppbygging av vegger er gjort på egen regi, mens bygging av bad er gjort via Krogsveen pluss

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir at det ble byttet sluk på bad i u. etg. i 2021. Firma: Håndtverkene AS- via Krogsveen pluss.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og pristilbud på oppussing av bad i u.
etg. fra 2021. Se beskrivelse over. Det foreligger bildedokumentasjon på lokal utbedring av vannskade på bad i 1. etg. gjort av
faglært i form av vennetjeneste. Se beskrivelse over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier har foretatt lokale utbedringer på tak med hjelp av faglært som
vennetjeneste. Nåværende eier har pusset opp terrasse i tilknytning til spisestue. Egeninnsats. Bygget platting i hagen utført av
faglærte form av vennetjeneste. Nåværende eier har byttet kledning på nederste rad ved inngangen. Egeninnsats.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad i 1. etg. grunnet rørbrudd i
2025. Utført av faglært i form av vennetjeneste.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Tidligere eier oppgir at loftet ble bruksendret med godkjent søknad i 2021 slik at det ble godkjente
soverom der.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Forrige eier oppgir det ble avdekket sopp på hovedbad i 2010 i forbindelse med lekkasje i 2010. Forrige eier oppgir at
dette ble lokalt utbedret i 2010, men i 2025 oppdaget vi fuktskade på samme sted og har utbedret på nytt da forrige utbedring
ikke har vært god nok.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har vært små utettheter i tak som er lokalt utbedret. Det har vært oppdaget fuktighet i tak rundt luken/ ventilen til et
rør forrige eier har satt gjennom taket. Det er spiker gjennom taket som fører til at vannet trenger gjennom taket.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I 2025 ble det oppdaget rørbrudd og tilbakeslag i vann/ avløpsrør fra bad i 1. etg grunnet feil vinkel på rørene. Disse
rørene ble byttet til nye rør og montert i riktig vinkel.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: I 2024 ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Disse ble fjernet av skadedyrfirma. Det har vært observert en mus på loftet,
og det ble satt inn musebørste i sprekken der musen kom seg inn. Det har ikke vært observert mus på loftet etter dette. Tidligere
eier oppgir at det har vært sølvkre på bad i kjeller før nybygg. Vi har ikke observert sølvkre i vår botid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: varmepumpe i 1. etg. kjøler ikke optimalt. ventilasjonsrøret fra hovedsentralen til resten av huset bør byttes da de har
fått en skade, men de fungerer slik de er i dag.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Hovedkortet til boblebad ble koblet ut av forrige eier. Forrige eier opplyser om at det ikke var noen feil
ved boblebad da han bodde her. Vi har ikke koblet til boblebadet igjen, og kun brukt det som vanlig badekar.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 20.03.2026.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Opprinnelig enebolig som ble tatt i bruk i 1933, ref. matrikkel og eiendomsregisteret. Bygningen ble tilbygget i 1985. Gjeldende bolig er fra 1985. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle. Iht. byggesakskyndig.

Utvendig:
Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel.
Tilgang til sideloft på to sider. Taket er tekket med betongtakstein fra 1985. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål, antatt fra 1985. Det er montert stigetrinn til pipe. Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd utvendig med stående, malt trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 2010 og 2023. Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2022.
Glassbaldakin over ytterdøren. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2007. Malt verandadør i tre med 2-lags glass, datert 1999. Utgang fra kjøkken til østvendt terrasseplatting på ca. 18 m². Terrassebord i beiset tre. Rekkverk i malt treverk. Utelampe og

strømuttak. Utgang fra stue til sydvendt, overbygget veranda på ca. 14 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert tre. Skillevegg og rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak er montert.
Terrasse på ca. 20 m², trapp og terrasseplatting på ca. 15 m². Bygget i 2025. Terrassegulv, trappetrinn og rekkverk er utført i impregnert treverk. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket beslag over tak.

Innvendig:
Betongsåle og etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv loftsetasje: Laminatgulv i gang og alle fire soverom. Gulv 1.etg: Parkettgulv i kjøkken og stue/spisestue. Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré og gang.
Parkettgulv i omkledningsrom. Laminatgulv i kjellerstue. Betonggulv i kjellerbod. Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie og malt trepanel. Kontrastvegg med spileplater i spisestue. Malt mur/puss i kjellerbod. Himlinger i alle etasjer:
Hovedsakelig malte plater og malt trepanel. Innvendig er pipe/brannmur pusset og malt. Plassmurt ildsted med peisinnsats i 1.etg. Dekkplater av stein, skifer e.l. på gulvet foran peis. Innvendig tretrapp fra byggeår. Malte vanger, rekkverk og håndløper.
Trappetrinn i lakkert treverk, delvis teppebelagt. Lukkede trappetrinn mellom u.etg og 1.etg. Åpne trappetrinn mellom 1.etg og loftsetasje. Malte, glatte finérte innerdører fra byggeåret. Malte karmer og listverk. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med speildører på hovedsoverom i loftsetasje.
Garderobeskap med laminerte fronter og hyllesystem i omkledningsrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
TG2 - Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra 1985. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, noe som medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden på detaljer og eventuelle skader på takflaten. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985
Kilde: Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å utføre jevnlig ettersyn, rengjøring og vedlikehold av taksteinen for å forlenge levetiden. Ved synlig slitasje og falming bør det vurderes impregnering og overflatebehandling/maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere forringelse av taktekkingen.

Det er stedvis synlig falming av farge og slitasje på taksteinen.

TG2 - Nedløp og beslag:

Beskrivelse
Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål, antatt fra 1985. Det er montert stigetrinn til pipe. På befaringsdagen var det oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til takrenner og nedløp.

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

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

Takrennen på østsiden har en mindre nedbøyning. Det er synlig slitasje på beslagene.

TG2 - Veggkonstruksjon:

Beskrivelse
Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd utvendig med stående, malt trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent. Nåværende eier har byttet kledning på nederste rad ved inngangen som egeninnsats i 2025.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke. Fasader er stedvis misfarget og ujevnt vedlikeholdt/malt. Deler av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte og oppsprukne panelbord for å hindre videre forringelse. Fasaden bør overflatebehandles og males jevnlig for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Det må påregnes at ytterveggen har lavere isolasjonsverdi og tetthet enn dagens krav, noe som kan gi økte varmetap og høyere oppvarmingskostnader.

TG2 - Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til sideloft på to sider. Loftet er isolert i bjelkelaget over 2.etg, men mengden isolasjon er ukjent. Det er plateslått gulv på deler av det ene loftet. Lufting skjer ved takfot og ventiler i gavlvegg. Deler av loftsetasjen er innredet, inspeksjon er ikke mulig. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjon mot nabo bør brannsikres forskriftsmessig. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer, skader o.l grunnet konstruksjonens alder.

Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon. Undertaket har stedvis misfarging. Deler av loftet er isolert med glassvatt. Nåværende eier har foretatt lokale utbedringer på taket med hjelp av faglært person som vennetjeneste. Det har vært små utettheter i taket som er lokalt utbedret. Det har tidligere blitt oppdaget fuktighet i taket rundt luken/ventilen til et rør som forrige eier har ført gjennom taket. Det er spiker gjennom taket som fører til at vann trenger gjennom taket. Det er manglende brannsikring mot nabo, da det ikke er montert brannskille med brannhemmende materialer (for eksempel gips) mot nabo.

TG2 - Vinduer:

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 2010 og 2023. Malte karmer og listverk. Det ble skiftet to soveromsvinduer i loftsetasjen i 2023, samt to kjøkkenvinduer og glassrute i det ene karnappvinduet i 2025 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold og at det eldste vinduene må skiftes ut på sikt. Flere vinduer mangler vannbrettbeslag (overkarmbeslag) over vinduene, også de nyeste vinduene. Utvendig omramming står ned på beslag på flere vinduer og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Flere vinduer har værslitt og oppsprukket treverk/omramming utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldste vinduene er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke oppdaget punkterte vinduer. På grunn av vinduenes alder er det imidlertid økt risiko for punktering over tid, da dette er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser:

Beskrivelse
Utgang fra kjøkken til østvendt terrasseplatting på ca. 18 m^2. Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i beiset tre. Rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det bør utføres jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av treverket for å forhindre ytterligere slitasje og oppsprekking, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller råte.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Beskrivelse
Betongsåle og etasjeskiller i trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

På tilfeldige steder på det ene soverommet i loftsetasje ble det målt høydeforskjeller på ca. 18 mm. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

TG2 - Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Deler av underetasjen ligger under eller mot terreng. Gulvflater er belagt med fliser og laminatgulv. Veggene er påført med trepanel, plater og pusset/malt overflate. Det ble foretatt hulltaking i omkledningsrommet med påført og panelt vegg. Synlig fra hulltakingen: malt trepanel, dampsperre/plast og isolert trebindingsverk. Ved fuktsøk med pigger i treverket ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Ved hulltaking i omkledningsrommet ble det påvist dampsperre/plast bak trepanel. Dette var en vanlig løsning på 1980-1990-tallet, men dagens byggfaglige vurderinger tilsier at denne løsningen kan innebære økt risiko for fuktskader. Dampsperre/plast på innsiden av yttervegg mot terreng kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen, noe som kan føre til økt fare for kondensdannelse og fuktskader i veggen.

Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger inn i veggkonstruksjonen, men feil plassering eller bruk kan medføre at eventuell fuktighet som kommer inn i konstruksjonen ikke får tørket ut, og dermed øker risikoen for skader.

Basert på alder på drenering vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko, selv om synlige skader ikke er observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

TG2 - Innvendige dører:

Beskrivelse
Malte, glatte finérte innerdører fra byggeåret. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Enkelte innerdører har synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler soim følge av alder.

TG2 - 1.ETASJE > BAD/WC > Overflater vegger og himling:

Beskrivelse
Veggene er kledd med fliser. Felt med glassbyggersten ved badekar. Nedsenket himling med malte plater, downlights og LED-belysning. Ny himling ble montert i 2024. Lokal fuktskade ved dusjhjørnet mellom bad/wc og kjøkken ble utbedret i 2025 (arbeidet utført ved egeninnsats). Det er synlig ulike fliser bak dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Vindu i treverk i våtsone/dusjsone, uheldig plassering. Selv om det står dusjkabinett i rommet, er vinduet utsatt for belastning over tid.

TG2 - 1.ETASJE > BAD/WC > Overflater Gulv:

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2002
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Det var ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plasseringen av dusjkabinettet.

I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

TG2 - 1.ETASJE > BAD/WC > Sluk, membran og tettesjikt:

Beskrivelse
Sluket på badet er plassert under dusjkabinettet, noe som vanskeliggjør kontroll og rengjøring. Sluket er derfor ikke besiktiget. Type tettesjikt/membran er ukjent. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

TG2 - 1.ETASJE > BAD/WC > Sanitærutstyr og innredning:

Beskrivelse
Gulvmontert toalett. Høyskap og servantskap med malte, profilerte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Innbygd og flislagt hjørne-/massasjebad. Nedkast for skittentøy. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast. Baderomsinnredningen ble malt i 2023. Dusjkabinett ble satt inn i 2025.

Årstall: 2002
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det er stedvis bruksslitasje på innredning og sanitærutstyr som følge av alder. Badekaret har lukket inspeksjonsluke uten ventilering. Eier opplyser at hovedkortet til boblebadet ble koblet ut av forrige eier. Forrige eier informerer om at det ikke var noen feil ved boblebadet da han bodde her. Nåværende eiere har ikke koblet til boblebadet igjen, og har kun brukt det som

vanlig badekar.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å bytte ut eksisterende luke med en inspeksjonsluke med lufteventil, slik at fuktig luft kan slippe ut fra under badekaret. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen rundt badekaret.

TG2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM > Overflater vegger og himling:

Beskrivelse
Vegger kledd med fliser og malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2021
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Det bør vurderes å fjerne eller utbedre dampsperren på innvendig skillevegg for å unngå risiko for fuktskader som følge av dobbelt tettesjikt. Feil bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, noe som kan medføre sopp, råte og redusert levetid på veggen.

Det er registrert dampsperre på innvendig skillevegg. Dette anses som en ufagmessig utførelse, da bruk av dampsperre på denne typen vegg kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom det oppstår et dobbelt tettesjikt. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggkonstruksjonen, og feil plassering eller bruk kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader.

TG2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM > Overflater Gulv:

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler over to ulike nivåer i baderomsdel og vaskeromsdel. Dusjsonen er nedfliset. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Det var ikke mulig å måle fall til sluk grunnet plassering av dusjkabinettet og vaskeromsinnredning.

Årstall: 2021
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

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

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med bomlyd og områder med ufagmessig utførelse, inkludert utjevning av sprang og ujevne fuger. Manglende vedheft og feil i flisarbeidet kan føre til ytterligere skader, vanninntrenging og redusert levetid for gulvet. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes for å unngå forverring av tilstanden.

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det var ikke mulig å måle fall til sluk grunnet plassering av dusjkabinettet og vaskeromsinnredning. Flisarbeidene fremstår med ufagmessig utførelse, primært i vaskeromsdelen. Det er stedvis sprang i fliser og flisfuger, samt ujevnt påførte fuger.

TG2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM > Sanitærutstyr og innredning:

Beskrivelse
Baderomsdel med dusjkabinett. Øvrig baderomsinnredning er ikke ferdigstilt. Vaskeromsdel bestående av benkeskap med laminerte fronter og laminerte benkeplater, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Nytt dusjkabinett montert i 2025, samt vaskeromsinnredning fra 2021.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Det bør ferdigstilles baderomsinnredning og installeres nødvendig utstyr for å sikre fullverdig bruk av rommet. Manglende ferdigstillelse medfører risiko for redusert funksjonalitet og komfort, samt mulig begrenset bruk av baderommet.
Baderommet er ikke ferdigstilt med innredning, og mangler derfor nødvendige installasjoner og utstyr for fullverdig bruk.

TG2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM > Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på

fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Det anbefales å fjerne dampsperren/plasten bak gipsplaten ved neste oppussing eller rehabilitering av våtrommet, for å redusere risikoen for kondensdannelse og fuktskader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan innestengt fukt føre til mugg- og råteskader i organiske materialer bak dampsperren.

Det ble påvist dampsperre/plast bak gipsplate på innvendig skillevegg. Dette anses som en risikokonstruksjon, da plassering av dampsperre på denne måten kan føre til kondensdannelse og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

TG2 - 1.ETASJE > KJØKKEN > Overflater og innredning:

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2002 med sorte, folierte, glatte fronter, to vitrineskap med glasshyller og belysning, samt laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk er påført folie/vinyl, og det er benkebelysning under overskap. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Integrert mikrobølgeovn og kaffemaskin i høyskap. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt General Electric induksjonstopp og Samsung stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål over kjøkkenøy med avtrekk ut. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Innredningen og fliser over kjøkkenbenk ble foliert i 2023.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2002
Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksmerker og bruksslitasje. Benkeplater, enkelte fronter og gulvsokler viser stedvis tegn til slitasje. Det er misfarget silikonfuge bak oppvaskkum.

TG2 - 1.ETASJE > KJØKKEN > Avtrekk:

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kjøkkenventilatoren er fra 2002. Det anbefales å skifte ut avtrekksvifter etter ca. 15 år, og denne har derfor overskredet anbefalt levetid.

TG2 - UNDERETASJE > TOALETTROM > Overflater og konstruksjon:

Beskrivelse
Toalettrom fra 2002 med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantskap, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk via avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG2 - Vannledninger:
Beskrivelse
Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast av typen rør-i-rør, med varierende alder. Stoppekran er lokalisert i kjellerbod. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere

kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Eier opplyser: I 2025 ble det også skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad/wc i 1.etg grunnet rørbrudd (utført av faglært/vennetjeneste).

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

TG2 - Avløpsrør:

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av PVC/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Eier opplyser: I 2025 ble det oppdaget rørbrudd og tilbakeslag i vann-/avløpsrør fra bad/wc i 1.etg grunnet feil vinkel på rørene. Disse rørene ble byttet til nye rør og montert i riktig vinkel. I 2025 ble det også skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad/wc i 1.etg grunnet rørbrudd (utført av faglært/vennetjeneste).

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.
TG2 - Ventilasjon:

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon kombinert med naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres friskluftstilførsel på soverommene i loftsetasjen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Ventilasjonsrøret fra hovedsentralen bør vurderes byttet ut grunnet skade, for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet. Mangelfull ventilasjon kan føre til helseplager, økt risiko for mugg- og råteskader samt forringet inneklima.

Det mangler friskluftstilførsel på enkelte soverom i loftsetasjen. Ventilasjonssystemet er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Eier opplyser at ventilasjonsrøret fra hovedsentralen til resten av huset bør byttes på grunn av skade, men at det fortsatt fungerer slik det er i dag.

TG2 - Varmtvannstank:

Beskrivelse
287 liters varmtvannsbereder fra 2002 plassert i kjellerbod. Det står også en eldre bereder ved siden av som ikke lenger er i bruk. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2002
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Berederen er på 3000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

TG2 - Elektrisk oppvarming:

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe. Varmekabler på bad/wc i 1.etg, samt entré/gang, toalettrom og bad/vaskerom i u.etg. Varmepumpe i spisestue i 1.etg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Varmekablene og varmepumpen bør vurderes for utskifting på grunn av alder og redusert effekt, for å unngå risiko for funksjonssvikt og økte driftskostnader. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuell feil eller mangler, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes før det oppstår driftsstans eller skader.

