

Slorakroken 3B



Velkommen til

Slorakroken 3B



Salgsoppgaven produsert 24. januar 2025

Ski

Stor halvpart av tomannsbolig m/2 garasjer! Hybel (Mulighet for utleie) - Rolig og barnevennlig - Oppussingsobjekt

Prisantydning	5 400 000,-
Omkostninger	136 350,-
Totalpris	5 536 350,-
BRA-i	235 kvm
Totalt BRA	270 kvm
Soverom	6
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1960

Megler	Samy Sebastian Khadra
Telefon	958 20 110
E-post	s.khadra@nordvikbolig.no




Canal Digital



Kort fortalt

Samy Sebastian Khadra presenterer Slorakroken 3B.

Eiendommen er har to garasjer og oppstillingsplasser på egen tomt, en hage med plen og hekk, flere uteplasser, sokkel og 6 soverom. Med andre ord en innholdsrik bolig på hele 270 kvm BRA. Det er også trygg vei til skoler og barnehager, med nærhet til flotte turområder. Fra Langhus er adkomsten til både Ski og Oslo enkel, både via E6 og med gode kollektivtilbud.

- Kort vei til skole, butikker og offentlig kommunikasjon
- To garasjer og oppstillingsplasser
- Rolig og godt etablert boområde
- Sokkeletasje med egen inngang
- Hybel med mulighet for utleie
- Beliggende i blindvei
- Stor og solrik hage
- God planløsning
- Flere uteplasser
- Trygg skolevei

Arealer og innhold

BRA-i:	235 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	270 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entrè, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Bad 2, Vaskerom, Gang m/trapp
BRA-e: 16 kvm. Garasje
BRA-e: 19 kvm. Ekstern garasje
Total BRA: 148 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entrè, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad, Trapperom
Total BRA: 84 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Gang/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3
Total BRA: 38 kvm.


Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
1. Etasje
Garasje 1
Entré
Bod
Gang
Soverom
Vaskerom
Bad
Kjøkken
Stue
Bad
Soverom

Planskisse

Room Sketcher

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS

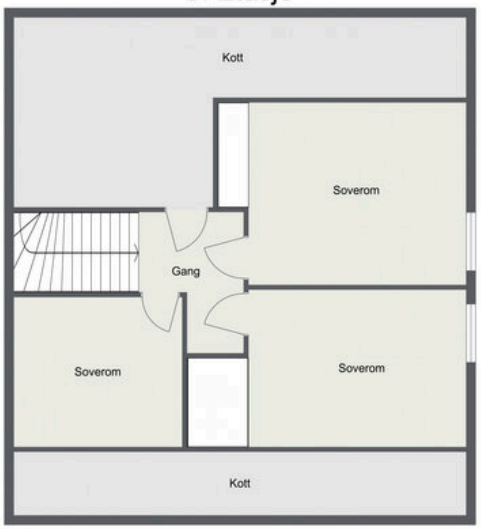
2. Etasje



Room Sketcher

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS

3. Etasje




















1:53
BOSCH










Electrolux
12:35




AEG





















Informasjon

Slorakroken 3B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0252/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Slorakroken 3B, 1405 LANGHUS
Gnr 107, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selgere
Shahid Jamil
Kanwal Shahid

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
135 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 536 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 555 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 235 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 270 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entrè, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Bad 2, Vaskerom, Gang m/trapp
BRA-e: 16 kvm. Garasje
BRA-e: 19 kvm. Ekstern garasje
Total BRA: 148 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entrè, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad, Trapperom
Total BRA: 84 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Gang/trapp, Soverom , Soverom 2,
Soverom 3
Total BRA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er et soverom i 3. etasje uten godkjent rømningsvei og dagslysflate

Ikke målbare arealer:
3. etg: 10 kvm ikke måleverdig areal.

Innhold

1. Etasje: Entrè, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Bad 2, Vaskerom, Gang m/trapp
2. Etasje: Entrè, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad, Trapperom
3. Etasje: Gang/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3
Garasje i tilknytning til boligen
Ekstern garasje

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet, trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 3. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovner.
Boligen har malt tretrapp til 3. etasje.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Bad 2 i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.
Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad med flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte plater.
Taket er malt. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt ved/i gang.
Vaskerom i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før
1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vaskerom med betonggulv. Vegger med malte flater og ubehandlet gips.
Rommet har servant og opplegg til vaskemaskin.
Ingen ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN
2. etasje: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
1. etasje: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. 2 stk. sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Taktekking 1987:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking er snødekt. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeår, 2000, 2005, 2009 og 2017.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører:
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre fra byggeår, 1983 og 2017.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
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.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og kjøkken i 2. etasje.
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.
stue/spisestue og kjøkken.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3:
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 3. etasje.
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.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 2 stk. soverom i 3. etasje.
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.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp til 3. etasje.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2:
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.

2. ETASJE > BAD :
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD:
Overflater Gulv fra 2012.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt

2. ETASJE > BAD:
Sluk, membran og tettesjikt 2012:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen

2. ETASJE > BAD
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
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 2
Overflater vegger og himling 2017:
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Sluk, membran og tettesjikt fra 2017:
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN:
Overflater og innredning 2013
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er platetopp og stekeovn.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN:
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg:
TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har antatt grunnmur i ytong(siporex) i følge tidligere salgsopplysninger.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
UTVENDIG
Nedløp og beslag:
Materialtype av plastbelagt stål og plast.
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.
Det er påvist deformasjoner i takrenner.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• 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.
Tiltak må påregnes.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av renner og beslag når taket er snøfritt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er påvist pågående lekkasje rundt pipe med følgeskader.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Påviste skader må utbedres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Lokal utbedring bør utføres.
Det er vanskelig å sette kostnadsestimat på skade og eventuelt hva som må utbedres.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendige trapper:
Utvendig trapp til 2. etasje.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Trappen har omfattende skader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak må påregnes.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av trapp når den er snøfritt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG
Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Vegg og stuetak i 2. etasje har omfattende skader som følge av taklekkasje.
Det er påvist fukt og svertesopp i bod i 1. etasje. (under utvendig trapp).
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Nærmere undersøkelser vedrørende følgeskade må utføres.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe og vedovner.
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen i 2. etasje.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet i 1. etasje.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD:
Sanitærutstyr og innredning - 2012
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Innredning har store skader/er ødelagt.
Innredning med 2 nedfelte servanter er ødelagt.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD 2
Overflater Gulv 2017:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Det må etableres fall til sluk.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 2
Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD
Generell:
Fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad med flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet fremstår med tiltenkt funksjon, men det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Badet står foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > VASKEROM
Generell:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.
Vaskerom med betonggulv. Vegger med malte flater og ubehandlet gips.
Rommet har servant og opplegg til vaskemaskin. Ingen ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerom fremstår med tiltenkt funksjon, men det tilfredsstiller ikke dagens tekniske forskrifter, med tanke på tettesjikt på gulv/vegger og rundt rørgjennomføringer.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er opplyst om at avløpsrør er tilstoppet.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
Det er vanskelig å sette kostnadsestimat når avløpsanlegget må sjekkes av

fagperson.
Tilstand er ukjent for undertegnede. Tiltak kan påregnes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
Takterrasse ved inngangspartiet til 2. etasje.
Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger 2017:
Takterrasse med utgang i stue i 2. etasje.
Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Andre innvendige forhold:
Det ble observert asbestholdige materialer flere steder i boligen.
Asbestholdige materialer: Ved rivning må disse behandles som spesialavfall, i tillegg til at det må tas spesielle hensyn når jobben utføres. Asbest representerer minimal risiko så lenge de er i ro

1. ETASJE > VASKEROM
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
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.

Parkering

Parkering i egne garasjer og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Fukt skade i bad Sprekker i servant Råte på taket i badet

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- En sprekk i peisen i andre etasje

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- I 1. i badet og i 2. etasje i soverommet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- 30 kvm soverom og våtrom. Utført av Prosjektpartner Roger Buer Svendsen

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Tomannsbolig (vertikaldelt) med saltak tekket med takstein. Yttervegger i bindingsverk og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Etasjeskillere i tre. Bygget er fundamentert med støpt betongplate.

Frittstående garasje med valmtak tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner. Yttervegger i bindingsverk og
lettklinkerblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Støpt betongdekke. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

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.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Hybelen er utleid. Konf. megler.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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).

Oppvarming
Boligen oppvarmes med:
- Elektrisk oppvarming
- Vedfyring
- Varmepumpe

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 986,-pr. 2024

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.
Vann pr. m3 Kr 34,20.
Avløp pr. m3 Kr 41,85.

Kommunale avgifter 4. termin 2024:
ABONNEMENT VANN BOLIG: 580,20,-
ABONNEMENT AVLØP BOLIG: 916,00,-
HELÅRSRENOVASJON STØRRE 2,00 Stk: 1867,20,-
GEBYR FEIING/TILSYN MED FYRINGSANLEGG: 88,80,-

Totalt 4. termin 2024: eksl vann og avløp: 3 451,-.

Vann og avløp for 2024.
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR: 3679,92,-
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR: 4503,06,-

Avgifter vil variere fra husstand til husstand, forbruk og kommunens priser til enhver tid.

Velavgift

Kr 1 600,- pr. år
Slorakroken velforening

Andre utgifter

Det forekommer kr. 2000 i gebyr for snøbrøyting fra Langhus Velforening.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Se punkt kommunale avgifter.

Formuesverdi

Formuesverdien for primærbolig
Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdien for sekundærbolig
Formuesverdien er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Megler har ikke lyktes med å innhente formuesverdi for boligen.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må tegne egen avtale.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 608 kvm (Eiertomt)
Flat opparbeidet tomt med gressplen og diverse beplantninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Eiendomsmegling ved annonsert felles visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et landlig og sentralt boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune, med nærhet til skoler, barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. På tross av sin landlige beliggenhet er det kort vei til påkjøringen til

E6 og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med buss og tog. Follobanen gir en betydelig kortere reisetid for pendling til Oslo.

Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner i nærområdet. Det er kort vei til lekeplass, flott idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, golfbane, idrettshall, svømmehall, badeplass på Breivoll med deilige sandstrender, tennisanlegg, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek m.m.