Varmekablene på bad/wc i 1.etg er over 20 år gamle. Varmepumpen er av eldre modell og har redusert effekt. På grunn av alder og redusert ytelse må det påregnes utskifting av både varmekabler og varmepumpe innen få år.

TG2 - Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Fuktsikring og drenering er fra byggeår. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 - Forstøtningsmurer:

Beskrivelse
Forstøtningsmur i murverk/betong ved terrasseplatting, samt ved utebod under veranda.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Sprekkene og skjevhetene i forstøtningsmurene bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse.

Det er påvist sprekker og skjevheter i forstøtningsmurene.

TG2 - Utvendige vann- og avløpsledninger:

Beskrivelse
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på ledningene er ukjent, men bunnledningene antas å være fra samme årstall som boligens byggeår. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

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

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

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

TG3 - Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Sluket på badet er plassert under dusjkabinettet, og sluket i vaskeromsdelen er plassert under vaskeromsinnredningen, noe som vanskeliggjør kontroll og
rengjøring. Slukene er derfor ikke besiktiget. Type sluk i

baderomsdelen er ukjent. Sluk i vaskeromsdelen er fra 1985. Type tettesjikt/membran er ukjent.
Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.
Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt i vaskeromsdelen. Det er åpen konstruksjon med røranlegg i benkeskap med skyllekum. Dette området skal
være tett våtsone med membran og evt. rørmansjetter. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er
avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Terrengforhold:
Beskrivelse
Eiendommen har skrånende terreng mot vest, samt et forholdsvis flatt hageareal. Det er bygget terrasseplatting ved husets østside, noe som gjør det
vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt er det viktig med tilfredsstillende
hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforholdene på
østsiden.

TG IU - 1. etasje - Bad/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegger og kjøkken, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter

skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 37 696 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 432,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, avløp, feiing og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig. Sameie har felles vannmåler, og forbruk vann og avløp betales pr. i dag 50/50. Dette er skriftlig avtalt via sameiekontrakt.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Forsikringsselskap og polisenummer for bygningsforsikring:
Årlig premie: 9 725 kr.
Årlig kostnad andre fyringskilder:
Ved: ca. 4 000kr

Kabel-TV/Bredbånd:
Altibox fiberbredbånd. Deler abonnement 50/50 med nabo i nr. 25 da dette har vært enklere og rimeligere, men ny eier står fritt til å ha sin egen avtale om det er ønskelig. Betaler i dag kr. 718 pr. mnd. for TV og internett. Internett og kabel TV betales også felles via privat avtale. Regningen kommer til eier i nr. 25 som tar privat oppgjør med eier i nr. 27. Ny eier står fritt til å ha sin egen internett- og TV pakke om ønskelig.

Andre kostnader:
Det finnes en avtale om privat brøyting via. Langhus velforening på kr. 2075, men det er uklart om denne avtalen skal gjelde denne aktuelle boligen da det pågår usikkerhet rundt om veien er privat eller kommunal. Langhus velforening har tatt kontakt med kommunen for å få svar på spørsmålet. I påvente av svar har velforeningen godtatt at eiendommen ikke betaler kontigenten for brøyting.

Sameie har felles vannmåler, og forbruk vann og avløp betales pr. i dag 50/50. Dette er skriftlig avtalt via sameiekontrakt. Regningen kommer til bolig nr. 27 som har vannmåler fysisk i sin enhet. Eier av nr. 27 tar oppgjøret privat med eier av nr. 25.

Eier av Dalsveien 25 har fått pålegg fra kommunen om å installere egen vannmåler (har dette dokumentert via e-post).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Kr 11 874,- pr. 01.01.2025
Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig. Sameie har felles vannmåler, og forbruk vann og avløp betales pr. i dag 50/50. Dette er skriftlig avtalt via sameiekontrakt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 260 765,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 043 058,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 924 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Langhus, i rolige omgivelser preget av småhusbebyggelse. Her bor du med kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager, barne- og ungdomsskole, samt bussholdeplass med korrespondanse videre til togstasjon og Ski. I nærområdet finner du også blant annet Coop Extra, frisør, tannlege og interiør-/blomsterbutikk, mens Ski Storsenter ligger en kort tur unna med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og fasiliteter. For den aktive byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Sørmarka, med skiløyper, skistuer, sykkelstier og fiske- og badevann i naturskjønne omgivelser.

Bebyggelse
Nærområdet er preget av en veletablert og hyggelig småhusbebyggelse, med en rolig og familievennlig karakter. Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og annen lav bebyggelse, med grønne omgivelser og gode utearealer som bidrar til et trivelig bomiljø. Her bor man i et fredelig boligområde med et etablert preg og god avstand mellom bebyggelsen.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har kort avstand til bussholdeplass med gode forbindelser videre til togstasjon og Ski sentrum. Dette gir enkel tilgang til kollektivtransport i hverdagen, enten du skal til nærliggende servicetilbud, arbeidsplass eller videre inn mot Oslo-området. Beliggenheten gir dermed en praktisk kombinasjon av rolige boligomgivelser og tilgjengelig transporttilbud.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner etter det opplyste til Langhus skolekrets, med Haugjordet ungdomsskole som tilhørende ungdomsskole. Kjøper oppfordres til å kontrollere skoletilhørighet med kommunen, da dette avgjøres ut fra folkeregistrert adresse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 15.01.1993
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 09.10.1978

Det foreligger kommunalt godkjente seksjoneringstegninger fra 2022 som omfatter hele boligen, inkludert kjeller, 1. etasje og loft. Tegningene angir bruken av de enkelte rom og stemmer etter hjemmelshavers erklæring overens med den faktiske planløsningen. Seksjoneringen er godkjent av Nordre Follo kommune på dette grunnlaget.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei. Dalsveien er kommunal vei ca. frem til dit garasjen er bygd, videre er veien privat.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3207/125/22/1:
15.06.1932 - Dokumentnr: 906236 - Best om garasje/parkering
PLIKT TIL Å FJERNE EN GARASJE NÅR SKI BYGN.RÅD FORLANGER DET
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1974 - Dokumentnr: 2695 - Skjønn
VEGSKJØNN SAK: 37/1973 B, FURUSETKRYSSET.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1975 - Dokumentnr: 592 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1975 - Dokumentnr: 2465 - Erklæring/avtale
OVERLEVERINGSFORR. H. 30/11-1975 TIL SKI KOMMUNE.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1983 - Dokumentnr: 8915 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2026 - Dokumentnr: 264134 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.03.2022 - Dokumentnr: 323876 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 2472/3748

01.01.2024 - Dokumentnr: 19294 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:125 Bnr:22 Snr:1

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Eier opplyser: I 2024 ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Disse ble fjernet av skadedyrfirma. Det har vært observert mus på loftet, og det ble satt inn musebørste i sprekken der musen kom seg inn. Det har ikke vært observert mus på loftet etter dette.
Tidligere eier oppgir at det har vært sølvkre på bad i kjeller før nybygg. Vi har ikke observert sølvkre i vår botid.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Nordvik Markedspakke med digital markedsføring kr. 24 500,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering (ca. pris) kr. 9 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 6 000,-
Tilstandsrapport fra takstmann kr. 24 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dalsveien 27

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	6 min 2.5 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 ... 445 elever, 27 klasser	7 min 2.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 k... 241 elever, 18 klasser	8 min 3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 6.5 km

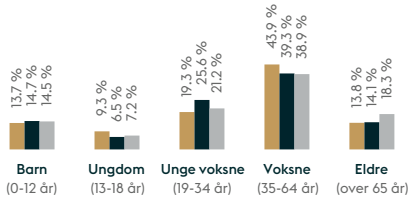
Offentlig transport

Stenfelt Linje 81N, 580	7 min 0.6 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	48 min

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Oppegårdbanen naturgress	19 min
Langhus skole	21 min
Puls Langhus	14 min
PULS Bøleråsen	7 min

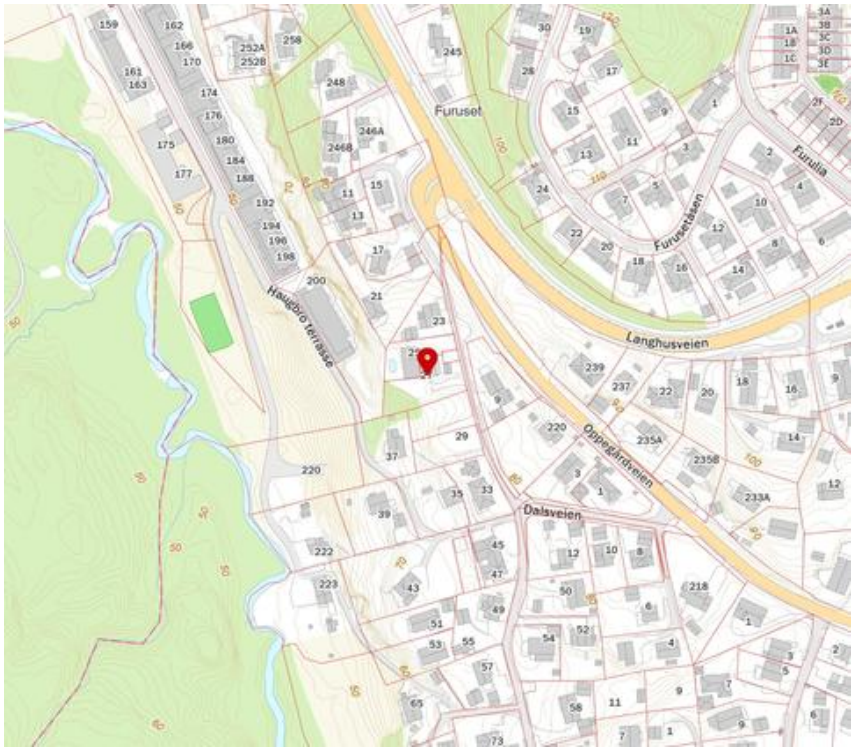
«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Dalsveien 27 , 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 125, bnr. 22, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 07.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4410 **Eiendomsverdi ref nr:** IH4475

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig enebolig som ble tatt i bruk i 1933, ref. matrikkel og eiendomsregisteret. Bygningen ble tilbygget i 1985. Gjeldende bolig er fra 1985. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2002: Satt inn kjøkkeninnredning
2002: Pusset opp bad/wc i 1.etg i regi av tidligere eier
2021: Pusset opp bad/vaskerom i u.etg i regi av tidligere eier (utført ved egeninnsats, samt av Håndtverkene AS i regi av Krogsveen pluss)
2022: Utskiftning av hovedytterdør
2023: Utskiftning av to soveromsvinduer i loftsetasje
2023: Foliert kjøkkeninnredning
2023: Malt skapinnredning på bad/wc i 1.etg
2023: Malt gang og flere soverom i loftsetasje
2023: Malt vinduskarmer ved framsiden utvendig
2023: Malt veranda utvendig
2023: Lagt terrassegulv og pusset opp rekkverk på veranda
2024: Reparert og pusset opp limtredrager på veranda
2024: Pusset opp innvendig trapp og lagt teppebelegg i trinnene
2024: Montert ny himling på bad/wc i 1.etg
2025: Bygget spilevegg med plass for innfelt tv i stue
2025: Utbedret lokal fuktskade mellom bad/wc (dusjhjørne) og kjøkken (utført ved egeninnsats)
2025: Skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad/wc i 1.etg grunnet rørbrudd (utført av faglært/vennetjeneste)
2025: Satt inn nytt dusjkabinett på bad/wc i 1.etg og bad/vaskerom i u.etg
2025: Bygget terrasse, trapp og terrasseplatting
2025: Skiftet nedre del av trepanel ved ytterdøren
2025: Bygget dukkestue/uthus og sandkasse
2025: Utskiftning av to kjøkkenvinduer, samt glassrute i det ene karnappvinduet
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Eier opplyser: I 2024 ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Disse ble fjernet av skadedyrfirma. Det har vært observert mus på loftet, og det ble satt inn musebørste i sprekken der musen kom seg inn. Det har ikke vært observert mus på loftet etter dette. Tidligere eier oppgir at det har vært sølvkre på bad i kjeller før nybygg. Vi har ikke observert sølvkre i vår botid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til sideloft på to sider. Taket er tekket med betongtakstein fra 1985. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål, antatt fra 1985. Det er montert stigetrinn til pipe. Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd utvendig med stående, malt trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 2010 og 2023. Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2022. Glassbaldakin over ytterdøren. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2007. Malt verandadør i tre med 2-lags glass, datert 1999. Utgang fra kjøkken til østvendt terrasseplatting på ca. 18 m². Terrassebord i beiset tre. Rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak. Utgang fra stue til sydvendt, overbygget veranda på ca. 14 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert tre. Skillevegg og rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak er montert. Terrasse på ca. 20 m², trapp og terrasseplatting på ca. 15 m². Bygget i 2025. Terrassegulv, trappetrinn og rekkverk er utført i impregnert treverk. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket beslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Betongsåle og etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv loftsetasje: Laminatgulv i gang og alle fire soverom. Gulv 1.etg: Parkettgulv i kjøkken og stue/spisestue. Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré og gang. Parkettgulv i omkledningsrom. Laminatgulv i kjellerstue. Betonggulv i kjellerbod. Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie og malt trepanel. Kontrastvegg med spileplater i spisestue. Malt mur/puss i kjellerbod. Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel. Innvendig er pipe/brannmur pusset og malt. Plassmurt ildsted med peisinnsats i 1.etg. Dekkplater av stein, skifer e.l. på gulvet foran peis. Innvendig tretrapp fra byggeår. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert treverk, delvis teppebelagt. Lukkede trappetrinn mellom u.etg og 1.etg. Åpne trappetrinn mellom 1.etg og loftsetasje. Malte, glatte finérte innerdører fra byggeåret. Malte karmer og listverk. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med speildører på hovedsoverom i loftsetasje. Garderobeskap med laminerte fronter og hyllesystem i omkledningsrom.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Sluket ble ikke byttet og er fra 1985. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Felt med glassbyggersten ved badekar. Nedsenket himling med malte plater, downlights og LED-belysning. Gulvmontert toalett. Høyskap og servantskap med malte, profilerte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Innbygd og flislagt hjørne-/massasjebad. Nedkast for skittentøy. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast. Baderomsinnredningen ble malt i 2023. Dusjkabinett ble satt inn i 2025.

U.etg: Bad/vaskerom ble pusset opp i 2021 i regi av tidligere eier.Flislagt gulv med varmekabler over to ulike nivåer i baderomsdel og vaskeromsdel. Dusjsonen er nedfliset. Vegger kledd med fliser og malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Baderomsdel med dusjkabinett. Øvrig baderomsinnredning er ikke ferdigstilt. Vaskeromsdel bestående av benkeskap med laminerte fronter og laminerte benkeplater, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Nytt dusjkabinett montert i 2025, samt vaskeromsinnredning fra 2021.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2002 med sorte, folierte, glatte fronter, to vitrineskap med glasshyller og belysning, samt laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk er påført folie/vinyl, og det er benkebelysning under overskap. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Integrert mikrobølgeovn og kaffemaskin i høyskap.

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt General Electric induksjonstopp og Samsung stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål over kjøkkenøy med avtrekk ut. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Innredningen og fliser over kjøkkenbenk ble foliert i 2023.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2002 med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantskap, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk via avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

287 liters varmtvannsbereder fra 2002 plassert i kjellerbod. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast av typen rør-i-rør, med varierende alder. Stoppekran er lokalisert i kjellerbod. Synlige avløpsrør er av PVC/plast. Mekanisk ventilasjon kombinert med naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe. Varmekabler på bad/wc i 1.etg, samt entré/gang, toalettrom og bad/vaskerom i u.etg. Varmepumpe i spisestue i 1.etg. Downlights er installert på bad/wc, kjøkken og stue/spisestue i 1.etg, samt i entré, gang og bad/vaskerom i u.etg. Altibox TV-/internett-tilknytning er etablert. Boligen har sentralstøvsuger – oppsamler/motor er lokalisert i kjellerbod (ikke funksjonstestet). Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte utskiftninger i senere tid. Boligen har delvis synlig og delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 50A hovedsikring (skrusikringer), digital strømmåler og ca. 16 fordelingskurser med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Støpt kjellergulv/betongsåle. Grunnmur i betong mot terreng. Eiendommen har skrånende terreng mot vest, samt et forholdsvis flatt hageareal. Det er bygget terrasseplatting ved husets østside, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på ledningene er ukjent, men bunnledningene antas å være fra samme årstall som boligens byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 10.06.1985 (tilbygg), og ferdigattest datert 22.07.1985. Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest finnes på tilbygget, samt ferdigattest for bruksendring av loftet.

Loft: Planløsning er endret. Opprinnelig loftstue, kott og loft, er i dag gang og 4 soverom. Det foreligger ferdigattest (bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel) datert 04.10.2021.

1.etg: Planløsning er endret. Opprinnelig bad og soverom, er i dag mellomgang og utvidet bad/wc. Opprinnelig stue og soverom, er i dag stue.

U.etg: Planløsning er endret. Opprinnelig disponibelt, er i dag kjellerstue. Opprinnelig vindfang, entré og soverom, er i dag utvidet entré/gang og omkledningsrom. Opprinnelig klær, mat og vask, er i dag bad/vaskerom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning.