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Langhus nærsenter et variert serviceutvalg. Ski Storsenter med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter er ett populært møtested i kommunen. Tog og buss stopper ved hovedinngangen og det er 1600 gratis parkeringsplasser.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Langhus senter som ligger ca. 700 m fra boligen. Med bil fra Langhus tar det ca. 9 min til Ski, 14 min til Vinterbro, 8 min til Oppegård, 14 min til Kolbotn, 22 min til Oslo S, 24 min til Drøbak og 45 min til Oslo Lufthavn.

Skolekrets og barnehage:
På Langhus er gang- og sykkelstinettet godt opparbeidet, slik at det sikrer trygge skoleveier. Eiendommen har gangavstand til Vevelstadåsen barneskole med snarvei gjennom skogen, og kort vei til Haugjordet ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt både private og kommunale barnehager.

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 utvidelse av veranda datert 27.01.2014.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 23.11.1971.

Kontroll av byggegodkjente tegninger mot dagens løsning:
- 1. etg: Planløsning stemmer overens med siste godkjente tegninger som omhandler ombygging av 1. etg. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget og endringene.

Det foreligger ikke byggetegninger for loftetasje og megler har derfor ikke kunne kontrollere tegninger mot dagens bruk.
Rommet med takvindu er ikke godkjent for varig opphold på grunn av manglende rømningsvei og lysinnslipp.

De øvrige oppholdsrommene på loftet er det uvisst hva opprinnelig bruk var, men de brukes i dag som soverom. Konf megler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei (reguleringsplan Slora, Del av Q1). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

3207/107/33:
11.02.1960 - Dokumentnr: 366 - Bestemmelse om veg
BESTEMM. VEDRØRENDE OPPARBEIDELSE/VEDLIKEHOLD
SAMT BESTEMM. VEDRØRENDE OPPRENSKNING/OPPRENSING AV BEKK.

13.09.1982 - Dokumentnr: 7901 - Best. om vann/kloakkledn.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

01.02.1983 - Dokumentnr: 983 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

24.02.1983 - Dokumentnr: 1793 - Best. om adkomstrett
VEDRØRENDE GNR. 107 BNR. 62 OG BNR. 63 I FORBINDELSE MED
FRADELING AV PARSELL FRA 107/33.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2000 - Dokumentnr: 4517 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:107 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1951 - Dokumentnr: 4013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3207 Gnr:107 Bnr:7

16.08.1983 - Dokumentnr: 7045 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3207 Gnr:107 Bnr:165

18.11.1986 - Dokumentnr: 14265 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3207 Gnr:107 Bnr:275

01.01.2020 - Dokumentnr: 74634 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0213 Gnr:107 Bnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 6566 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:107 Bnr:33

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 338,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 172 028,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 17. februar 2025

Megler

Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler 2

Vetle Høystad Rødje, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 45510256

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Slorakroken 3B

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Grünerløkka
Oppdragsnr.	64-0252/24
Selger 1 navn	Kanwal Shahid
Selger 2 navn	Shahid Jamil
Gateadresse	Slorakroken 3B
Poststed	LANGHUS
Postnr	1405

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fukt skade i bad Sprekker i servant Råte på taket i badet

Document reference: 64-0252/24

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

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

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

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

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: En sprekk I pelsen I andre etasje

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I 1. I badet og I 2. etasje I soverommet.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: 30 kvm soverom og våtrom
Arbeid utført av: PROSJEKTPARTNER ROGER BUER SVENDSEN

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: første etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: kommune og ergoterapeut

Document reference: 64-0252/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: første etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: bygg og eiendom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 17.01.2025

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

☑ Nei ☐ Ja

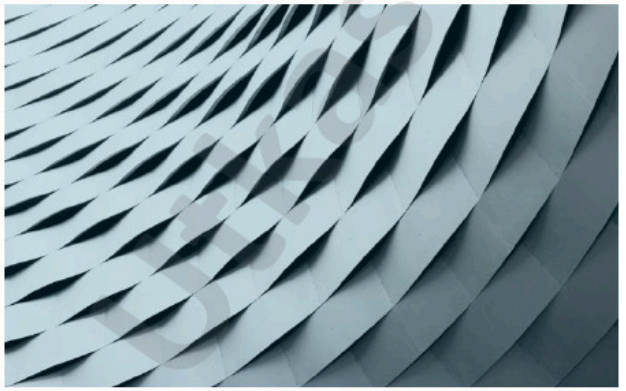
Document reference: 64-0252/24

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 107, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 11.01.2025 Rapportdato: 17.01.2025 Oppdragsnr.: 14283-1720

Autorisert foretak: Ramstad Takst Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

Utkast

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.

Utkast

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 brukseendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Tomannsbolig (vertikaldelt) med saltak tekket med takstein. Yttervegger i bindingsverk og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Etasjeskillere i tre. Bygget er fundamentert med støpt betongplate.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet, trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 3. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovner.
Boligen har malt tretrapp til 3. etasje.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad 2 i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad med flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Vaskerom i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vaskerom med betonggulv. Vegger med malte flater og ubehandlet gips.
Rommet har servant og opplegg til vaskemaskin.
Ingen ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

2. etasje: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
2 stk. sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

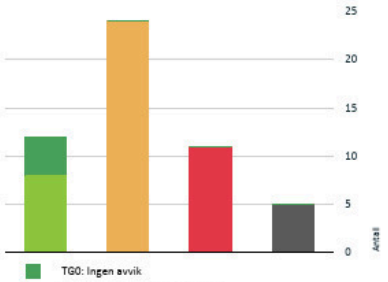
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Utkast

Utkast

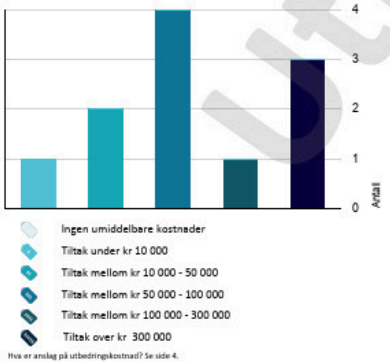
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side

Utkast

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1961

Tilbygg / modernisering

2017 Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er snødekt. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 3 Nedløp og beslag

Materialtype av plastbelagt stål og plast.

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.

Det er påvist deformasjoner i takrenner.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

Tiltak må påregnes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av renner og beslag når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist pågående lekkasje rundt pipe med følgeskader.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det er vanskelig å sette kostnadsestimat på skade og eventuelt hva som må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeår, 2000, 2005, 2009 og 2017.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre fra byggeår, 1983 og 2017.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse ved inngangspartiet til 2. etasje.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med utgang i stue i 2. etasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Trappen har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av trapp når den er snøfritt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

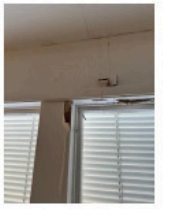
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Vegg og stuetak i 2. etasje har omfattende skader som følge av taklekkasje.
Det er påvist fukt og svertesopp i bod i 1. etasje. (under utvendig trapp).

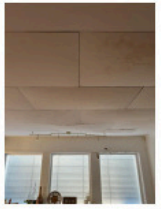
Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nærmere undersøkelser vedrørende følgeskade må utføres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.

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.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og kjøkken i 2. etasje.

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.

stue/spisestue og kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 3. etasje.

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.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 2 stk. soverom i 3. etasje.

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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

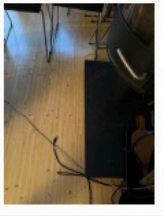
Boligen har mursteinspipe og vedovner.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen i 2. etasje.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 3. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.

TG IU Andre innvendige forhold

Det ble observert asbestholdige materialer flere steder i boligen.

Asbestholdige materialer: Ved rivning må disse behandles som spesialavfall, i
tillegg til at det må tas spesielle hensyn når jobben utføres. Asbest representerer minimal
risiko så lenge de er i ro.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

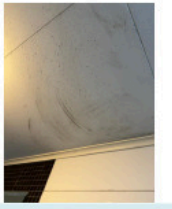
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 3 **Sanitærutstyr og innredning**

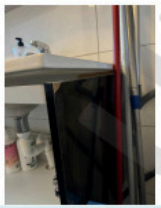
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Innredning har store skader/er ødelagt.
Innredning med 2 nedfelte servanter er ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

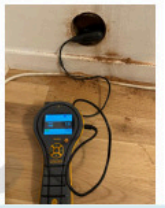
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må etableres fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 2

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad med flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

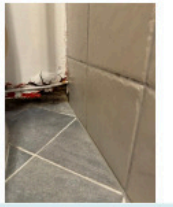
Badet fremstår med tiltenkt funksjon, men det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Badet står foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000





1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Utkast

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom med betonggulv. Vegger med malte flater og ubehandlet gips. Rommet har servant og opplegg til vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom fremstår med tiltenkt funksjon, men det tilfredsstiller ikke dagens tekniske forskrifter,
med tanke på tettesjikt på gulv/vegger og rundt rørgjennomføringer.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - 2

Tilbygg i 1. etasje: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 3 Avløpsrør

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er opplyst om at avløpsrør er tilstoppet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Det er vanskelig å sette kostnadsestimat når avløpsanlegget må sjekkes av fagperson.
Tilstand er ukjent for undertegnede. Tiltak kan påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

2 stk. sikringsskap med automatsikringer.

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.
1961

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

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 fremvist samsvarserklæring fra 2014 samt diverse kvitteringer.
Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med flere andre oppdateringer i boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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 elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse

Tilstandsrapport

og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt grunnmur i ytong(siporex) i følge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/ ringmur og at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur/ ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur/ ringmur.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2007

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje med valmtak tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner. Yttervegger i bindingsverk og lettklinkerblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Støpt betongdekke.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

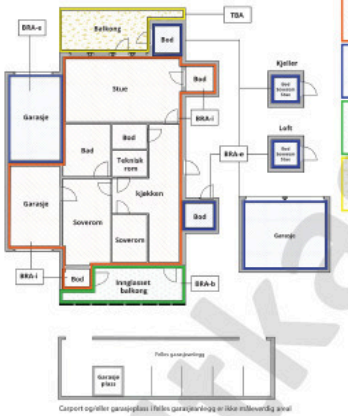
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass ifølge garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 brannceller 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.

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

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)
3. Etasje	38			38		10	48
2. Etasje	84			84			84
1. Etasje	113	16		129			129
SUM	**235**	**16**				**10**	**261**
SUM BRA	**251**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad , Trapperom		
1. Etasje	Entré , Bod , Bod 2, Bod 3, Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad , Bad 2, Vaskerom , Gang m/trapp	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygningen er ikke oppført etter de seneste byggeforskrifters krav til bl.a. varmeisolasjon, ventilasjon, tetthet, lyd og brannkrav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er et soverom i 3. etasje uten godkjent rømningsvei og dagslysflate.