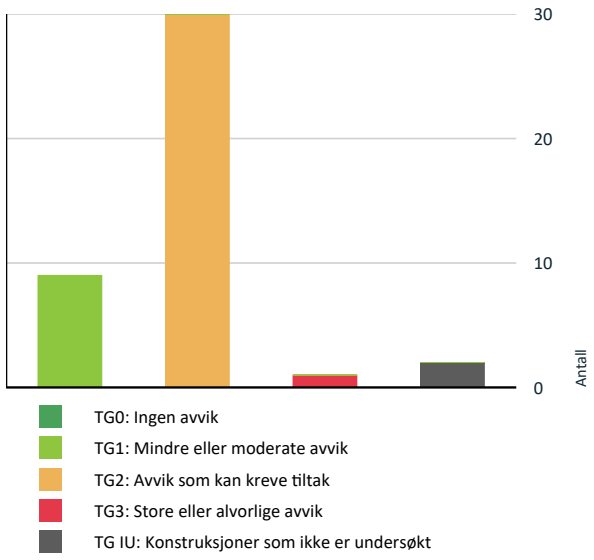
Garasje

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

Det foreligger byggetegning datert 25.08.1978, og ferdigattest datert 24.10.1978.

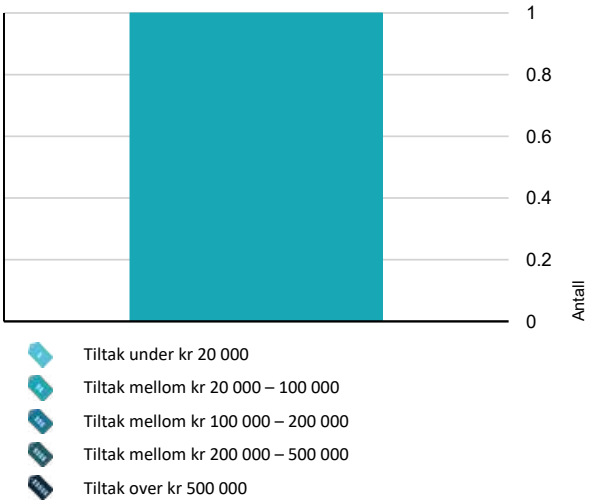
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Enkel/normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg ca. 1985. Det foreligger byggetegning datert 10.06.1985, og ferdigattest datert 22.07.1985.
2021	Bruksendring loftsetasje	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ferdigattest datert 04.10.2021.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra 1985. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, noe som medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden på detaljer og eventuelle skader på takflaten. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis synlig falming av farge og slitasje på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre jevnlig ettersyn, rengjøring og vedlikehold av taksteinen for å forlenge levetiden. Ved synlig slitasje og falming bør det vurderes impregnering og overflatebehandling/maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere forringelse av taktekkingen.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål, antatt fra 1985. Det er montert stigetrinn til pipe. På befaringsdagen var det oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Takrennen på østsiden har en mindre nedbøyning. Det er synlig slitasje på beslagene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd utvendig med stående, malt trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent. Nåværende eier har byttet kledning på nederste rad ved inngangen som egeninnsats i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke. Fasader er stedvis misfarget og ujevnt vedlikeholdt/malt. Deler av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte og oppsprukne panelbord for å hindre videre forringelse. Fasaden bør overflatebehandles og males jevnlig for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Det må påregnes at ytterveggen har lavere isolasjonsverdi og tetthet enn dagens krav, noe som kan gi økte varmetap og høyere oppvarmingskostnader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til sideloft på to sider. Loftet er isolert i bjelkelaget over 2.etg, men mengden isolasjon er ukjent. Det er plateslått gulv på deler av det ene loftet. Lufting skjer ved takfot og ventiler i gavlvegg. Deler av loftsetasjen er innredet, inspeksjon er ikke mulig. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon. Undertaket har stedvis misfarging. Deler av loftet er isolert med glassvatt. Nåværende eier har foretatt lokale utbedringer på taket med hjelp av faglært person som vennetjeneste. Det har vært små utettheter i taket som er lokalt utbedret. Det har tidligere blitt oppdaget fuktighet i taket rundt luken/ventilen til et rør som forrige eier har ført gjennom taket. Det er spiker gjennom taket som fører til at vann trenger gjennom taket. Det er manglende brannsikring mot nabo, da det ikke er montert brannskille med brannhemmende materialer (for eksempel gips) mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjon mot nabo bør brannsikres forskriftsmessig. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer, skader o.l grunnet konstruksjonens alder.



Undertaket er misfarget



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 2010 og 2023. Malte karmer og listverk. Det ble skiftet to soveromsvinduer i loftsetasjen i 2023, samt to kjøkkenvinduer og glassrute i det ene karnappvinduet i 2025 ifølge eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer mangler vannbrettbeslag (overkarmbeslag) over vinduene, også de nyeste vinduene. Utvendig omramming står ned på beslag på flere vinduer og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Flere vinduer har værslitt og oppsprukket treverk/omramming utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldste vinduene er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke oppdaget punkterte vinduer. På grunn av vinduenes alder er det imidlertid økt risiko for punktering over tid, da dette er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold og at det eldste vinduene må skiftes ut på sikt.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2007. Malt verandadør i tre med 2-lags glass, datert 1999. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit, glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2022. Det er montert glassbaldakin over ytterdøren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Terrasse og terrasseplatting

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt, overbygget veranda på ca. 14 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert tre. Skillevegg og rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak er montert. I 2023 ble verandaen malt utvendig, og det ble lagt nytt terrassegulv samt pusset opp rekkverket. I 2024 ble limtredrageren på verandaen reparert og pusset opp.

Terrasse på ca. 20 m², trapp og terrasseplatting på ca. 15 m². Bygget i 2025. Terrassegulv, trappetrinn og rekkverk er utført i impregnert treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m. Ukjent type underlag/fundament.



Terrasse, trapp og terrasseplatting

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til østvendt terrasseplatting på ca. 18 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i beiset tre. Rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det bør utføres jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av treverket for å forhindre ytterligere slitasje og oppsprekking, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller råte.



Østvendt uteplass



Østvendt uteplass

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv loftsetasje: Laminatgulv i gang og alle fire soverom
Gulv 1.etg: Parkettgulv i kjøkken og stue/spisestue
Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré og gang. Parkettgulv i omkledningsrom. Laminatgulv i kjellerstue. Betonggulv i kjellerbod.

Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie og malt trepanel. Kontrastvegg med spileplater i spisestue. Malt mur/puss i kjellerbod.

Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel.

Vedlikehold: Gang og flere soverom i loftsetasjen ble malt i 2023. Det er bygget spilevegg med plass for innfelt TV i stue i 2025.

Stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Merknad: Parkettgulv har stedvis overflateriper og bruksmerker. Laminatgulv har stedvis antydning til svelling i skjøter. Det er påvist bom på enkelte fliser i underetasjen. Synlig riss på betonggulv i kjellerbod. Veggflatene har stedvis bruksmerker. Fremstår ellers som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongsåle og etasjeskiller i trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På tilfeldige steder på det ene soverommet i loftsetasje ble det målt høydeforskjeller på ca. 18 mm. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Heltrukket beslag over tak. Innvendig er pipe/brannmur pusset og malt. Plassmurt ildsted med peisinnsats i 1.etg. Dekkplater av stein, skifer e.l. på gulvet foran peis. Sotluken er lokalisert i kjellerstue. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det bemerkes at pipebeslaget antas å være fra 1985 og bør holdes under oppsyn.



Pipebeslag



Peis i 1.etg



Sotluke i kjellerstue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasjen ligger under eller mot terreng. Gulvflater er belagt med fliser og laminatgulv. Veggene er påforet med trepanel, plater og pusset/malt overflate. Det ble foretatt hulltaking i omkledningsrommet med påforet og panelt vegg. Synlig fra hulltakingen: malt trepanel, dampsperre/plast og isolert trebindingsverk. Ved fuktsøk med pigger i treverket ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i omkledningsrommet ble det påvist dampsperre/plast bak trepanel. Dette var en vanlig løsning på 1980-1990-tallet, men dagens byggfaglige vurderinger tilsier at denne løsningen kan innebære økt risiko for fuktskader. Dampsperre/plast på innsiden av yttervegg mot terreng kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen, noe som kan føre til økt fare for kondensdannelse og fuktskader i veggen.

Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger inn i veggkonstruksjonen, men feil plassering eller bruk kan medføre at eventuell fuktighet som kommer inn i konstruksjonen ikke får tørket ut, og dermed øker risikoen for skader.

Basert på alder på drenering vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko, selv om synlige skader ikke er observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Tilstandsrapport



Hulltaking i omkledningsrom



Hulltaking i omkledningsrom

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp fra byggeår. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert treverk, delvis teppebelagt. Lukkede trappetrinn mellom u.etg og 1.etg. Åpne trappetrinn mellom 1.etg og loftsetasje. Trappen ble pusset opp i 2024.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte finérte innerdører fra byggeåret. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører har synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler soim følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med speildører på hovedsoverom i loftsetasje. Garderobeskap med laminerte fronter og hyllesystem i omkledningsrom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Sluket ble ikke byttet og er fra 1985. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Eier opplyser: Tidligere eier opplyste at det ble avdekket sopp på badet i 2010 i forbindelse med lekkasje. Videre opplyses det at dette ble lokalt utbedret i 2010. I 2025 oppdaget nåværende eier fuktskade på samme sted, og har utbedret dette lokalt på nytt da forrige utbedring ikke har vært god nok.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bad/wc i 1.etg fra 2002



Bad/wc i 1.etg fra 2002

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Felt med glassbyggersten ved badekar. Nedsenket himling med malte plater, downlights og LED-belysning.

Ny himling ble montert i 2024. Lokal fuktskade ved dusjhjørnet mellom bad/wc og kjøkken ble utbedret i 2025 (arbeidet utført ved egeninnsats). Det er synlig ulike fliser bak dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Vindu i treverk i våtsone/dusjsone, uheldig plassering. Selv om det står dusjkabinett i rommet, er vinduet utsatt for belastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Det var ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plasseringen av dusjkabinettet.

I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

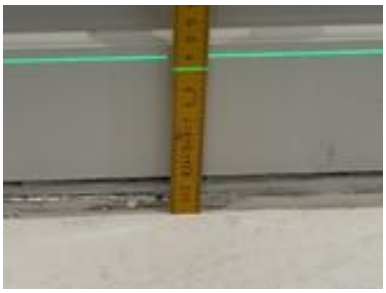
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 125 mm overkant gulv foran dusjkabinett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket på badet er plassert under dusjkabinettet, noe som vanskeliggjør kontroll og rengjøring. Sluket er derfor ikke besiktiget. Type tettesjikt/membran er ukjent. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

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

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Høyskap og servantskap med malte, profilerte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Innbygd og flislagt hjørne-/massasjebad. Nedkast for skittentøy. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast. Baderomsinnredningen ble malt i 2023. Dusjkabinett ble satt inn i 2025.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis bruksslitasje på innredning og sanitærutstyr som følge av alder. Badekaret har lukket inspeksjonsluke uten ventilering. Eier opplyser at hovedkortet til boblebadet ble koblet ut av forrige eier. Forrige eier informerer om at det ikke var noen feil ved boblebadet da han bodde her. Nåværende eiere har ikke koblet til boblebadet igjen, og har kun brukt det som vanlig badekar.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å bytte ut eksisterende luke med en inspeksjonsluke med lufteventil, slik at fuktig luft kan slippe ut fra under badekaret. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen rundt badekaret.



Inspeksjonsluke til badekar



Inspeksjonsluke til badekar

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegger og kjøkken, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

U.etg: Bad/vaskerom ble pusset opp i 2021 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført ved egeninnsats, samt av Håndtverkene AS i regi av Krogsveen Pluss. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og pristilbud, men det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran eller lignende. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Eier opplyser at vaskeromsdelen er etablert som egeninnsats av tidligere eier. Riving og oppbygging av vegger er gjort av tidligere eier, mens bygging av badet gikk via Håndtverkene AS i regi av Krogsveen Pluss. Baderommet er ikke ferdigstilt med innredning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Vaskeromsdel



Bad m/dusjkabinett



Bad ikke ferdigstilt med innredning

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger kledd med fliser og malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert dampsperre på innvendig skillevegg. Dette anses som en ufagmessig utførelse, da bruk av dampsperre på denne typen vegg kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom det oppstår et dobbelt tettesjikt. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggkonstruksjonen, og feil plassering eller bruk kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å fjerne eller utbedre dampsperren på innvendig skillevegg for å unngå risiko for fuktskader som følge av dobbelt tettesjikt. Feil bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, noe som kan medføre sopp, råte og redusert levetid på veggen.



Registrert dampsperre på innvendig skillevegg

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler over to ulike nivåer i baderomsdel og vaskeromsdel. Dusjsonen er nedfliset. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Det var ikke mulig å måle fall til sluk grunnet plassering av dusjkabinettet og vaskeromsinnredning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det var ikke mulig å måle fall til sluk grunnet plassering av dusjkabinettet og vaskeromsinnredning. Flisarbeidene fremstår med ufagmessig utførelse, primært i vaskeromsdelen. Det er stedvis sprang i fliser og flisfuger, samt ujevnt påførte fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med bomlyd og områder med ufagmessig utførelse, inkludert utjevning av sprang og ujevne fuger. Manglende vedheft og feil i flisarbeidet kan føre til ytterligere skader, vanninntrenging og redusert levetid for gulvet. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes for å unngå forverring av tilstanden.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket på badet er plassert under dusjkabinettet, og sluket i vaskeromsdelen er plassert under vaskeromsinnredningen, noe som vanskeliggjør kontroll og rengjøring. Slukene er derfor ikke besiktiget. Type sluk i baderomsdelen er ukjent. Sluk i vaskeromsdelen er fra 1985. Type tettesjikt/membran er ukjent. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt i vaskeromsdelen. Det er åpen konstruksjon med røranlegg i benkeskap med skyllekum. Dette området skal være tett våtsone med membran og evt. rørmansjetter. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring



Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Gjelder i vaskeromsdel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsdel med dusjkabinett. Øvrig baderomsinnredning er ikke ferdigstilt. Vaskeromsdel bestående av benkeskap med laminerte fronter og laminerte benkeplater, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Nytt dusjkabinett montert i 2025, samt vaskeromsinnredning fra 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Baderommet er ikke ferdigstilt med innredning, og mangler derfor nødvendige installasjoner og utstyr for fullverdig bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør ferdigstilles baderomsinnredning og installeres nødvendig utstyr for å sikre fullverdig bruk av rommet. Manglende ferdigstillelse medfører risiko for redusert funksjonalitet og komfort, samt mulig begrenset bruk av baderommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i baderomsdel og vaskeromsdel.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dampsperre/plast bak gipsplate på innvendig skillevegg. Dette anses som en risikokonstruksjon, da plassering av dampsperre på denne måten kan føre til kondensdannelse og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å fjerne dampsperren/plasten bak gipsplaten ved neste oppussing eller rehabilitering av våtrommet, for å redusere risikoen for kondensdannelse og fuktskader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan innestengt fukt føre til mugg- og råteskader i organiske materialer bak dampsperren.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2002 med sorte, folierte, glatte fronter, to vitrineskap med glasshyller og belysning, samt laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk er påført folie/vinyl, og det er benkebelysning under overskap. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Integrert mikrobølgeovn og kaffemaskin i høyskap. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt General Electric induksjonstopp og Samsung stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål over kjøkkenøy med avtrekk ut. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Innredningen og fliser over kjøkkenbenk ble foliert i 2023.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksmerker og bruksslitasje. Benkeplater, enkelte fronter og gulvsokler viser stedvis tegn til slitasje. Det er misfarget silikonfuge bak oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



Kjøkken fra 2002



Kjøkken fra 2002

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilatoren er fra 2002. Det anbefales å skifte ut avtrekksvifter etter ca. 15 år, og denne har derfor overskredet anbefalt levetid.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2002 med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantskap, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk via avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom fra 2002



Toalettrom fra 2002

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast av typen rør-i-rør, med varierende alder. Stoppekran er lokalisert i kjellerbod. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Eier opplyser: I 2025 ble det også skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad/wc i 1.etg grunnet rørbrudd (utført av faglært/vennetjeneste).

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjellerbod



Røranlegg fra byggeår

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av PVC/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Eier opplyser: I 2025 ble det oppdaget rørbrudd og tilbakeslag i vann-/avløpsrør fra bad/wc i 1.etg grunnet feil vinkel på rørene. Disse rørene ble byttet til nye rør og montert i riktig vinkel. I 2025 ble det også skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad/wc i 1.etg grunnet rørbrudd (utført av faglært/vennetjeneste).