Garasje

Utkast

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	227	24
Garasje	0	19

Utkast

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.1.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Kanwal Shahid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	33		0	608.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slorakroken 3 B

Hjemmelshaver
Shahid Kanwal, Jamil Shahid

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Utkast

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 brannteknisk 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.

Slorakroken 3 B, 1405 LANGHUS
Gnr 107 - Bnr 33
3207 NORDRE FOLLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/

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

Oppdragsnr.: 14283-1720 Befaringsdato: 11.01.2025 Side: 24 av 24

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

JAMIL SHAHID
SLORAKROKEN 3B
1405 LANGHUS

Fakturanr.	100456892
Kundenr.	609343
Fakturadato	21.11.2024
Forfallsdato	**20.12.2024**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00609343100000222**
Fakturabeløp NOK	**14521,78**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnr.	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	
Termin	04 01.10.24-31.12.24

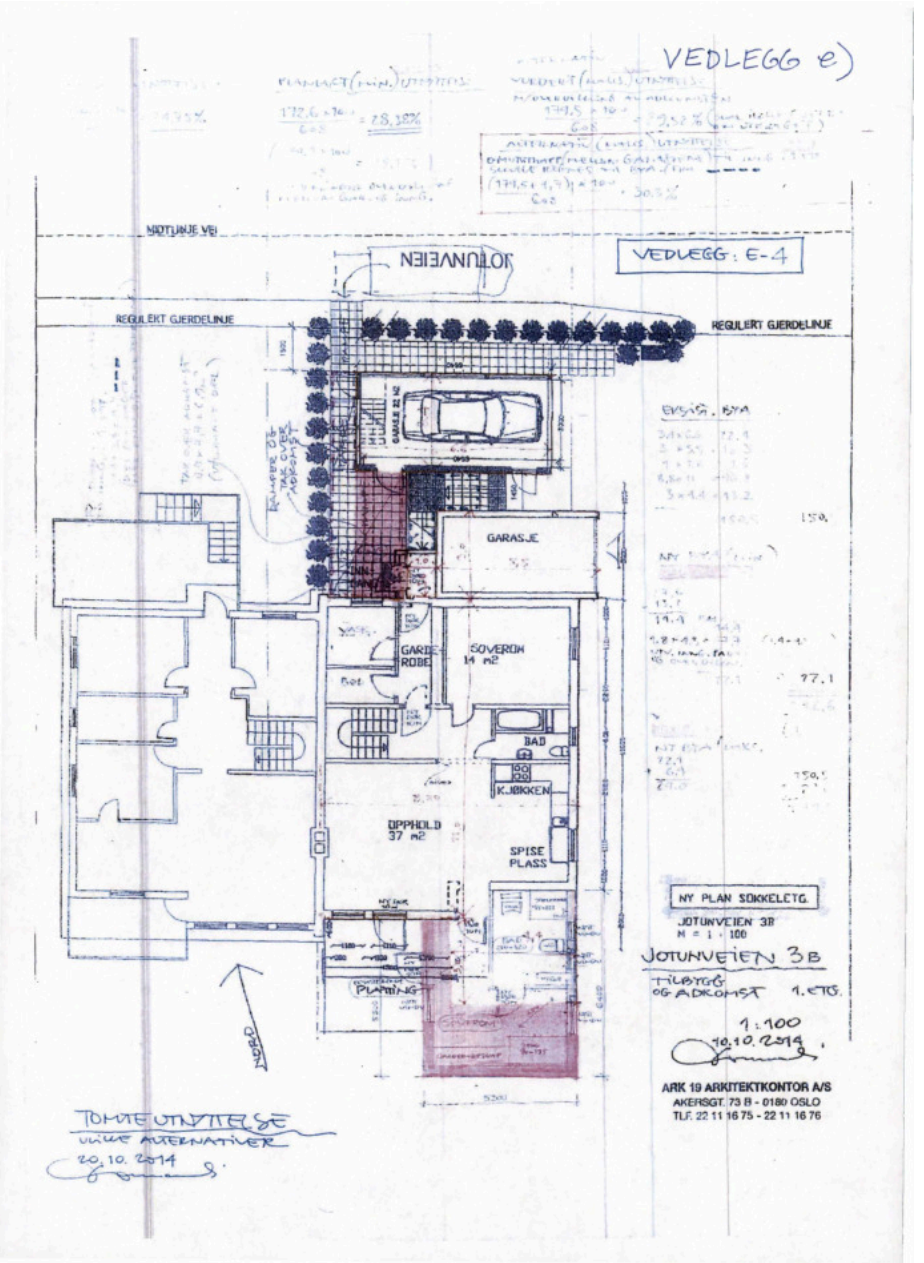
Eiendom 107/33/0/0/4674 - Slorakroken 3 B
Eier JAMIL SHAHID