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon kombinert med naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler friskluftstilførsel på enkelte soverom i loftsetasjen. Ventilasjonssystemet er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Eier opplyser at ventilasjonsrøret fra hovedsentralen til resten av huset bør byttes på grunn av skade, men at det fortsatt fungerer slik det er i dag.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres friskluftstilførsel på soverommene i loftsetasjen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Ventilasjonsrøret fra hovedsentralen bør vurderes byttet ut grunnet skade, for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet. Mangelfull ventilasjon kan føre til helseplager, økt risiko for mugg- og råteskader samt forringet inneklima.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat på loft



Ventilasjonsaggregat på loft

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

287 liters varmtvannsbereder fra 2002 plassert i kjellerbod. Det står også en eldre bereder ved siden av som ikke lenger er i bruk. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er på 3000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe. Varmekabler på bad/wc i 1.etg, samt entré/gang, toalettrom og bad/vaskerom i u.etg. Varmepumpe i spisestue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmekablene på bad/wc i 1.etg er over 20 år gamle. Varmepumpen er av eldre modell og har redusert effekt. På grunn av alder og redusert ytelse må det påregnes utskifting av både varmekabler og varmepumpe innen få år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Varmekablene og varmepumpen bør vurderes for utskifting på grunn av alder og redusert effekt, for å unngå risiko for funksjonssvikt og økte driftskostnader. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuell feil eller mangler, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes før det oppstår driftsstans eller skader.

Tilstandsrapport



Eldre varmepumpe med redusert effekt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Downlights er installert på bad/wc, kjøkken og stue/spisestue i 1.etg, samt i entré, gang og bad/vaskerom i u.etg. Altibox TV-/internett-tilknytning er etablert. Boligen har sentralstøvsuger – oppsamler/motor er lokalisert i kjellerbod (ikke funksjonstestet). Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet ved befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte utskiftninger i senere tid. Boligen har delvis synlig og delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 50A hovedsikring (skrusikringer), digital strømmåler og ca. 16 fordelingskurser med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Det er ikke gjennomført noen total rehabilitering av elektrisk anlegg i boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført elektrisk arbeid ifm. oppussing, våtrom og kjøkken i 2002, samt ifm. våtrom i 2021. Ukjent ellers. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kursoversikt



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Tilstandsrapport

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt kjellergulv/betongsåle. Grunnmur i betong mot terreng. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for sin opprinnelige tiltenkte funksjon.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i murverk/betong ved terrasseplatting, samt ved utebod under veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker og skjevheter i forstøtningsmurene.

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

Sprekkene og skjevhetene i forstøtningsmurene bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse.


Påvist sprekker og skjevheter i forstøtningsmur


Påvist sprekker og skjevheter i forstøtningsmur

TG RJ Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng mot vest, samt et forholdsvis flatt hageareal. Det er bygget terrasseplatting ved husets østside, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforholdene på østsiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på ledningene er ukjent, men bunnledningene antas å være fra samme årstall som boligens byggeår. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

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

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

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Branncelleinndeling: Det er ikke etablert brannskille på loftet mellom boenhetene.

Innvenedig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Veranda: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,95 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Enkel/normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Frittatående enkeltgarasje på ca. 16 m² oppført i 1978. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel. Taket er tekket med takshingel/asfaltshingel. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via manuellbetjent vippeport i tre. Trevindu med koblet glass i sidevegg.

Merknad: Garasjen fremstår med relativt høy slitasjegrad og vedlikeholdsetterslep. Trekledningen har har værslitt/oppsprukket trevirke og råteskader. Trekledningen står ned på terreng og er utsatt for fukt. Vinduet har sprukket glass. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	59			59		16	75
1.Etasje	85			85	32		85
Underetasje	80			80	35		80
SUM	**224**				**67**	**16**	**240**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Stue/spisestue, kjøkken, bad/wc		
Underetasje	Entré, gang, omkledningsrom, toalettrom, bad/vaskerom, kjellerstue, bod		

Kommentar

Loftsetasje: Gang og 4 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 59 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 75 m². Takhøyde høyeste punkt i gangen ble målt til 3,20 m. Tilgang til to sideloft med lagringsplass (ikke måleverdig areal grunnet skråtak og lav takhøyde).

1.Etasje: Stue/spisestue, kjøkken og bad/wc. Utgang fra kjøkken til østvendt terrasseplatting på ca. 18 m² (TBA). Utgang fra stue til sydvendt overbygget veranda på ca. 14 m² (TBA).

Underetasje: Entré, gang, omkledningsrom, toalettrom, bad/vaskerom, kjellerstue og bod. Terrasse på ca. 20 m² (TBA) og terrasseplatting på ca. 15 m² (TBA). I tillegg disponerer boligen halvparten av utebod under verandaen. Det er ikke satt opp vegg for å dele boden (arealet er ikke målt opp).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 10.06.1985 (tilbygg), og ferdigattest datert 22.07.1985. Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest finnes på tilbygget, samt ferdigattest for bruksendring av loftet.

Loft: Planløsning er endret. Opprinnelig loftstue, kott og loft, er i dag gang og 4 soverom. Det foreligger ferdigattest (bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel) datert 04.10.2021.

1.etg: Planløsning er endret. Opprinnelig bad og soverom, er i dag mellomgang og utvidet bad/wc. Opprinnelig stue og soverom, er i dag stue.

U.etg: Planløsning er endret. Opprinnelig disponibelt, er i dag kjellerstue. Opprinnelig vindfang, entré og soverom, er i dag utvidet entré/gang og omkledningsrom. Opprinnelig klær, mat og vask, er i dag bad/vaskerom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasje på ca. 16 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 25.08.1978, og ferdigattest datert 24.10.1978.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	208	16
Garasje	0	16

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Francisco Javier Guerrero	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	125	22		1	923.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dalsveien 27

Hjemmelshaver
Guerrero Francisco Javier, Karlsrud Merethe

Eierandel
2472 / 3748

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Langhus i Nordre Folle kommune. Gangavstand til Coop Extra, frisør, tannlege og interiør/blomsterbutikk ligger ca. 700 meter fra boligen. Kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager, barneskole, ungdomsskole, samt bussholdeplass med korrespondanse til togstasjon og Ski. Kort avstand til Ski Storsenter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur-og rekreasjonsmuligheter i Sørmarka med bla. skiløyper, skistuer, sykkelstier og fiske-/badevann.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 923,7 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, uteplasser/terrasserm, dukkestue og sandkasse. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i frittstående garasje på 16 m², samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	32705635			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	07.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	14.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	07.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Megler	10.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IH4475

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Francisco Javier Guerrero	9578-5999-4-4927519	2026-03-06 22:42:13
Merethe Karlsrud	9578-5999-4-1833775	2026-03-08 08:38:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsveien 27, 1405 LANGHUS

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Francisco Javier Guerrero, Merethe Karlsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32705635
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret lokal fuktskade mellom bad (dusjhjørne) og kjøkken i egen regi i 2025. Satt inn nytt dusjkabinett på bad 1. etg. og bad i u. etg. Tidligere eier pusset opp bad i u. etg. i 2021. Tidligere eier oppgir at riving og oppbygging av vegger er gjort på egen regi, mens bygging av bad er gjort via Krogsveen pluss.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir at det ble byttet sluk på bad i u. etg. i 2021. Firma: Håndtverkene AS- via Krogsveen pluss.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og pristilbud på oppussing av bad i u. etg. fra 2021. Se beskrivelse over. Det foreligger bildedokumentasjon på lokal utbedring av vannskade på bad i 1. etg. gjort av faglært i form av vennetjeneste. Se beskrivelse over.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier har foretatt lokale utbedringer på tak med hjelp av faglært som vennetjeneste. Nåværende eier har pusset opp terrasse i tilknytning til spisestue. Egeninnsats. Bygget platting i hagen utført av faglærte form av vennetjeneste. Nåværende eier har byttet kledning på nederste rad ved inngangen. Egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet enkelte vann- og avløpsrør fra kjøkken og bad i 1. etg. grunnet rørbrudd i 2025. Utført av faglært i form av vennetjeneste.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Tidligere eier oppgir at loftet ble bruksendret med godkjent søknad i 2021 slik at det ble godkjente soverom der.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi kjenner til

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi kjenner til

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi kjenner til

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Forrige eier oppgir det ble avdekket sopp på hovedbad i 2010 i forbindelse med lekkasje i 2010. Forrige eier oppgir at dette ble lokalt utbedret i 2010, men i 2025 oppdaget vi fuktskade på samme sted og har utbedret på nytt da forrige utbedring ikke har vært god nok.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har vært små utettheter i tak som er lokalt utbedret. Det har vært oppdaget fuktighet i tak rundt luken/ ventilen til et rør forrige eier har satt gjennom taket. Det er spiker gjennom taket som fører til at vannet trenger gjennom taket.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I 2025 ble det oppdaget rørbrudd og tilbakeslag i vann/ avløpsrør fra bad i 1. etg grunnet feil vinkel på rørene. Disse rørene ble byttet til nye rør og montert i riktig vinkel.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: I 2024 ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Disse ble fjernet av skadedyrfirma. Det har vært observert en mus på loftet, og det ble satt inn musebørste i sprekken der musen kom seg inn. Det har ikke vært observert mus på loftet etter dette. Tidligere eier oppgir at det har vært sølvkre på bad i kjeller før nybygg. Vi har ikke observert sølvkre i vår botid.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: varmepumpe i 1. etg. kjøler ikke optimalt. ventilasjonsrøret fra hovedsentralen til resten av huset bør byttes da de har fått en skade, men de fungerer slik de er i dag.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi kjenner til

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi kjenner til

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Hovedkortet til boblebad ble koblet ut av forrige eier. Forrige eier opplyser om at det ikke var noen feil ved boblebad da han bodde her. Vi har ikke koblet til boblebadet igjen, og kun brukt det som vanlig badekar.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0048/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Merethe Karlsrud	**2026-03-08**	**Francisco Javier Guerrero**	**2026-03-06**

Identifikasjon

Merethe Karlsrud

Identifikasjon

Francisco Javier Guerrero

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

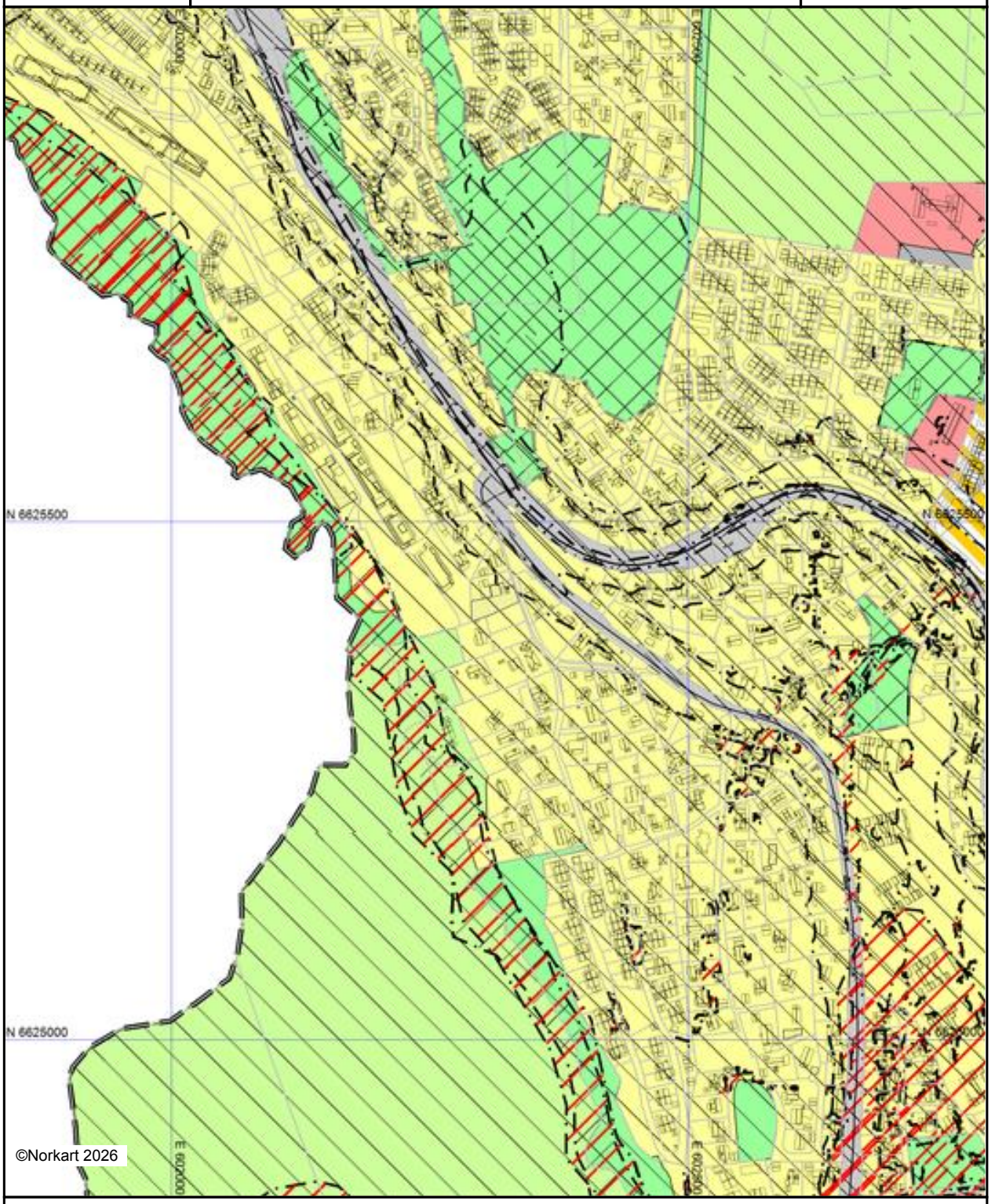
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/22/0/1
Adresse: Dalsveien 27
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

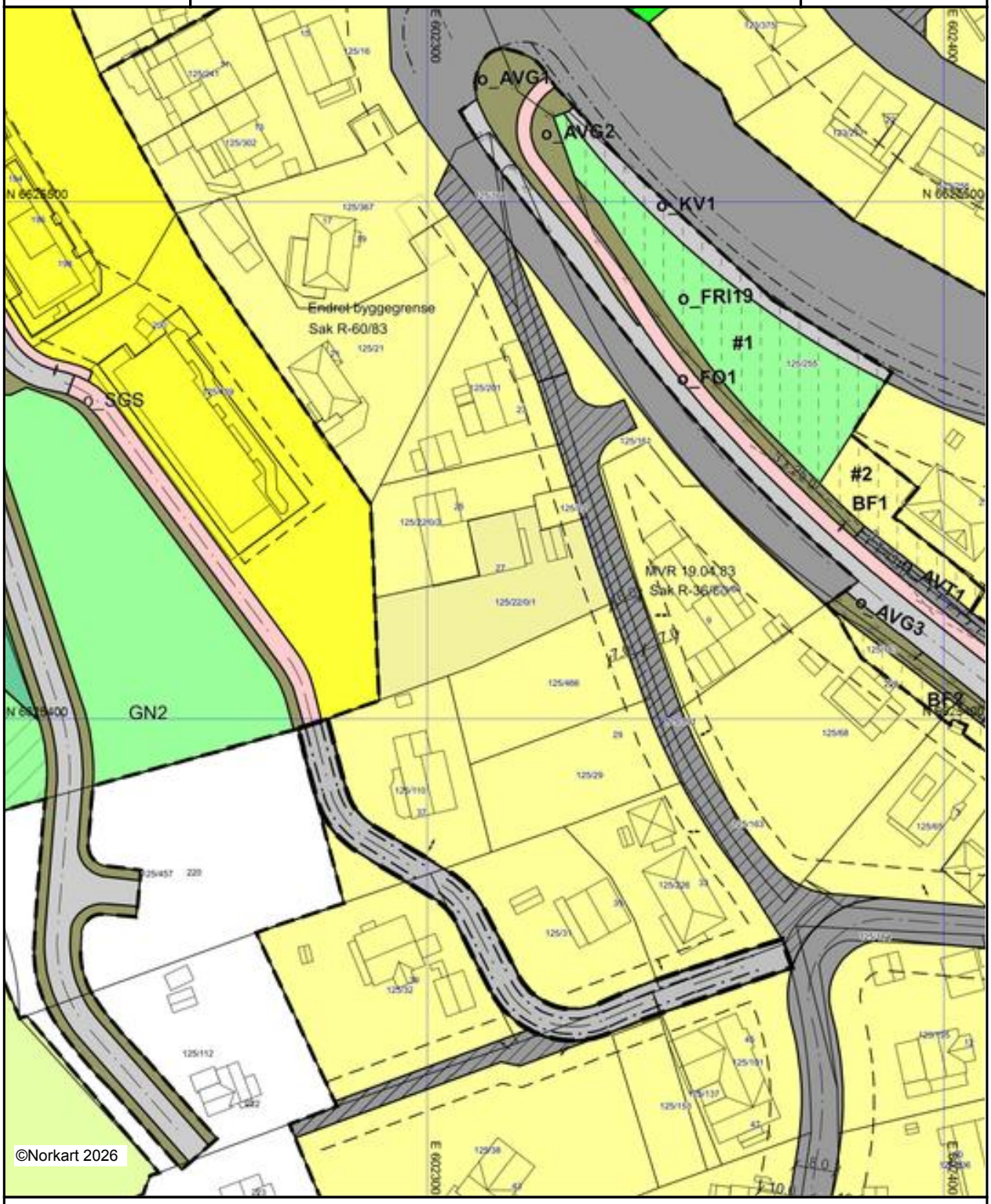
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/22/0/1
Adresse: Dalsveien 27
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

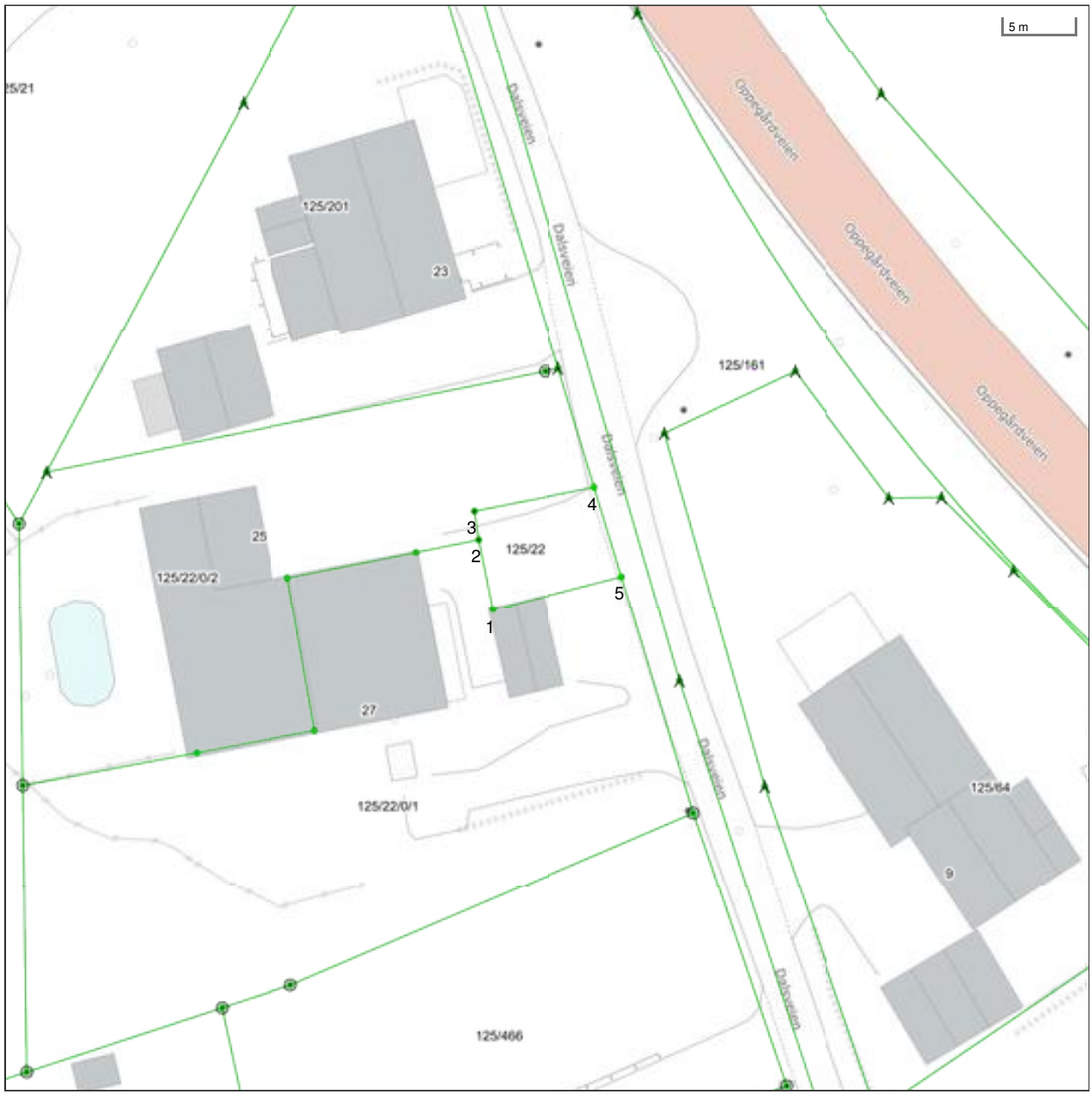
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 125/22//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	59,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625440,150224	**Øst**	602323,204107	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625436,419	602322,134	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,27	
2	6625441,264	602321,014	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
3	6625443,226	602320,667	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
4	6625445,109	602328,988	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,53	
5	6625438,971	602331,041	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	6,47	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	923,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625418,503622	**Øst**	602300,942228	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625408,363	602304,117	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,21	
2	6625410,07	602308,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,07	
3	6625422,76	602336,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,35	
4	6625438,971	602331,041	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	17,09	
5	6625436,419	602322,134	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,27	
6	6625441,264	602321,014	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
7	6625440,269	602316,716	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,41	
8	6625438,257	602307,902	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,04	
9	6625427,721	602310,069	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,76	
10	6625425,958	602301,878	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,38	
11	6625423,384	602289,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,23	
12	6625403,58	602290,74	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,82	

Ark. 504.4/63

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV LANGHUS, FELT O

Reguleringsplankart stadfestet 20.02.74
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 20.05.87

Dato: 21.11.88

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse
- offentlig trafikkområde
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

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

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

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

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende.' Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

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

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

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

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

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

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

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

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

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 24/10 1978

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

Tryykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Dalsvn. 5, 1405 Langhus			125/22	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Garasje	24.8.78	1.9.78	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olaf Støttum		Dalsvn. 5, 1405 Langhus		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
" "				

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:

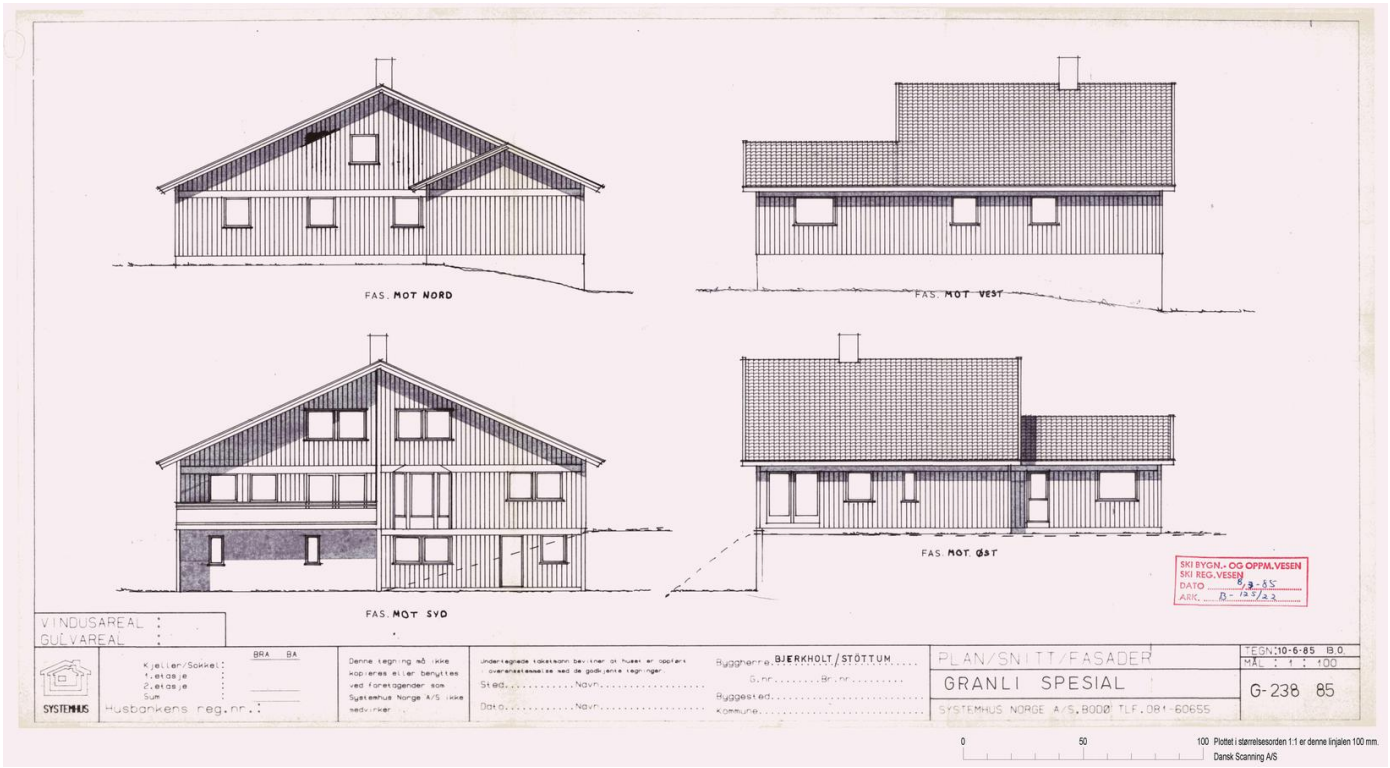
Luftespalter må ikke tildekkes.

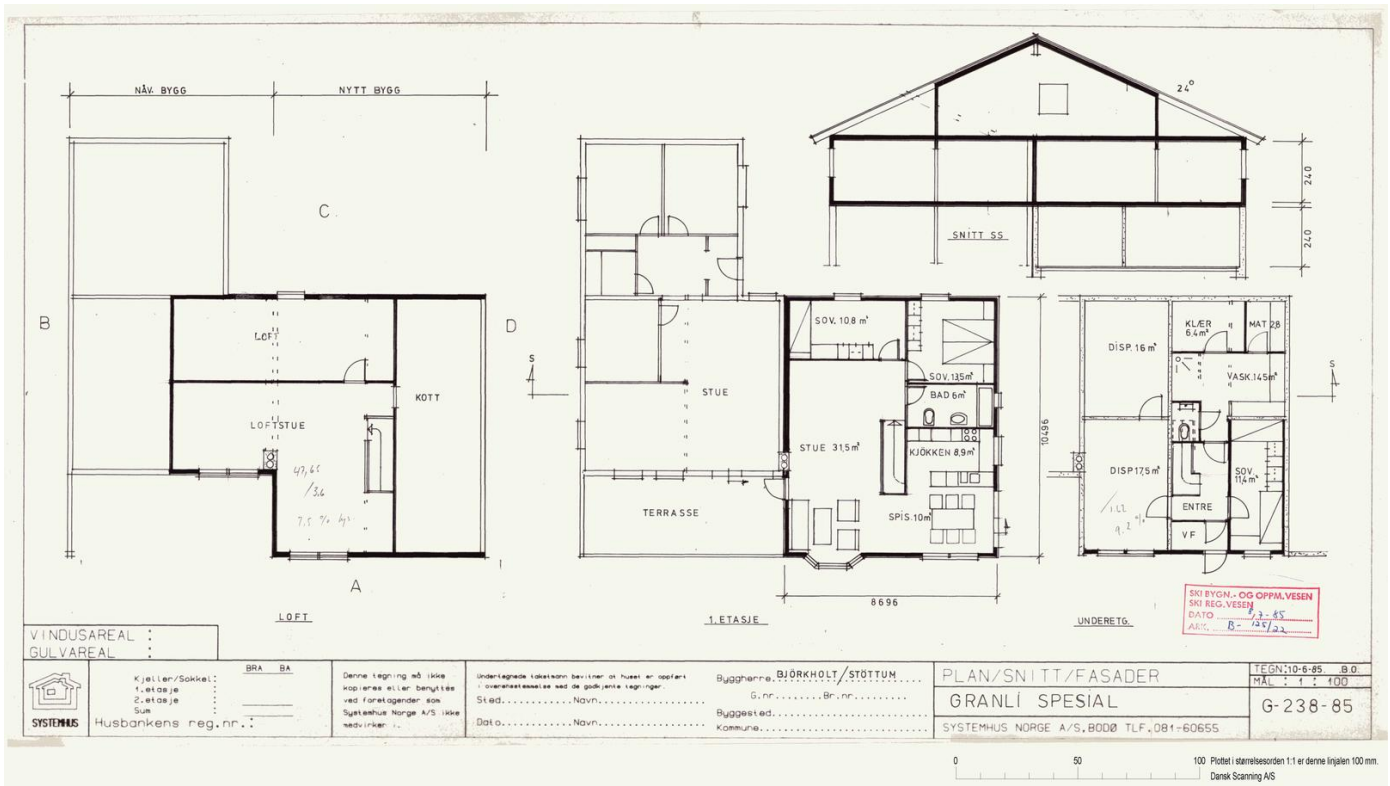
Sted og dato		Stempel
Ski, den 9. oktober 1978 Per Elnes, bygn.kontr.		SKI BYGNINGSVESEN Bernt Stadven, bygn.sjef
Per Elnes		Underskrift

Sendes til

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

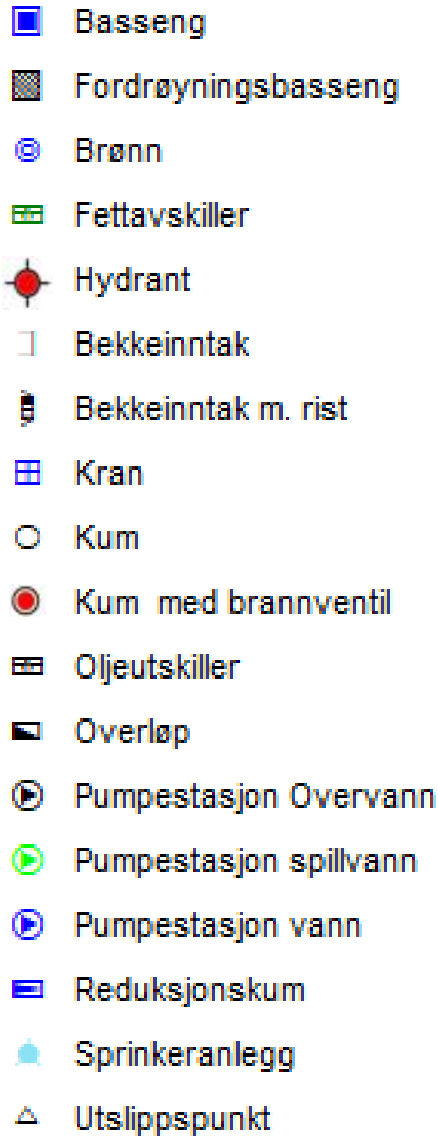
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


FAS. MOT NORD
FAS. MOT VEST
FAS. MOT SVD
FAS. MOT ØST
SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 8-3-85
ARK. B-125/22
VINDUSAREAL :
GULVAREAL :
BRA BA
Kjeller/Sokkel :
1.etasje :
2.etasje :
Sum :
Husbankens reg.nr.:
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker.
Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger.
Sted.....Navn.....
Dato.....Navn.....
Byggherre BJERKHOLT/STÖTTUM
G.nr.....Br.nr.....
Byggested.....
Kommune.....
PLAN/SNITT/FASADER
GRANLI SPESIAL
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655
TEGN: 10-6-85 B.O.
MÅL : 1 : 100
G-238 85
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


NÅV. BYGG
NYTT BYGG
A
B
C
D
LOFT
LOFTSTUE
KOTT
47,66
3,6
7,5 % 47
LOFT
SNITT SS
24°
240
240
STUE
SOV. 10,8 m²
SOV. 13,5 m²
BAD 6 m²
STUE 31,5 m²
KJØKKEN 8,9 m²
SPIS. 10 m²
TERRASSE
10496
8696
1.ETASJE
KLÆR 6,4 m²
MAT 2,8
DISP. 1,6 m²
VASK. 14,5 m²
DISP. 17,5 m²
SOV. 11,4 m²
ENTRE
VF
UNDERETG.
SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 8-3-85
ARK. B-125/22
VINDUSAREAL :
GULVAREAL :
BRA BA
Kjeller/Sokkel :
1.etasje :
2.etasje :
Sum :
Husbankens reg.nr.:
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker.
Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger.
Sted.....Navn.....
Dato.....Navn.....
Byggherre BJÖRKHOLT/STÖTTUM
G.nr.....Br.nr.....
Byggested.....
Kommune.....
PLAN/SNITT/FASADER
GRANLI SPESIAL
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655
TEGN: 10-6-85 B.O.
MÅL : 1 : 100
G-238-85
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

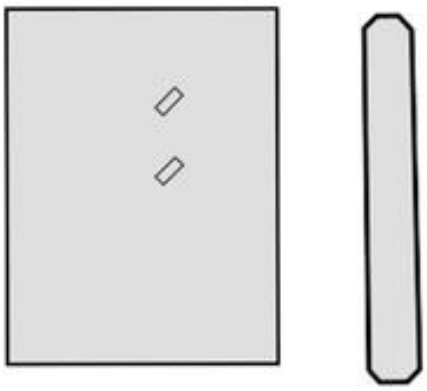
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Utskriftsdato: 04.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Dalsveien 27, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 236,36 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 966,04 kr
Vann	11 874,48 kr
Sum	**27 431,88 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	130 m3	56.54	1/1	0 %	7 349,88 kr	7 349,88 kr
Forbruk vann i fjor	15%	130 m3	52.01	1/1	0 %	6 761,88 kr	6 761,88 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	130 m3	42.34	1/1	0 %	5 503,88 kr	5 503,88 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	130 m3	38.95	1/1	0 %	5 063,56 kr	5 063,56 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-103.5 m3	56.54	1/1	0 %	-5 851,63 kr	-5 851,64 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-103.5 m3	52.01	1/1	0 %	-5 383,51 kr	-5 383,51 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-103.5 m3	42.34	1/1	0 %	-4 381,93 kr	-4 381,94 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-103.5 m3	38.95	1/1	0 %	-4 031,38 kr	-4 031,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk vann i år	15%	266 m3	47.17	1/1	0 %	12 548,02 kr	3 137,02 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	266 m3	49.02	1/1	0 %	13 040,52 kr	3 260,15 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Helårsrenovasjon større	25%	1 Stk	5305.00	1/1	0 %	5 305,00 kr	1 326,26 kr
					Sum	**42 051,29 kr**	**14 285,89 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