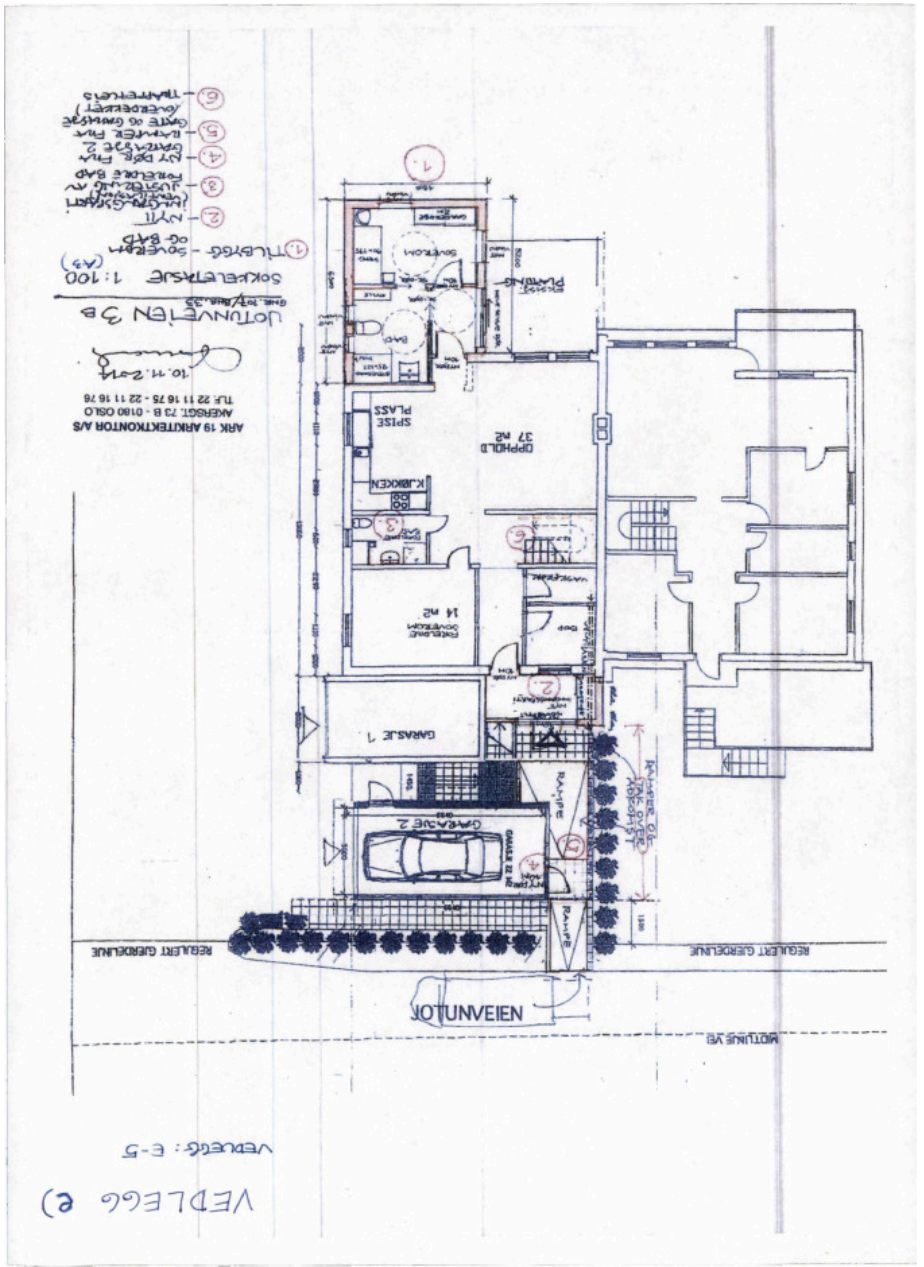
Kommunale avgifter 4. termin 2024

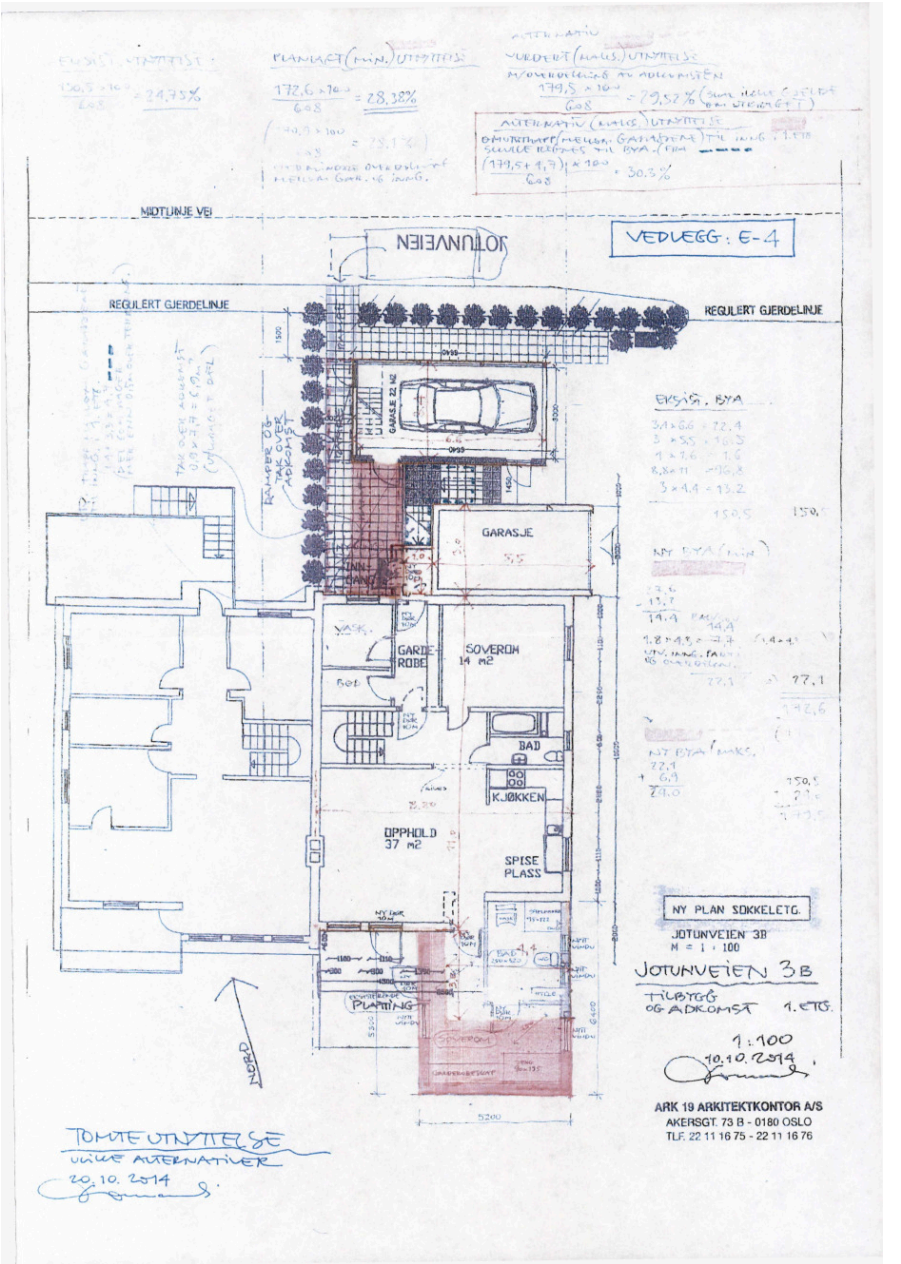
GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	538,00	m3	27,36	1/1	011024-311224	3679,92	25%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	538,00	m3	33,48	1/1	011024-311224	4503,06	25%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2320,80	1/1	011024-311224	580,20	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3664,00	1/1	011024-311224	916,00	25%
HELÅRSRENOVASJON STØRRE	2,00	Stk	3734,40	1/1	011024-311224	1867,20	25%
GEBYR FEIING/TILSYN MED FYRINGSANLEGG	1,00	P.Lø	355,20	1/1	011024-311224	88,80	
					Netto	**11635,18**	
					MVA	**2886,60**	
Grunnlag MVA høy sats: 11548,38, MVA: 2886,60					**Øreavrunding**	**0,00**	
					Å betale NOK	**14521,78**	

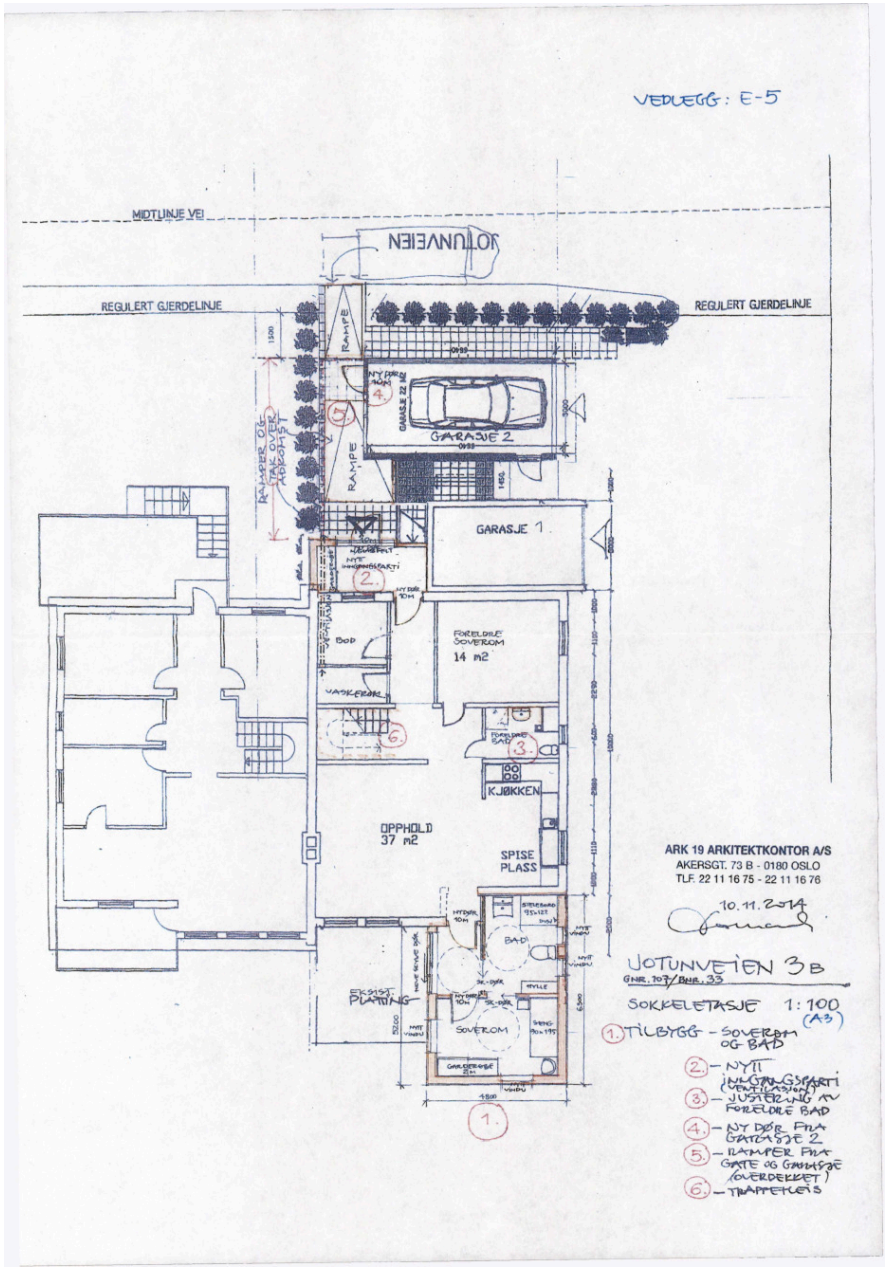
Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

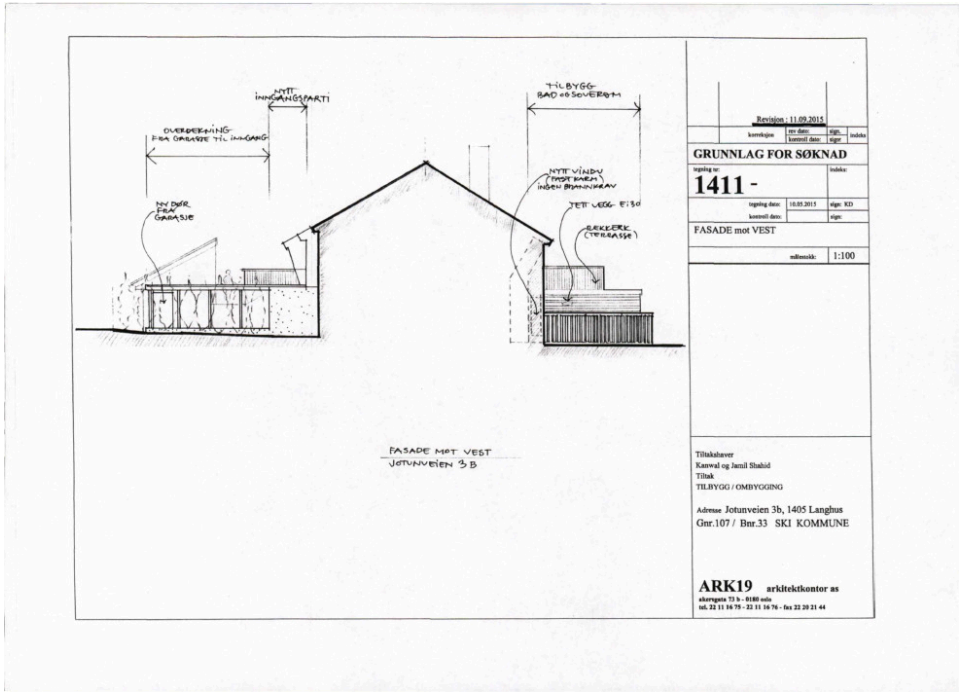
IBAN NO0215062373404 BIC eFakturareferanse 00609343 AvtaleGiroreferanse 00609343100000222