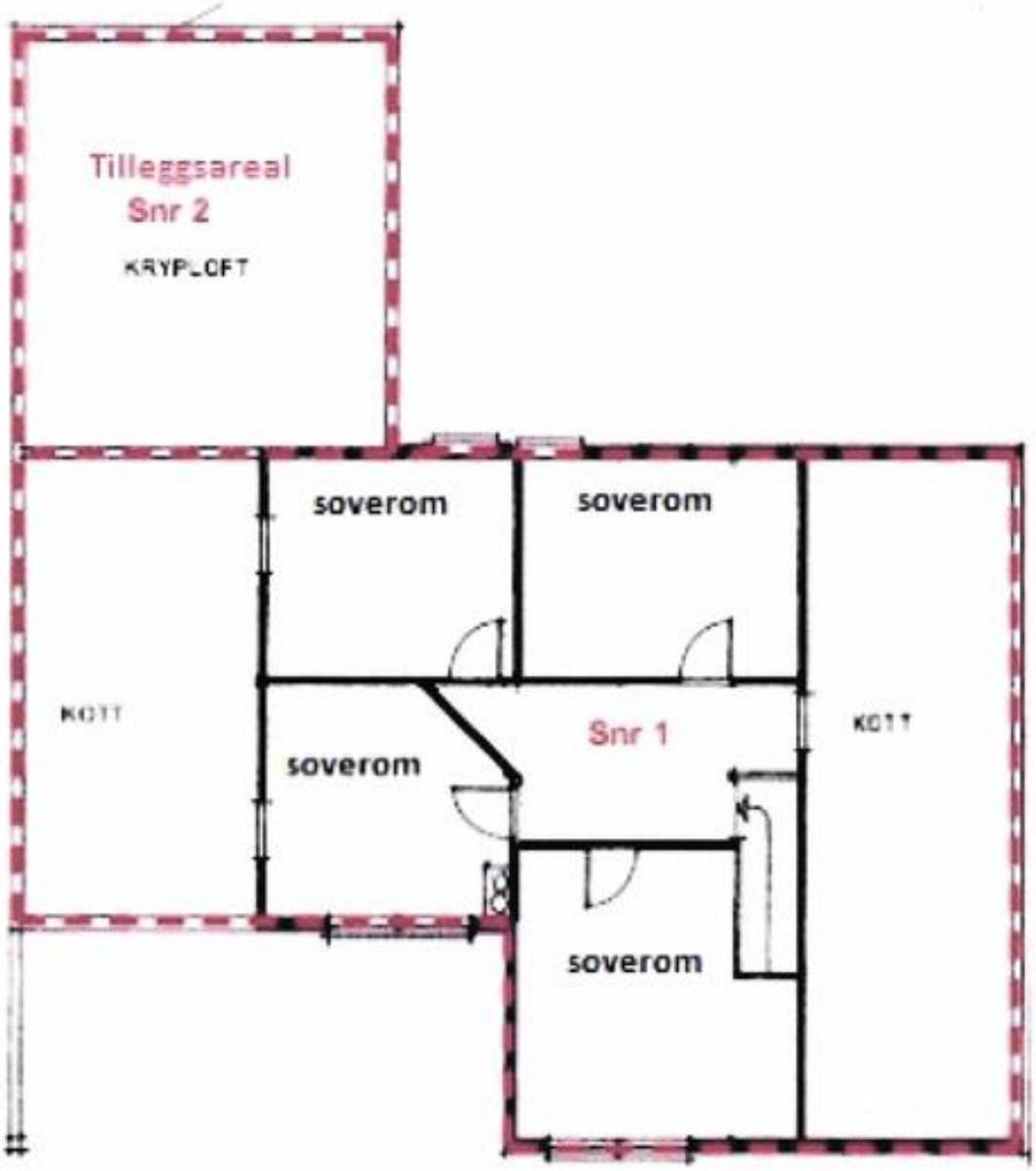
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



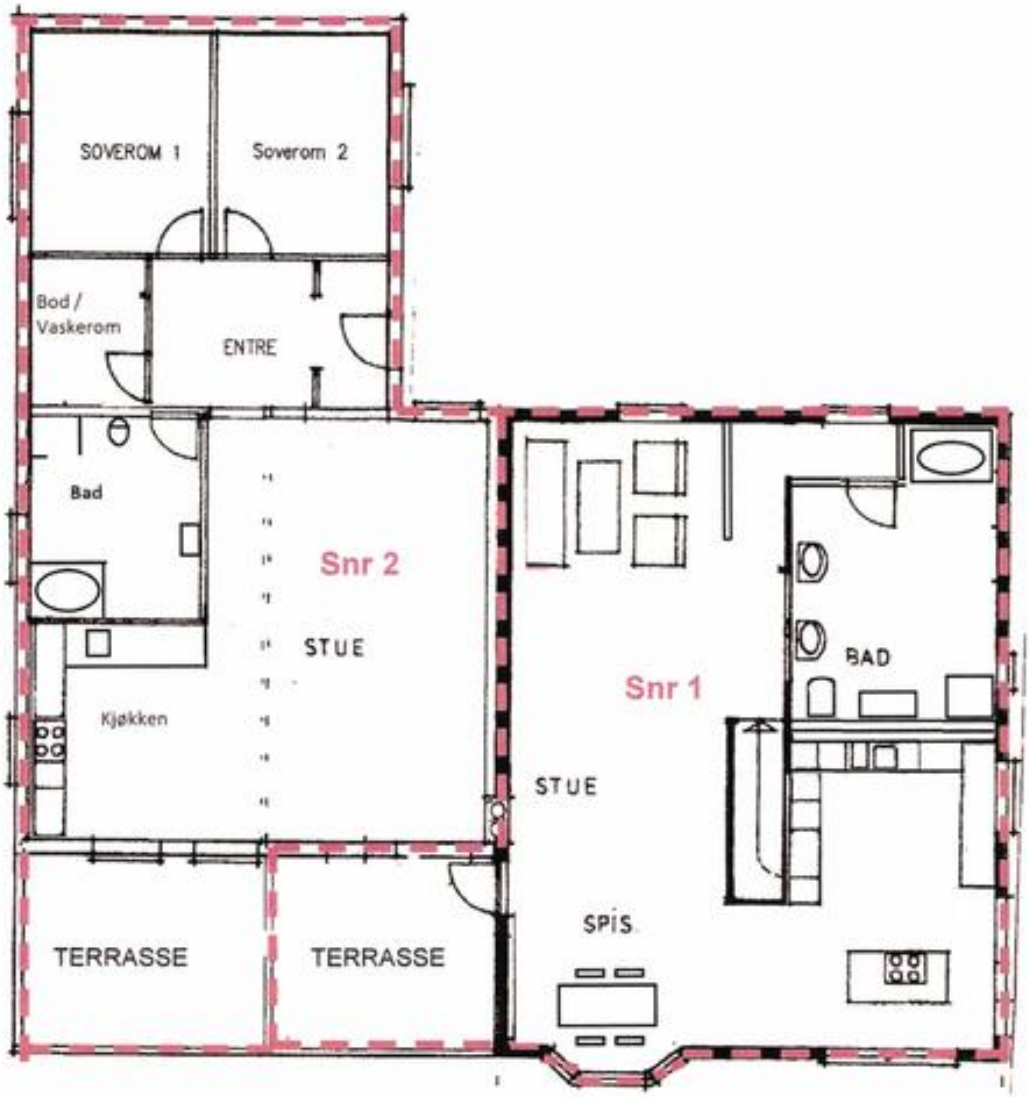
Gnr./bnr. 105 / 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus	Målestokk 1 : 100
PLAN Garasje	Dato: 12.09.2021

Dalsveien 5A - Seksjonering Tinglysningsvedlegg 4 av 4



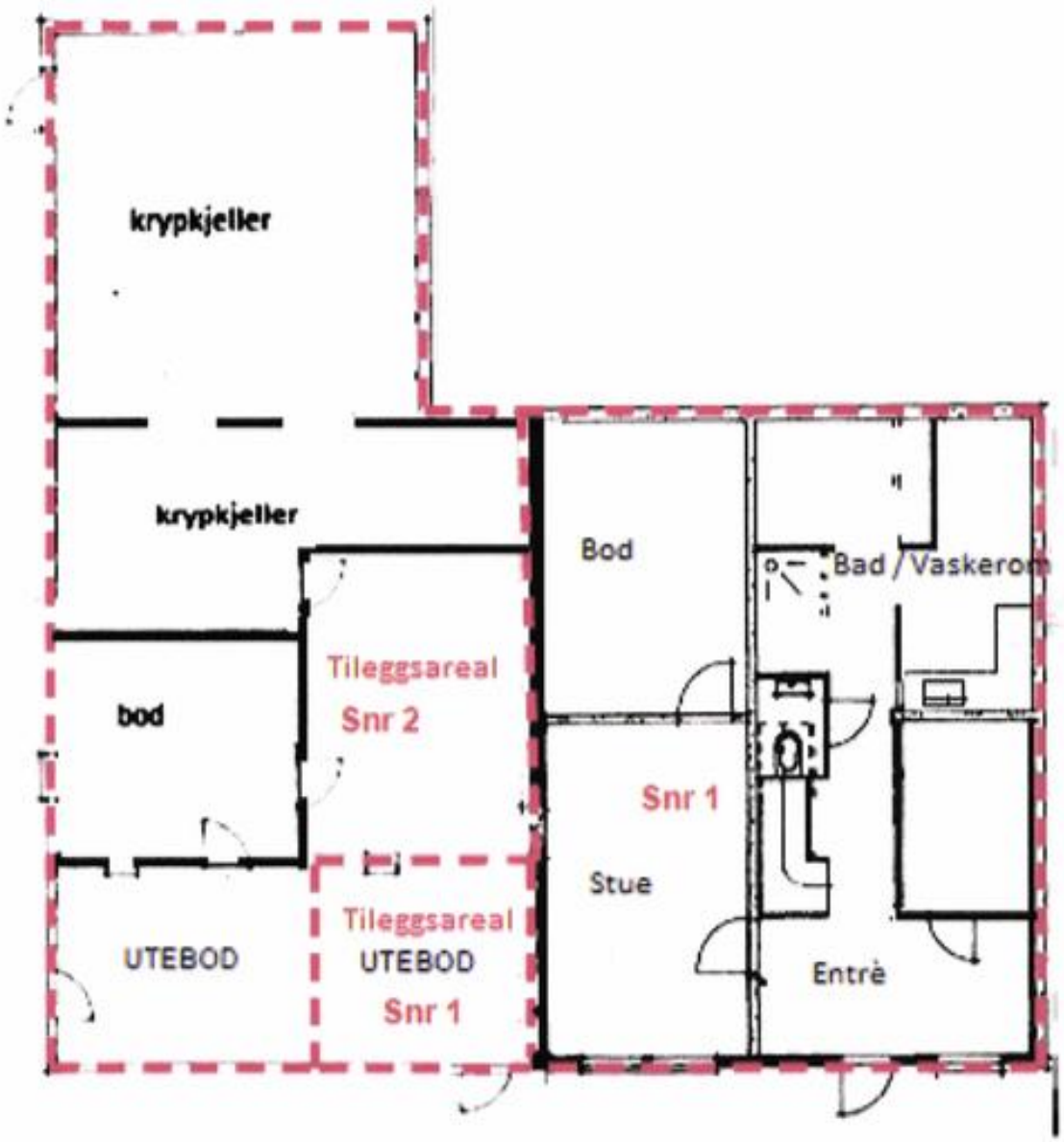
Gnr./bnr. 125 - 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus	Målest. 1 : 100
PLAN LOFT	Dato: 12.09.2021

Dalsveien 5A - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 3 av 4



Gnr./bnr. 125 / 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus	Mål ca. 1 : 100
PLAN 1 ETASJE	Drøbak, 12.09.2021

Dalsveien 5A - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 2 av 4



Gnr./bnr. 125 / 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus	Mål ca. 1 : 100
PLAN KJELLER	Drobak, 12.09.2021

Nordre Follo kommune

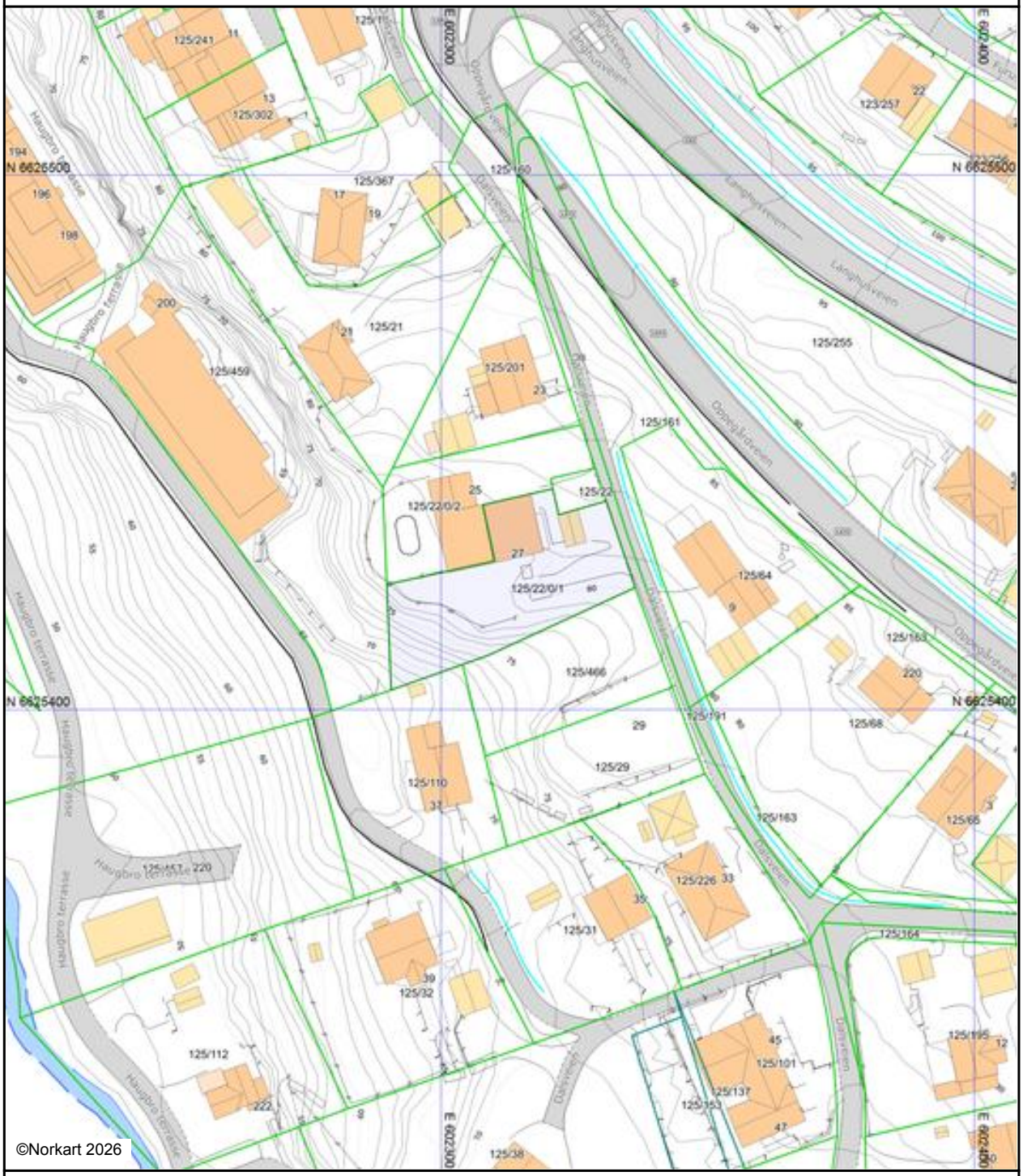
Grunnkart

Eiendom: 125/22/0/1
Adresse: Dalsveien 27
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 125/22/0/1

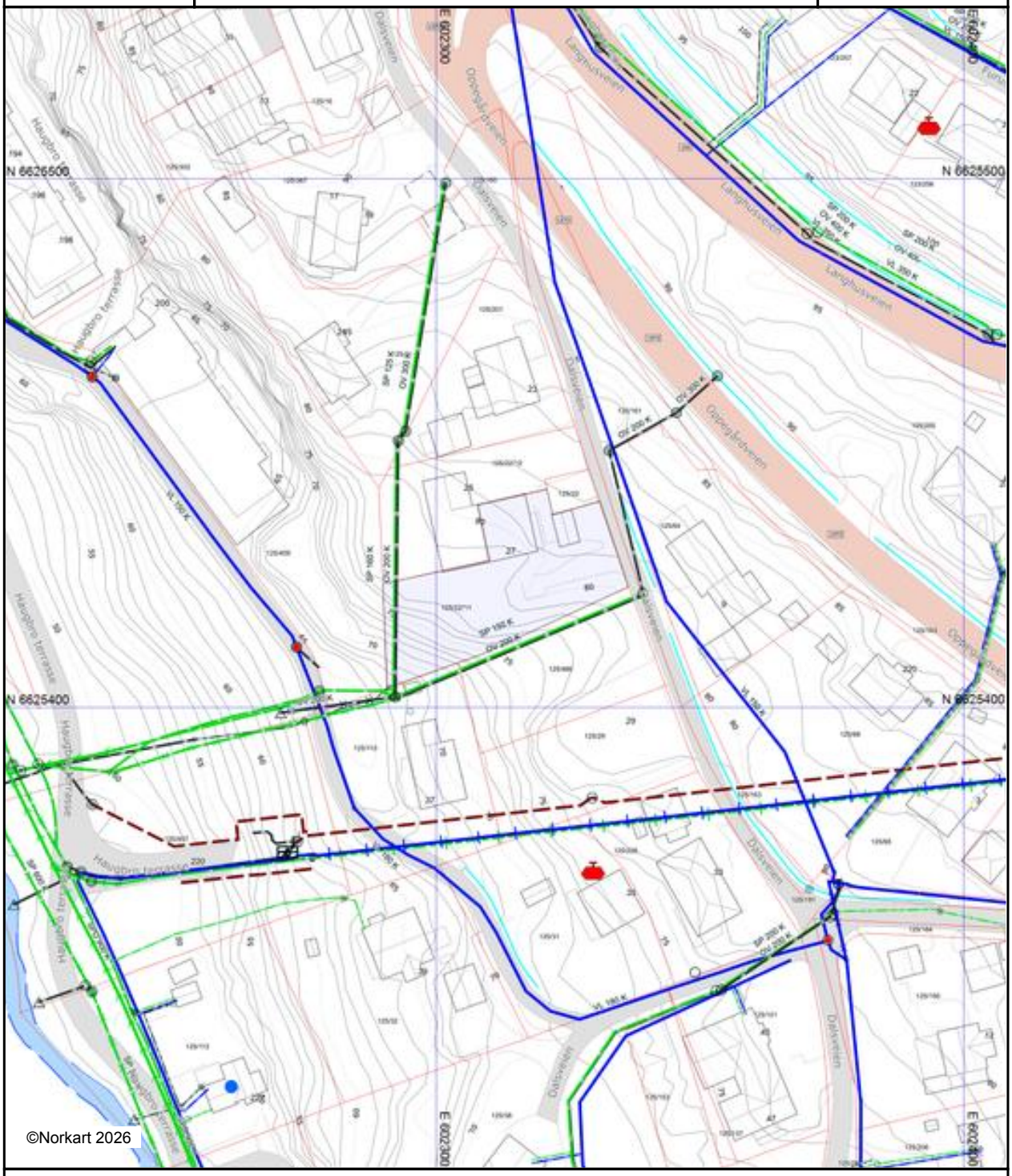
Adresse: Dalsveien 27

Dato: 04.03.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring



Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Ski

Reg.nr. 245

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Systemhus Furuholmen

Byggherre (navn, adresse)

Per Støttum
Dalsvn. 5 A

1405 LANGHUS

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dalsvn. 5, Langhus	125	22		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
05.07.85	Tilbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	22.07.85	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Loft er ikke innredet

Underskrift

Sted	Stedlig kyndig	
SKI BYGNINGSVESEN	Bernt Stadven bygn.sjef	Geir-Widar Langård avd.ing.
Dato 15.01.93		

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Dalsvegen 5, 1405 Langhus			125/22	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Bolig	05.07.85	22.07.85	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Per Støttum		Dalsvegen 5, 1405 Langhus		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Systemhus Furuholmen		Idrettsvn. 20, 1400 Ski		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Thorstein Thorud, Systemh.Furuholmen		"		

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

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

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Montere nedløp og utkastere.
2. Terrenget ryddes og planeres med fall fra veggen.
3. Stue-skyvedør holdes stengt inntil balkong er ferdig bygd.
4. Innvendig trapper skal ha håndlist på begge sider.
5. Tette rundt rør i kjøkkenbenk.
6. Isolere soilrør på loft.
7. Pipe og ildsted må godkjennes av feiemester før bruk.
8. Loft er ikke ferdig innredet.
9. Revidert tegning av loft innsendes.

En vil bemerke det ulovlige ved at innflytting har funnet sted før befaring.

Vannmåler nr. 2185485

Arbeidet må være utført innen: 6 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

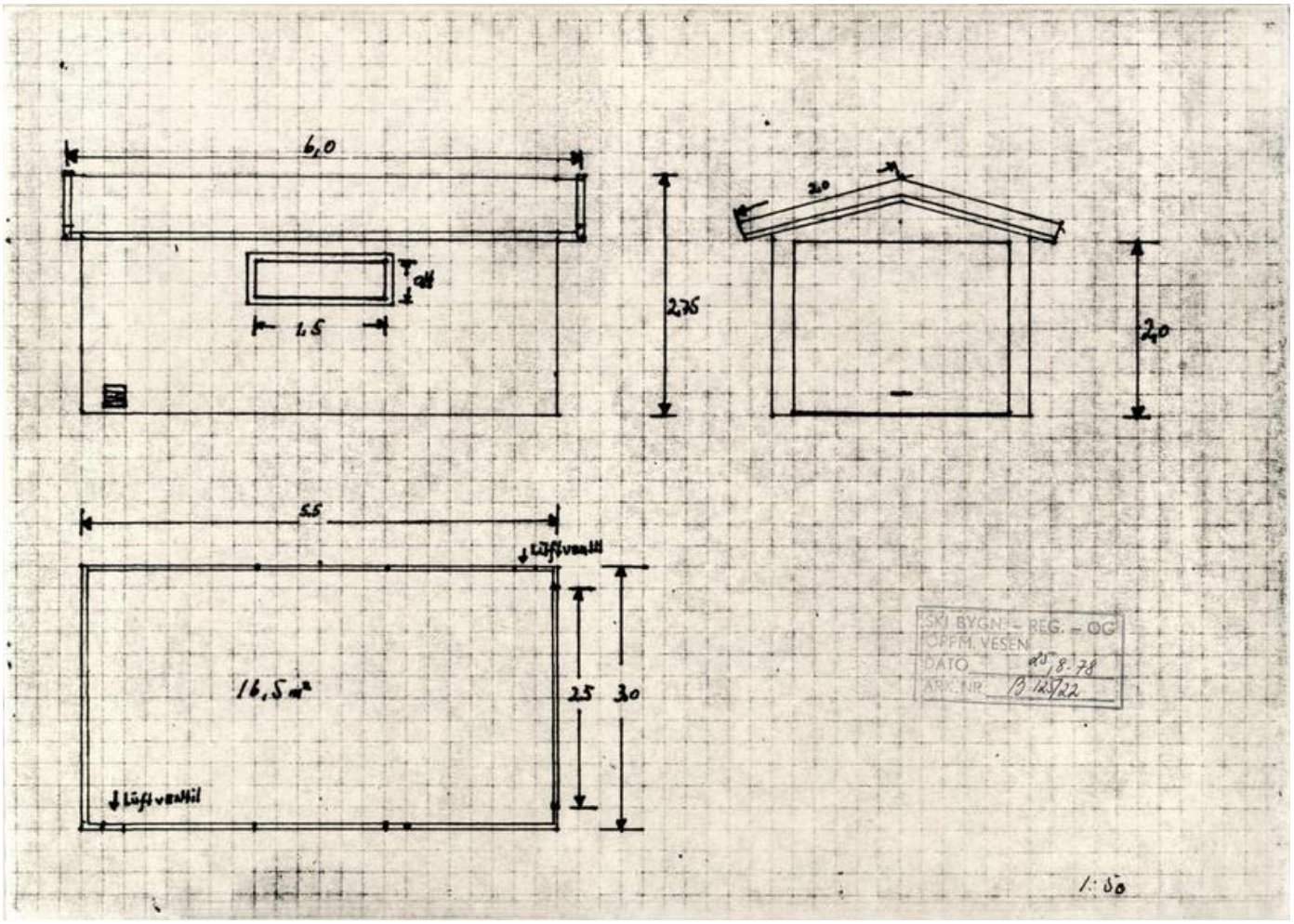
Sted og dato	Stempel
Ski, 04.05.87	SKI BYGNINGSVESEN
Berit Lervik, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511

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


6,0
1,5
2,75
2,0
2,0
5,5
16,5 m²
2,5
3,0
1:50
SKJ BYGN.- REG.- OG
OPPM. VESEN
DATO 25.8.78
ARK. NR B 12722

Stemplet av kr. 15,-

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 592 1975

E r k l æ r i n g.

Undertegnede
eier/fester av gnr. 125 , bnr. 22 i Ski
gir med dette Ski kommune rett til å ha liggende ledninger for vann og kloakk over eiendommen i samsvar med kart nr. datert A4-79 , fra Teknisk etat.
Ski kommune gis videre rett til fremtidig tilsyn og vedlikehold av ledningene med eventuelle tilhørende kummer. Skader som måtte oppstå på eiendommen ved det fremtidige tilsyn og vedlikehold av ledningsanlegget, erstattes av kommunen etter minnelig overenskomst eller etter takst utført av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer, hvorav hver av partene peker ut ett medlem og sorenskriveren i Indre Follo peker ut det tredje som blir formann.
Denne erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.
Kommunen bærer omkostningene med tinglysingen.

Langhus den 1-12-74
Olaf Skåtkum

Det bevitnes at Olaf Skåtkum har underskrevet denne erklæring i mitt/vårt nærvær.

Langhus, den 1-12-74

Hansine Skåtkum

a. Sveen.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613622098
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922092648	NORDRE FOLLO KOMMUNE	Postboks 3010, 1402 SKI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
070477	BJØRKAVÅG ROBERT A		Dalsveien 25, 1405 LANGHUS
170978	RØDSETH SOLGUNN		Dalsveien 27, 1405 LANGHUS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3020	125	22

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	125	22	0	1	2472 / 3748	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	125	22	0	2	1276 / 3748	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 323876 Tinglyst: 23.03.2022
STATENS KARTVERK

21.03.2022 10:05

Side 1 av 1

MOTTATT
01 DES 2021
Nordre Follo Kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nordre Follo Kommune	P.B. 3010, 1402 SKI	I. DANIELSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Robert A. Bjørkavåg		robert@norbrann.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Dalsveien 5A	1405	Langhus	92412333

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo Kommune	125	22	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
070477 [redacted]	Robert A. Bjørkavåg	0,5
170978 [redacted]	Solgunn Rødseth	0,5

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	2472	G	13				25				37				49			
2	B	1276	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3748		Nevner =		3748													

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
LANGHUS 13.09.21		ROBERT A. BJØRKAVÅG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Langhus 13.09.21	Solgun Rødseth	SOLGUNN RØDSETH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	NORDRE FOLLO	125	22	

Dato	Underskrift	Stempel
21.03.22	Ingrild Strand Daniel	Nordre Follo kommune Geodata og oppmåling Postboks 3010, 1402 Ski Org.nr. 922 092 648

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

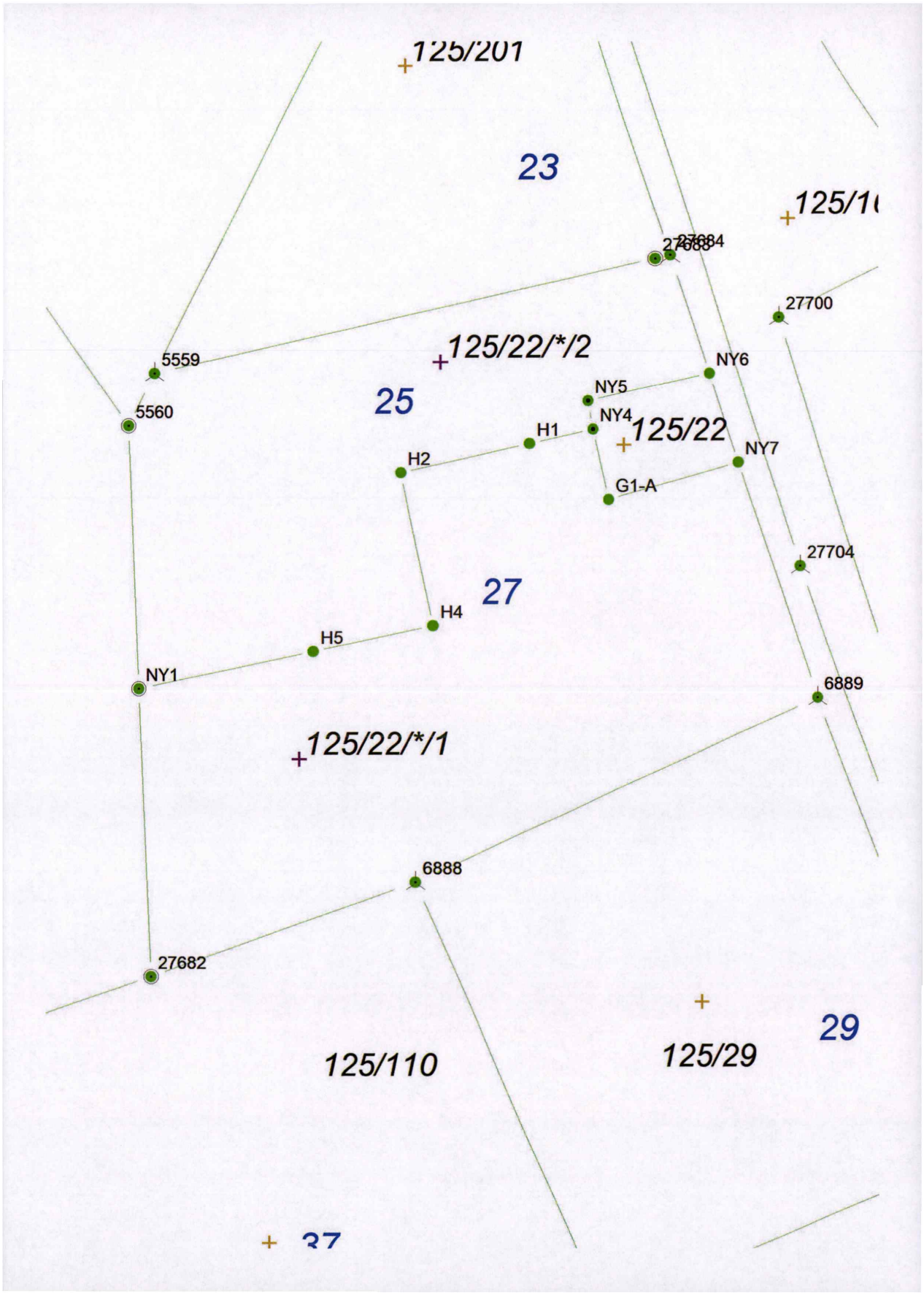
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4


125/201
23
125/1
27684
27700
125/22/*/2
5559
NY6
NY5
25
5560
NY4
H1
125/22
NY7
H2
G1-A
27704
27
H4
H5
NY1
6889
125/22/*/1
6888
27682
125/110
125/29
29
27

Dalsveien 5A - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 1 av 4

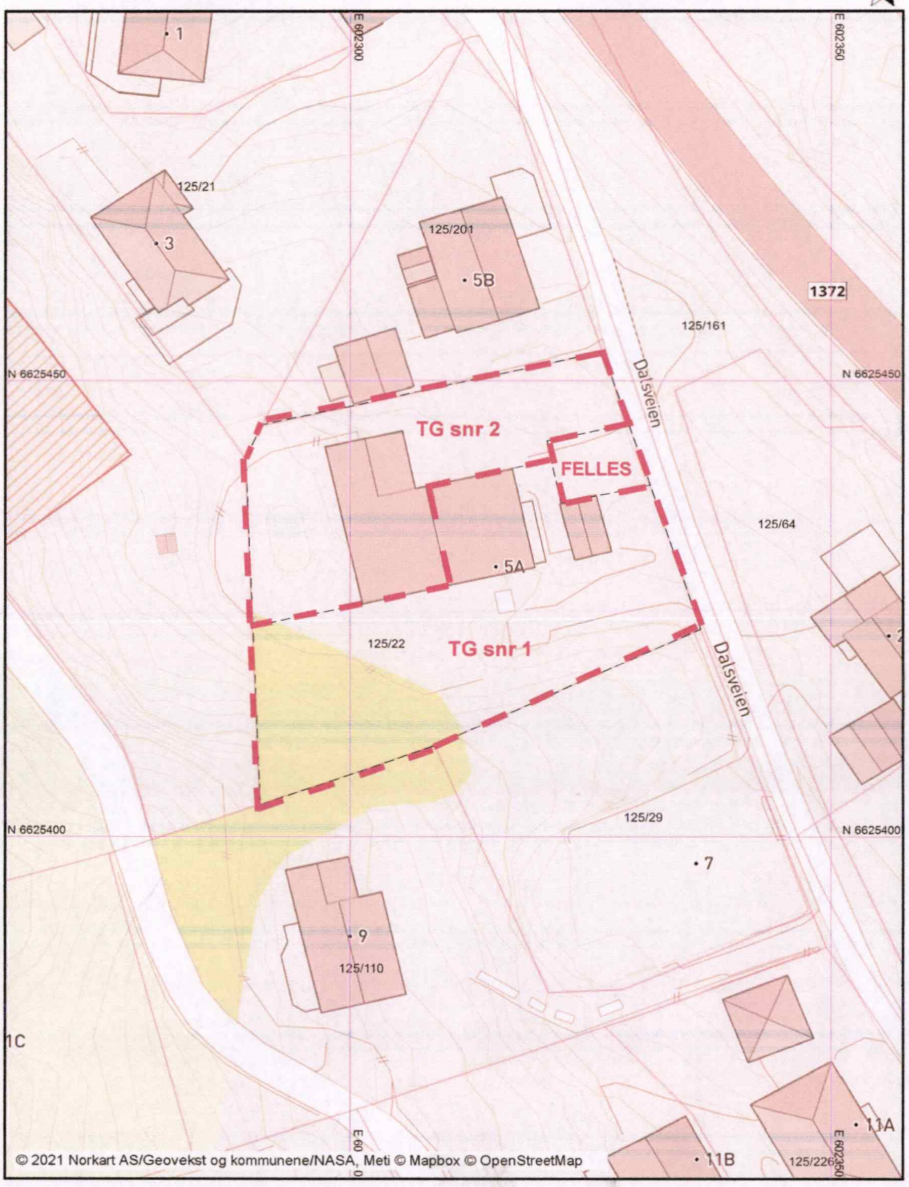
Dalsveien 5A - 1405 Langhus
Seksjonering - tilleggsareal