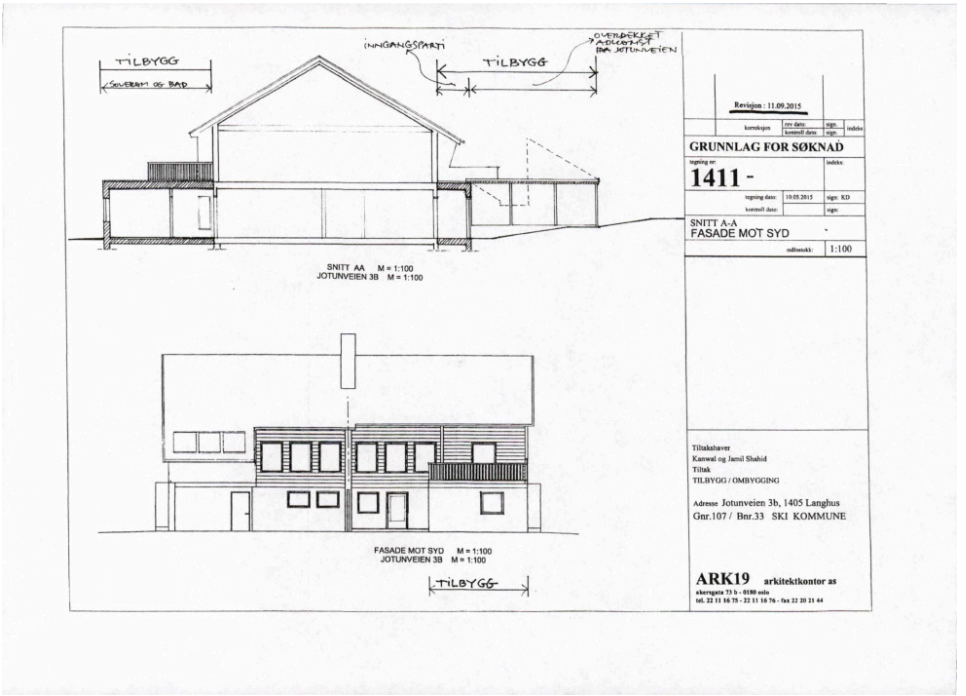


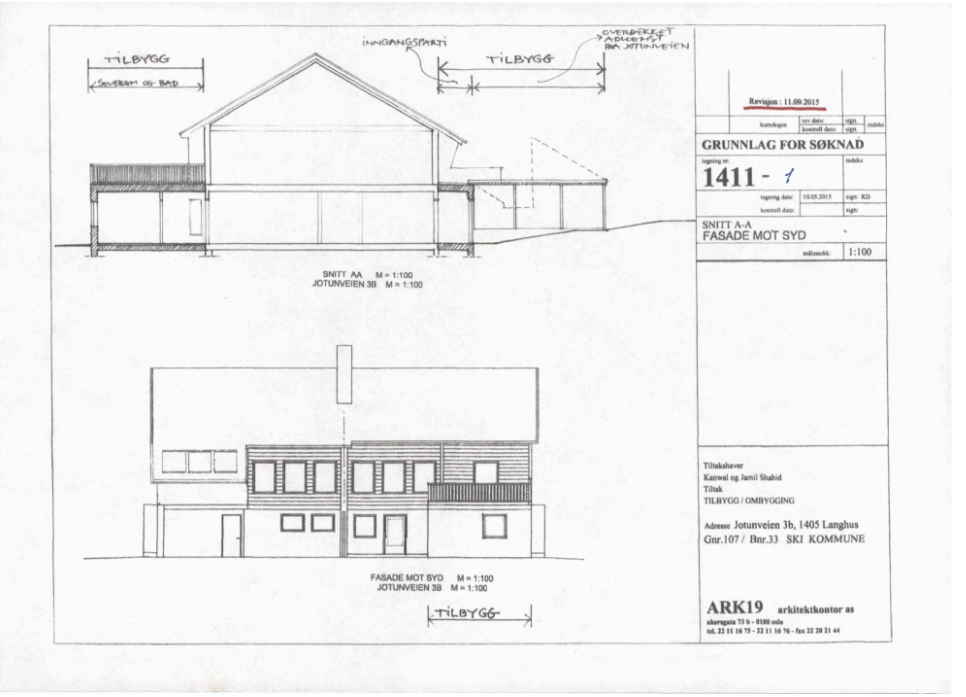

VEDLEGG: E-5
JOTUNVEIEN
REGULERT GJERDELINJE
MIDTUNJE VEI
GARASJE 2
RAMPE
OPPHOLD 37 M2
SPISE PLASS
KJØKKEN
GARASJE 1
14 M2
SOVEROM
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
10.11.2014
JOTUNVEIEN 3B
SOKKELETASJE 1:100
TILBYGG - SOVEROM OG BAD
NYTT DØR FRA GARASJE 2
NYTT VINDU
JUSTERE OG AVSLUTTE VANNRETTET
TIMMERETTE 3

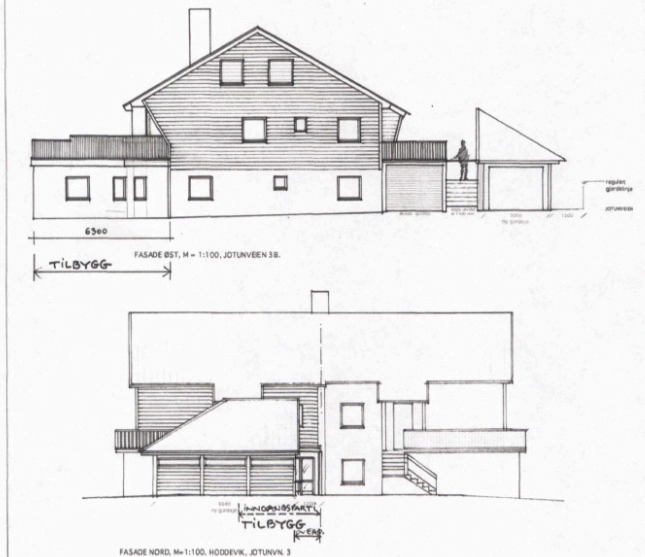

VEDLEGG: E-4
JOTUNVEIEN
MIDTUNJE VEI
REGULERT GJERDELINJE
GARASJE
GARDE-ROBE
SOVEROM 14 m2
BAD
KJØKKEN
OPPHOLD 37 m2
SPISE PLASS
PLANTING
NY PLAN SOKKELETG.
JOTUNVEIEN 3B
M = 1 : 100
JOTUNVEIEN 3B
TILBYGG OG ADKOMST 1. ETG.
1:100
10.10.2014
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
NORD
TOMTE UTNYTTELSE
ULIKE ALTERNATIVER
20.10.2014


VEDLEGG: E-5
MIDTLINJE VEI
JOTUNVEIEN
REGULERT GJERDELINJE
REGULERT GJERDELINJE
RAMPE
RAMPE
GARASJE 2
GARASJE 1
RAMPER OG TAK OVER INNGANG
NYTT INNGANGSPARTI
NY DØR TIL GARASJE
BOD
FORELDRE SOVEROM 14 m2
VASKEROM
KJØKKEN
OPPHOLD 37 m2
SPISE PLASS
BAD
SOVEROM
ENKEL PLANING
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
10.11.2014
JOTUNVEIEN 3B
GNR. 107/BNR. 33
SOKKELETASJE 1:100 (A3)
1. TILBYGG - SOVEROM OG BAD
2. – NYTT INNGANGSPARTI (VENTILASJON)
3. – JUSTERING AV FORELDRE BAD
4. – NY DØR FRA GARASJE 2
5. – RAMPER FRA GATE OG GARASJE (OVERDEKKET)
6. – TRAPPEHUS


NYTT INNGANGSPARTI
OVERDEKNING FRA GARASJE TIL INNGANG
TILBYGG BAD OG SOVEROM
NYTT VINDU (MOTTAKEN) INGEN BRANNKRAV
NY DØR FRA GARASJE
TETT VEGG EI30
ENKELTERK (TERRASSE)
FASADE MOT VEST
JOTUNVEIEN 3B
Revisjon: 11.09.2015
GRUNNLAG FOR SØKNAD
tegning nr. 1411 -
tegning dato: 10.05.2015 sign: KD
kontroll dato: sign:
FASADE mot VEST
målestokk: 1:100
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING
Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE
ARK19 arkitektkontor as
akersgata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44


TILBYGG
SOVEROM OG BAD
INNGANGSPARTI
TILBYGG
OVERBEKKET ADKOMST FRA JOTUNVEIEN
SNITT AA M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
FASADE MOT SYD M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
TILBYGG
Revisjon : 11.09.2015
GRUNNLAG FOR SØKNAD
1411 -
SNITT A-A
FASADE MOT SYD
1:100
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING
Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE
ARK19 arkitektkontor as


TILBYGG
SOVEROM OG BAD
INNGANGSPARTI
TILBYGG
OVERBEKKET ADKOMST FRA JOTUNVEIEN
SNITT AA M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
FASADE MOT SYD M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
TILBYGG
Revisjon : 11.09.2015
GRUNNLAG FOR SØKNAD
1411 - 1
SNITT A-A
FASADE MOT SYD
1:100
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING
Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE
ARK19 arkitektkontor as



GRUNNLAG FOR SØKNAD

tegning nr: 1411 - 2

tegning dato: 10.05.2015 sign: KD

kontroll dato: sign:

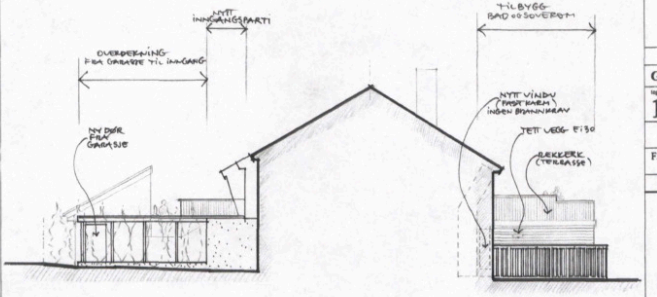
FASADER Øst N

målestokk: 1:100

Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING

Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE

ARK19 arkitektkontor as
skeregata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44



Revisjon : 11.09.2015

GRUNNLAG FOR SØKNAD

tegning nr: 1411 - 3

tegning dato: 10.05.2015 sign: KD

kontroll dato: sign:

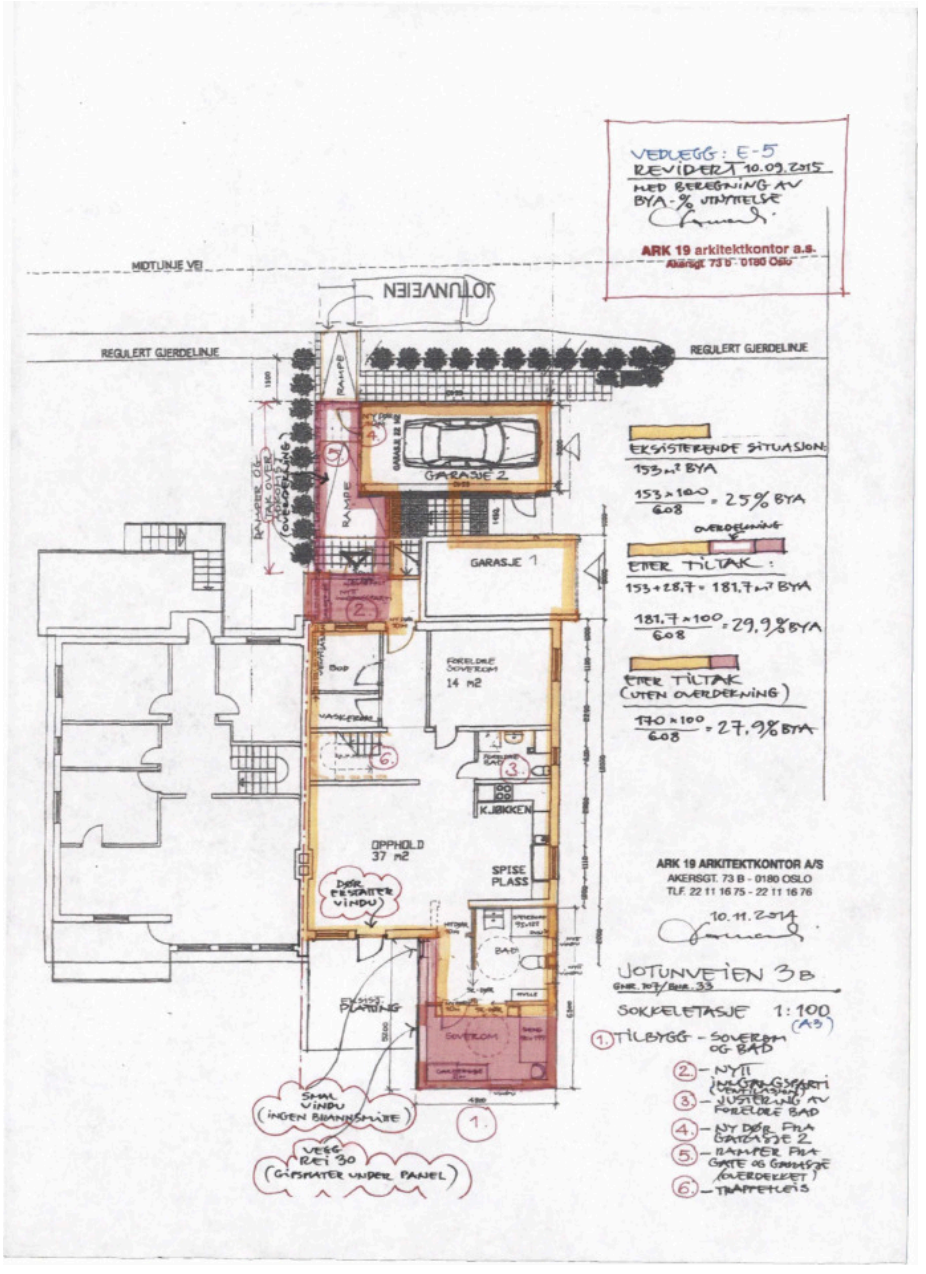
FASADE mot VEST

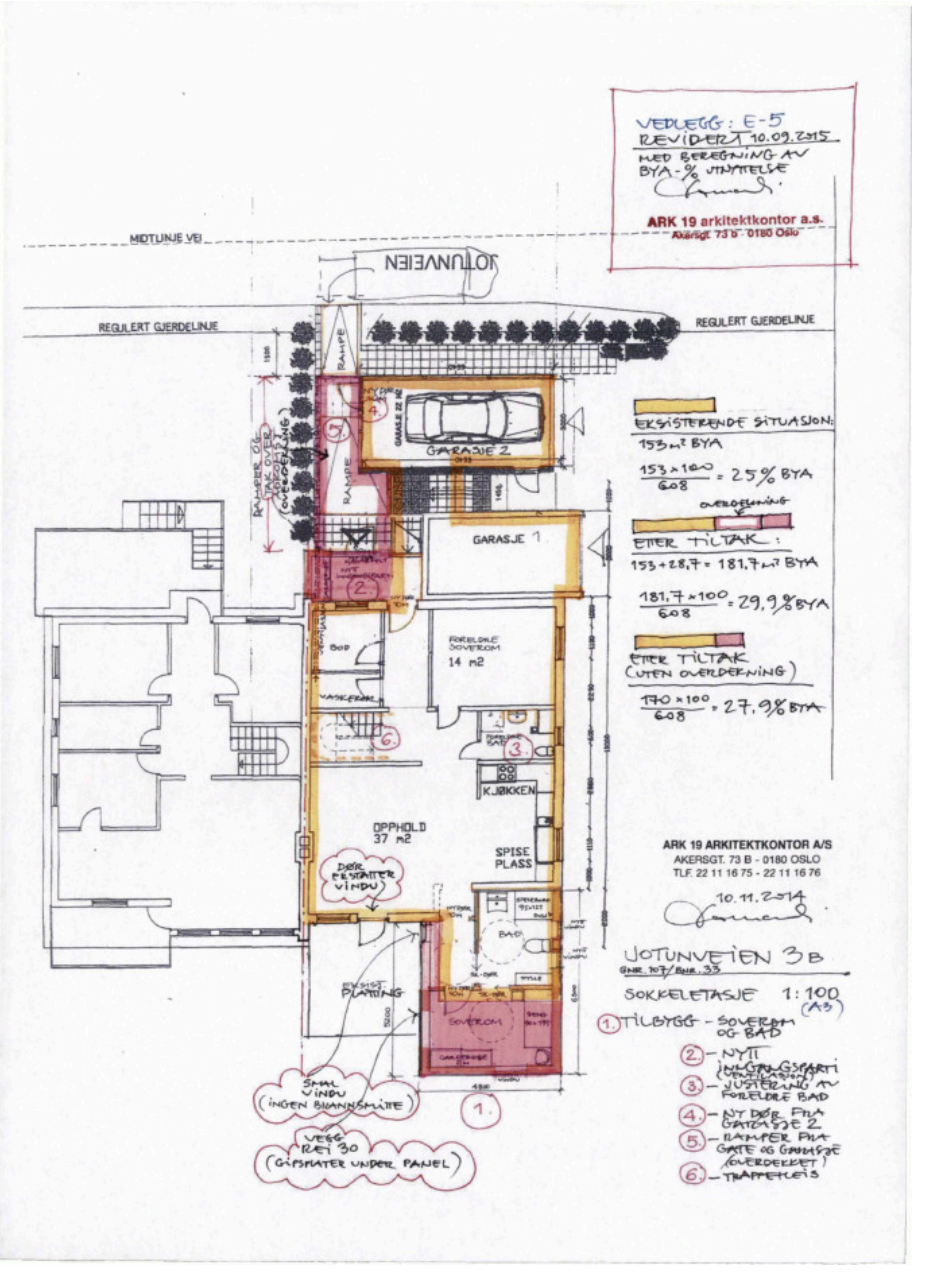
målestokk: 1:100

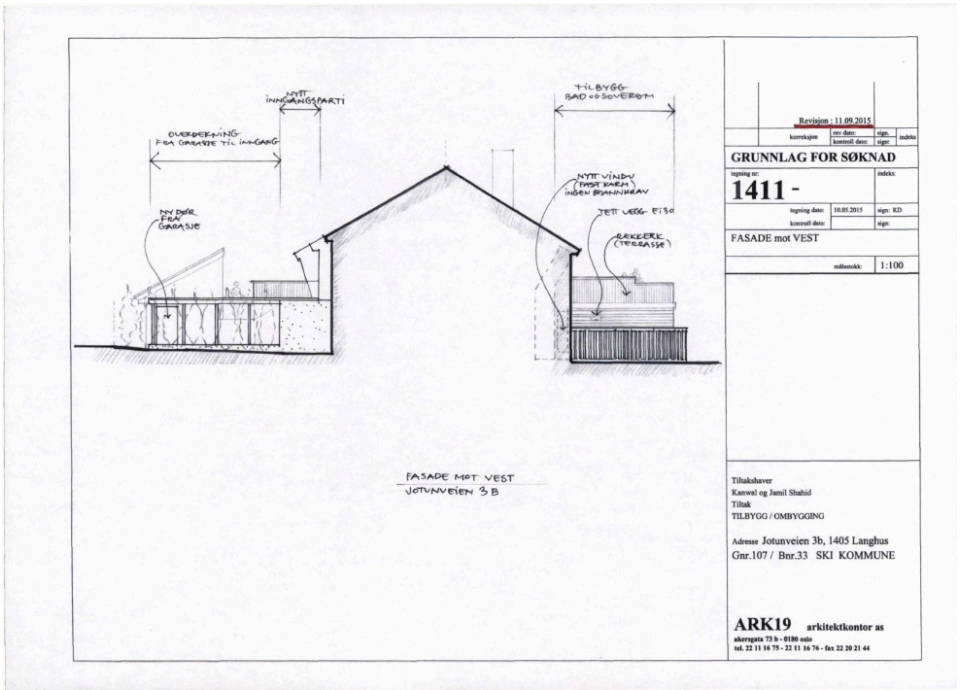
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING

Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE

ARK19 arkitektkontor as
skeregata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44


VEDLEGG: E-5
REVIDERT 10.09.2015
MED BEREGNING AV
BYA-% UTNYTTELSE
ARK 19 arkitektkontor a.s.
Akersgt. 73 b. 0180 Oslo
MIDTUNVEI
JOTUNVEIEN
REGULERT GJERDELINJE
RAMPE
GARASJE 2
GARASJE 1
BOD
VASKEROM
FORELDRE SOVEROM
14 m2
BAD
KJØKKEN
OPPHOLD
37 m2
SPISE PLASS
DØR ERSTATTER VINDU
SMAL VINDU (INGEN BRANNSMITE)
VEGG REI 30 (GIPSPLATER UNDER PANEL)
EKSISTERENDE SITUASJON:
153 m² BYA
153 x 100 / 608 = 25% BYA
OVERDEKNING
ETTER TILTAK:
153 + 28,7 = 181,7 m² BYA
181,7 x 100 / 608 = 29,9% BYA
ETTER TILTAK (UTEN OVERDEKNING)
170 x 100 / 608 = 27,9% BYA
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
10.11.2014
JOTUNVEIEN 3B
GNR. 107/BNR. 33
SOKKELETASJE 1:100 (A3)
1. TILBYGG - SOVEROM OG BAD
2. – NYTT INNGANGSPARTI
3. – JUSTERING AV FORELDRE BAD
4. – NY DØR FRA GARASJE 2
5. – HAMPER FRA GATE OG GARASJE (OVERDEKKET)
6. – TRAPPEHUS