Dato: 02.09.2021 Målestokk: 1:500

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Utsikten 3, 1443 Drøbak
annarokkenhaug@gmail.com 458 68 352

Koordinatsystem: UTM 32N

N

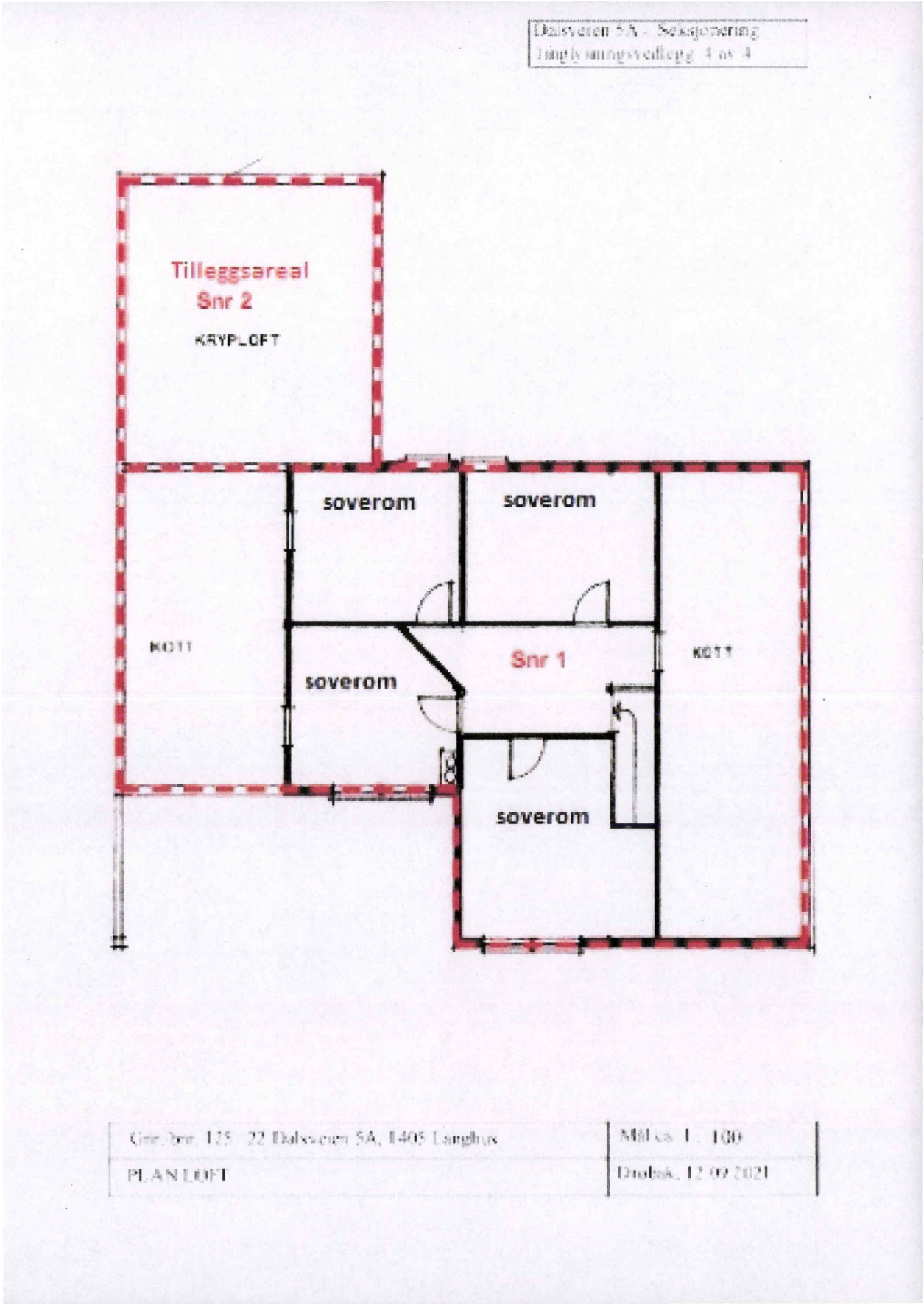


Gnr./bnr. 125 / 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus	Mål ca. 1 : 600
SITUASJONSPLAN	Drøbak, 12.09.2021

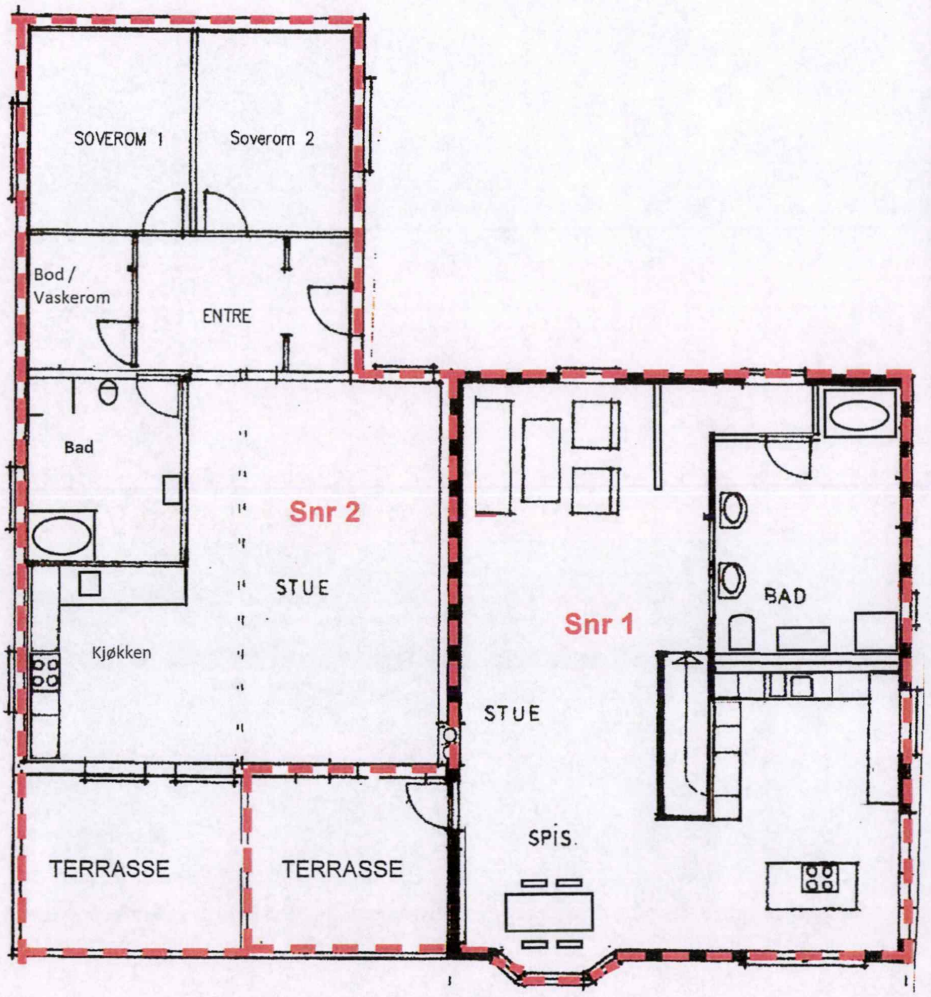
Dalsveien 5A - Seksjonering
Tinglysingsvedlegg



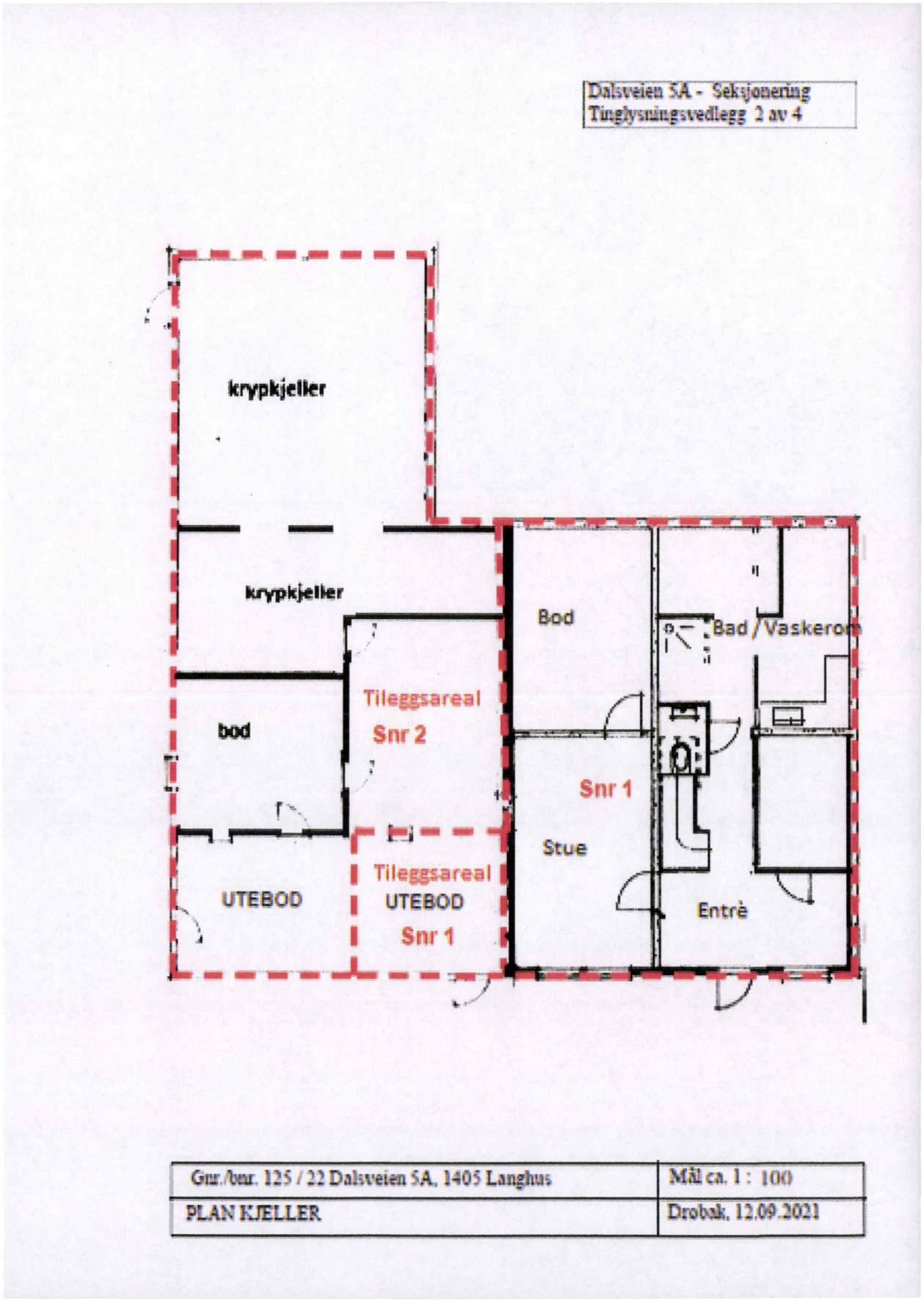
Gnr./bnr. 125 / 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus	Målt ca. 1 : 100
PLAN Garasje	Dato: 12.09.2021


Tilleggsareal
Snr 2
KRYPLOFT
soverom
soverom
KOTT
soverom
Snr 1
KOTT
soverom

Dalsveien 5A - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 3 av 4



Gnr./bnr. 125 / 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus	Mål ca. 1 : 100
PLAN 1 ETASJE	Drøbak, 12.09.2021


Dalsveien 5A - Sekjonering
Tinglysningsvedlegg 2 av 4
krypkjeller
krypkjeller
bod
Tileggsareal
Snr 2
UTEBOD
Tileggsareal
UTEBOD
Snr 1
Bod
Bad / Vaskerom
Snr 1
Stue
Entrè
Gnr./bnr. 125 / 22 Dalsveien 5A, 1405 Langhus
Mål ca. 1 : 100
PLAN KJELLER
Drobak, 12.09.2021

E r k l æ r i n g.

DAGBOKFØRT
03. OKT. 83 08915
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

Undertegnede
eier/fester av gnr. 195, bnr. 22 i Ski
gir med dette Ski kommune rett til å ha liggende ledninger for vann og kloakk over eiendommen i samsvar med kart nr. A3/203 datert 14-7-75, fra Ski kommune.
Ski kommune gis videre rett til framtidig tilsyn og vedlikehold av ledningene med eventuelle tilhørende kummer. Skader som måtte oppstå på eiendommen ved det framtidige tilsyn og vedlikehold av ledningsanlegget, erstattes av kommunen etter minnelig overenskomst eller etter takst utført av voldgiftsnemnd på 3 medlemmer, hvorav hver av partene peker ut ett medlem og Sorenskriveren i Indre Follo peker ut det tredje som blir formann.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.
Kommunen bærer omkostningene ved tinglysningen.

Langhus den, 6-9-83

Hansine Støftum

Det bevitnes at Hansine Støftum..... har underskrevet denne erklæring i mitt/vårt nærvær.

Langhus den, 11/9-83

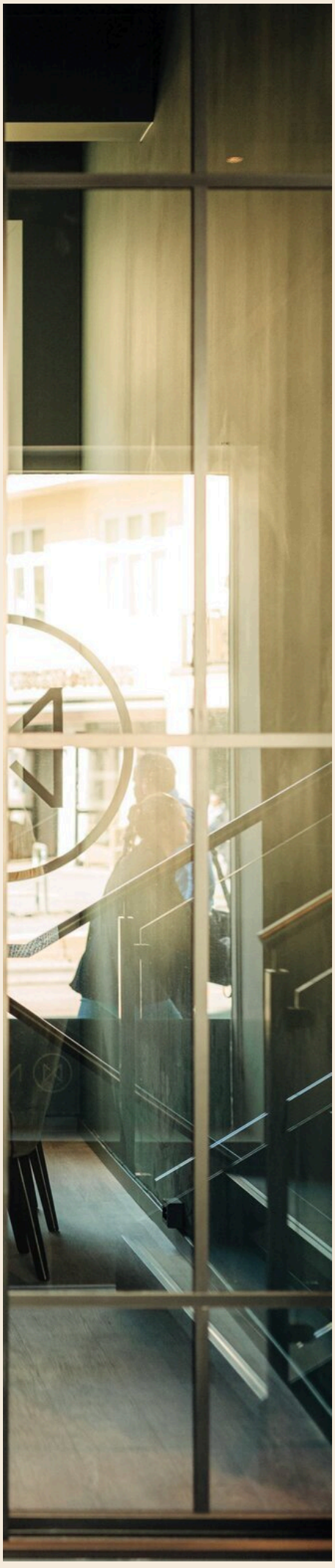
Hilde Endsjø Bil Clausen Skaapelle

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

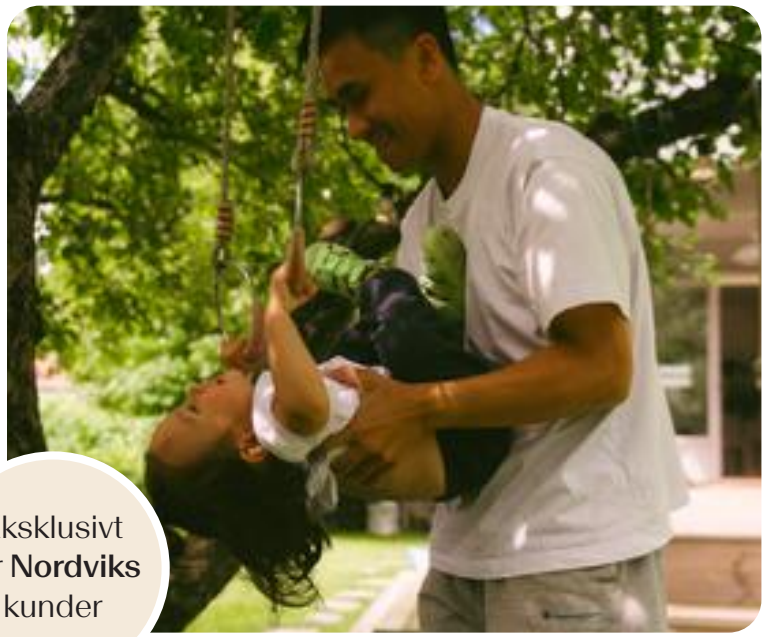


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsveien 27 1405 LANGHUS
Matrikkel: Gnr 125, bnr 22, snr 1 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885