VEDLEGG: E-5
REVIDERT 10.09.2015
MED BEREGNING AV
BYA-% UTNYTTELSE
ARK 19 arkitektkontor a.s.
Akersgt. 73 b. 0180 Oslo
MIDTUNVEI
JOTUNVEIEN
REGULERT GJERDELINJE
RAMPE
GARASJE 2
GARASJE 1
BOD
VASKEROM
FORELDRE SOVEROM
14 m2
BAD
KJØKKEN
OPPHOLD
37 m2
SPISE PLASS
DØR ERSTATTER VINDU
SMAL VINDU (INGEN BRANNSMITE)
VEGG REI 30 (GIPSPLATER UNDER PANEL)
EKSISTERENDE SITUASJON:
153 m² BYA
153 x 100 / 608 = 25% BYA
OVERDEKNING
ETTER TILTAK:
153 + 28,7 = 181,7 m² BYA
181,7 x 100 / 608 = 29,9% BYA
ETTER TILTAK (UTEN OVERDEKNING)
170 x 100 / 608 = 27,9% BYA
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
10.11.2014
JOTUNVEIEN 3B
GNR. 107/BNR. 33
SOKKELETASJE 1:100 (A3)
1. TILBYGG - SOVEROM OG BAD
2. – NYTT INNGANGSPARTI
3. – JUSTERING AV FORELDRE BAD
4. – NY DØR FRA GARASJE 2
5. – HAMPER FRA GATE OG GARASJE (OVERDEKKET)
6. – TRAPPEHUS



Revisjon : 11.09.2015

	korreksjon	rev. dato:	sign.	indeks
		kontroll dato:	sign:	

GRUNNLAG FOR SØKNAD

tegning nr: **1411 -** indeks:

tegning dato: 10.05.2015 sign: KD

kontroll dato: sign:

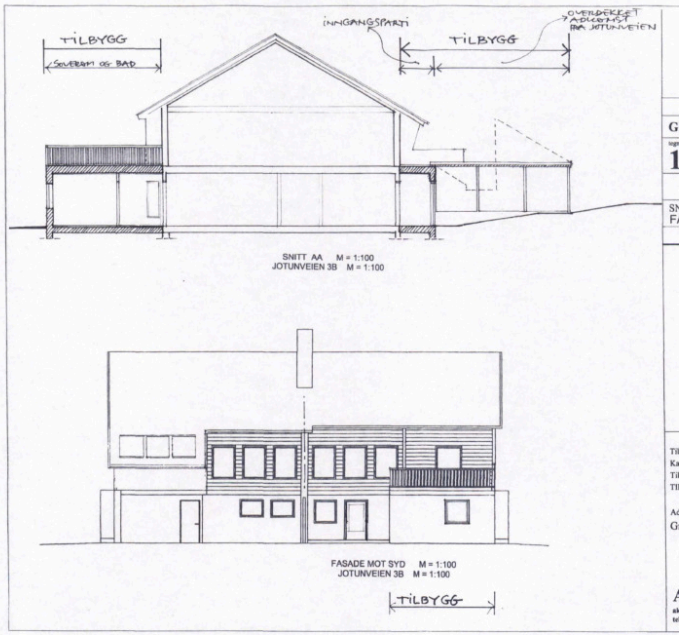
FASADE mot VEST

målestokk: 1:100

Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING

Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE

ARK19 arkitektkontor as
akersgata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44



Revisjon : 11.09.2015

	korreksjon	rev. dato:	sign.	indeks
		kontroll dato:	sign:	

GRUNNLAG FOR SØKNAD

tegning nr: **1411 -** indeks:

tegning dato: 10.05.2015 sign: KD

kontroll dato: sign:

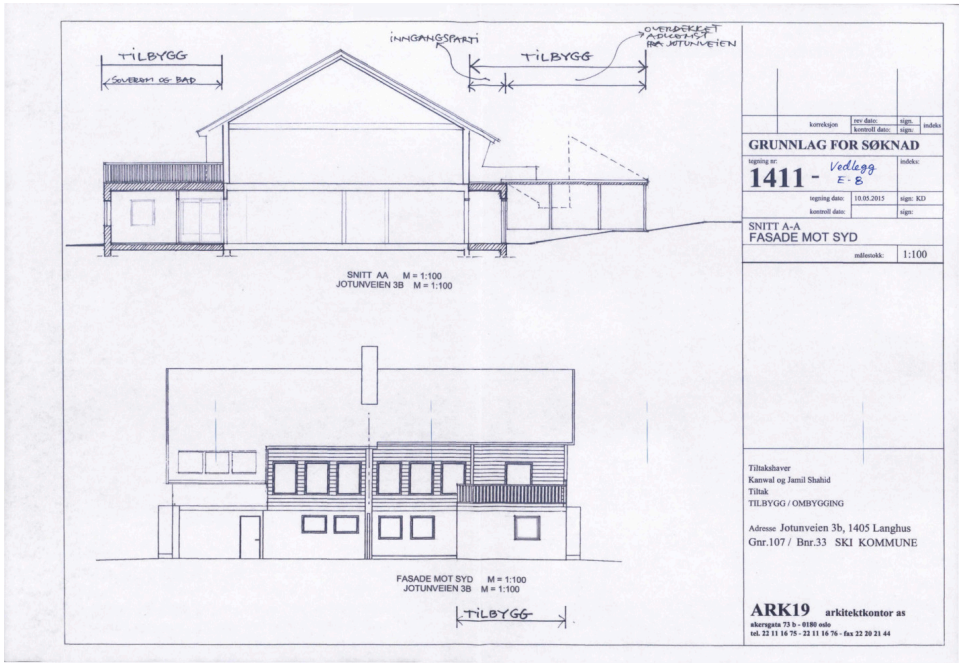
SNITT A-A
FASADE MOT SYD

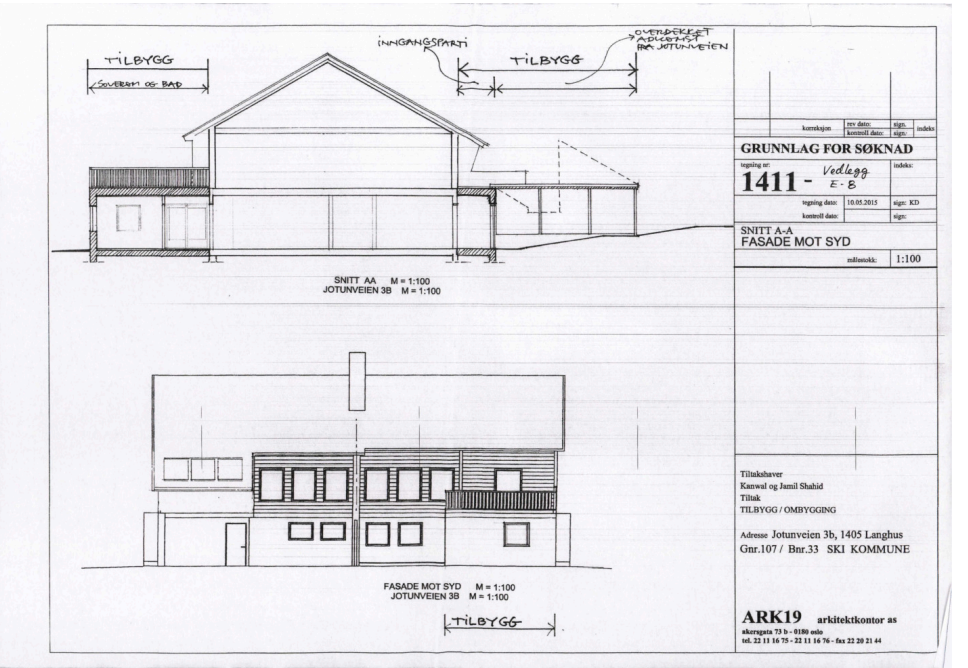
målestokk: 1:100

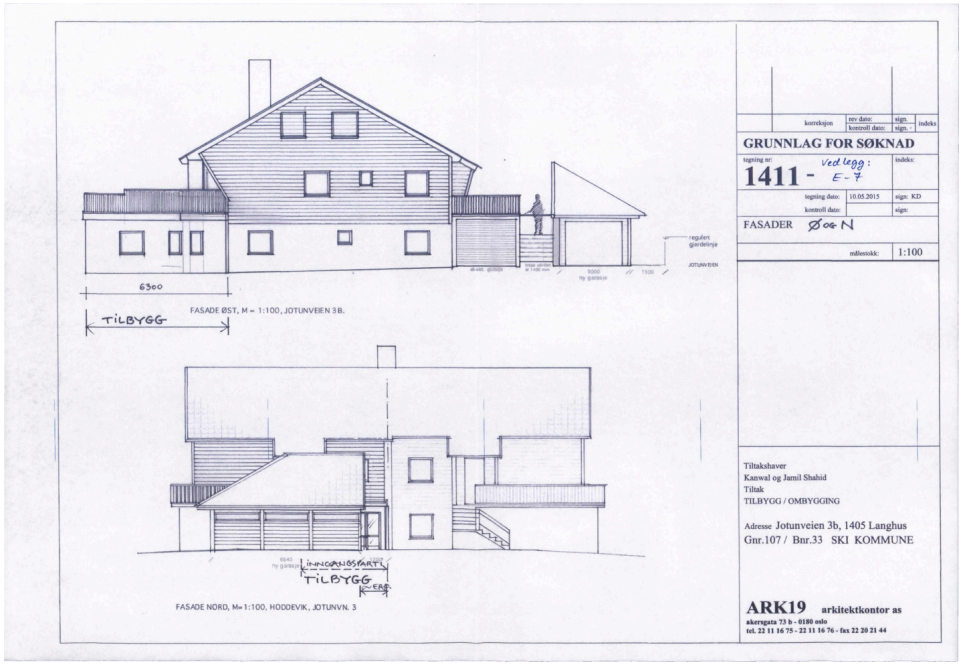
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING

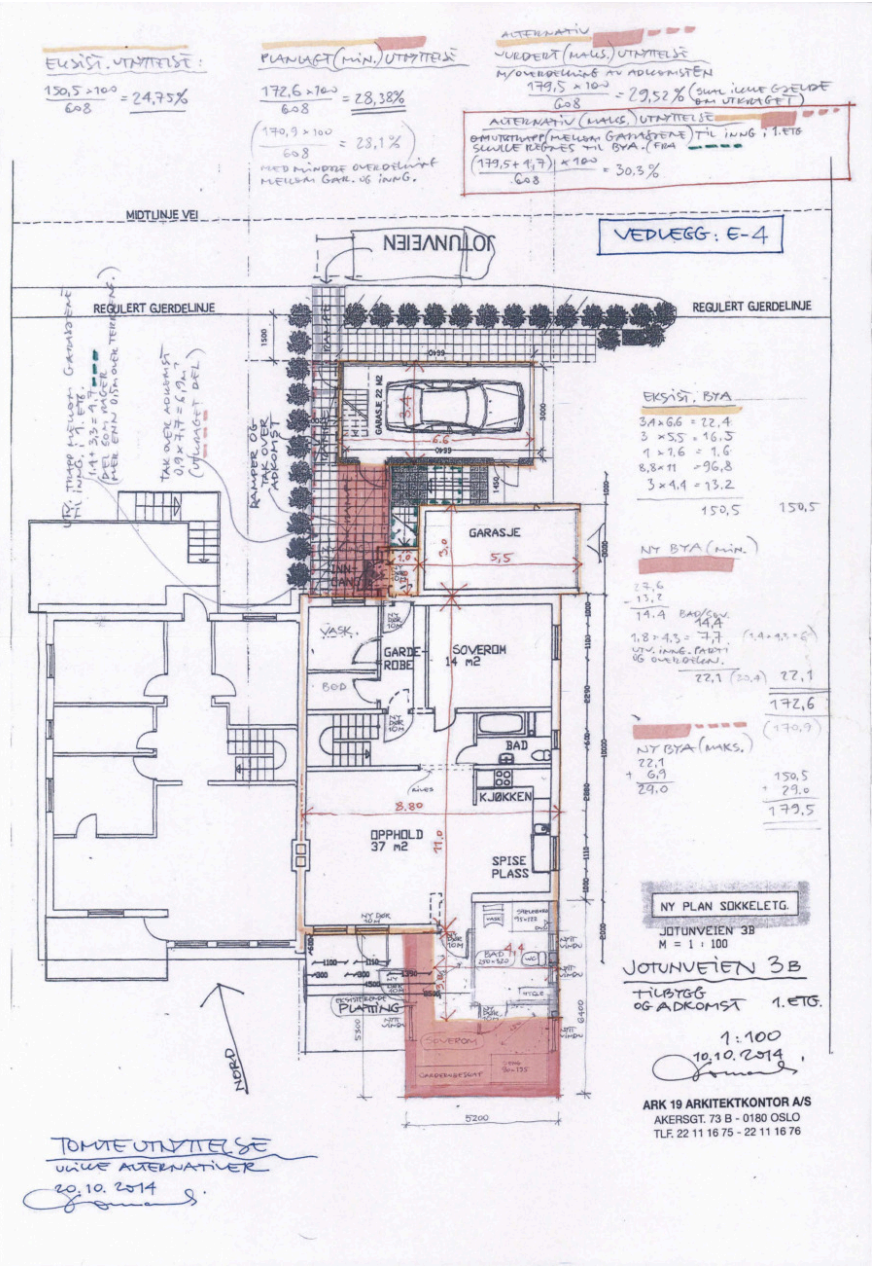
Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE

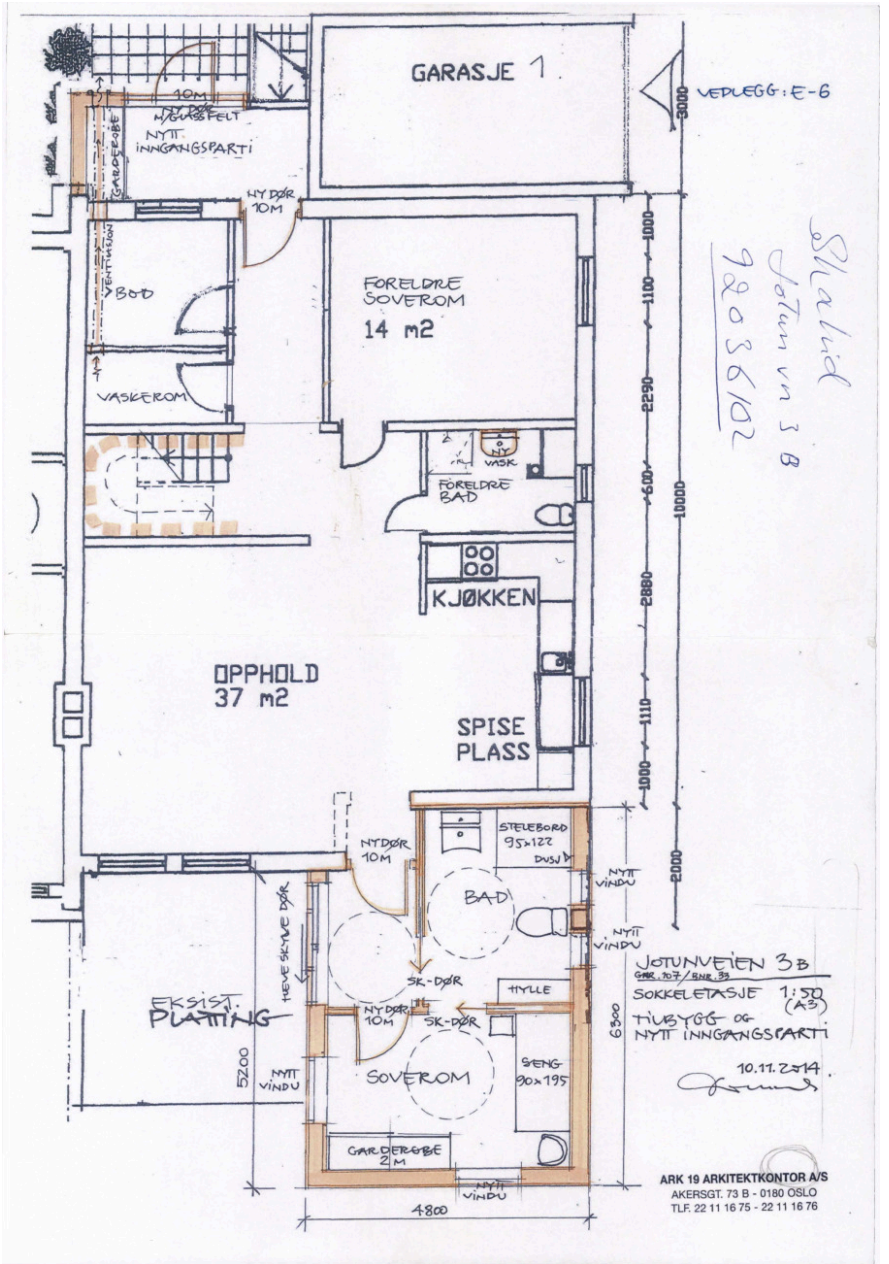
ARK19 arkitektkontor as
akersgata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44

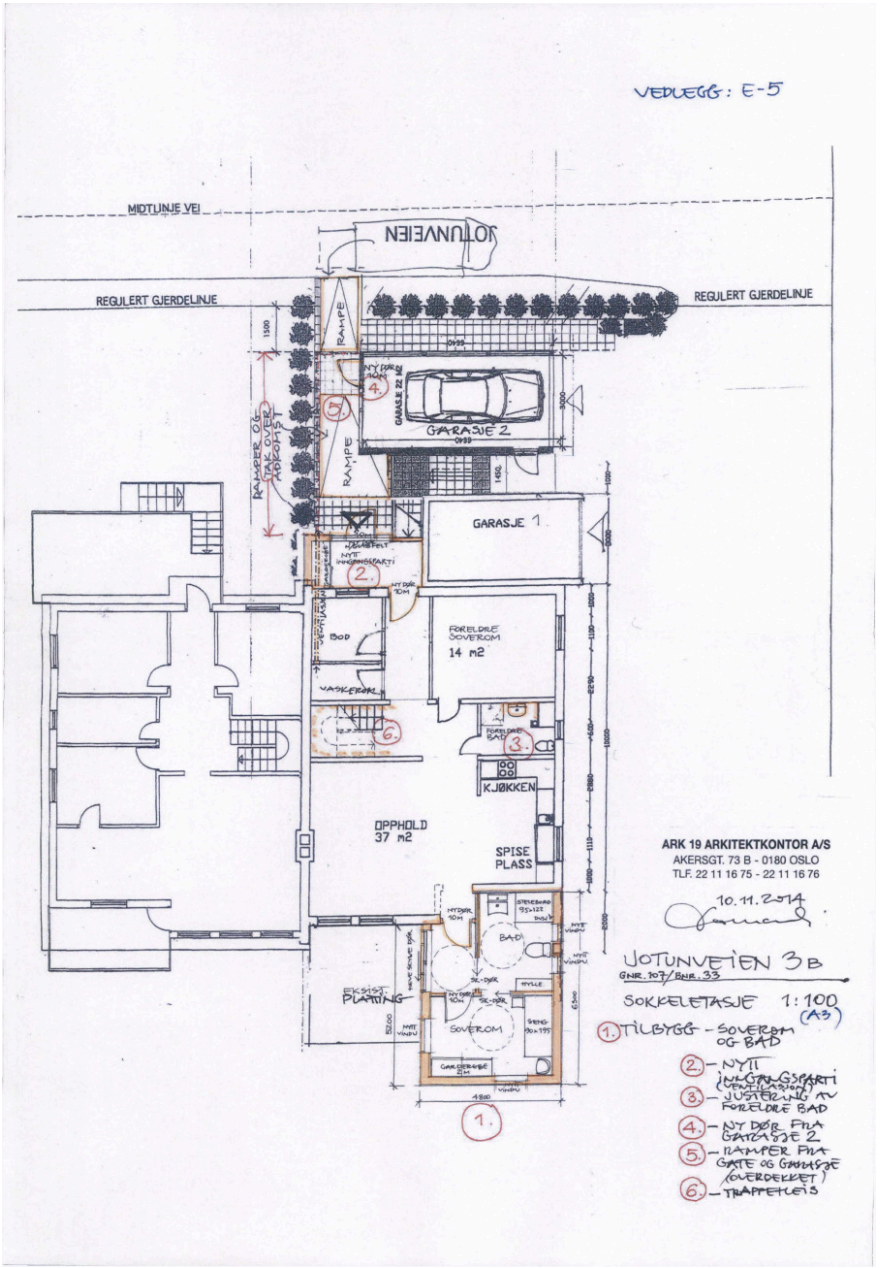

TILBYGG
SOVEROM OG BAD
INNGANGSPARTI
TILBYGG
OVERDEKKET ADKOMST FRA JOTUNVEIEN
SNITT AA M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
FASADE MOT SYD M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
TILBYGG
korreksjon
rev dato:
sign.
indeks
kontroll dato:
sign:
GRUNNLAG FOR SØKNAD
tegning nr:
1411 - Vedlegg E-B
indeks:
tegning dato: 10.05.2015
sign: KD
kontroll dato:
sign:
SNITT A-A
FASADE MOT SYD
målestokk: 1:100
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING
Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE
ARK19 arkitektkontor as
akersgata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44

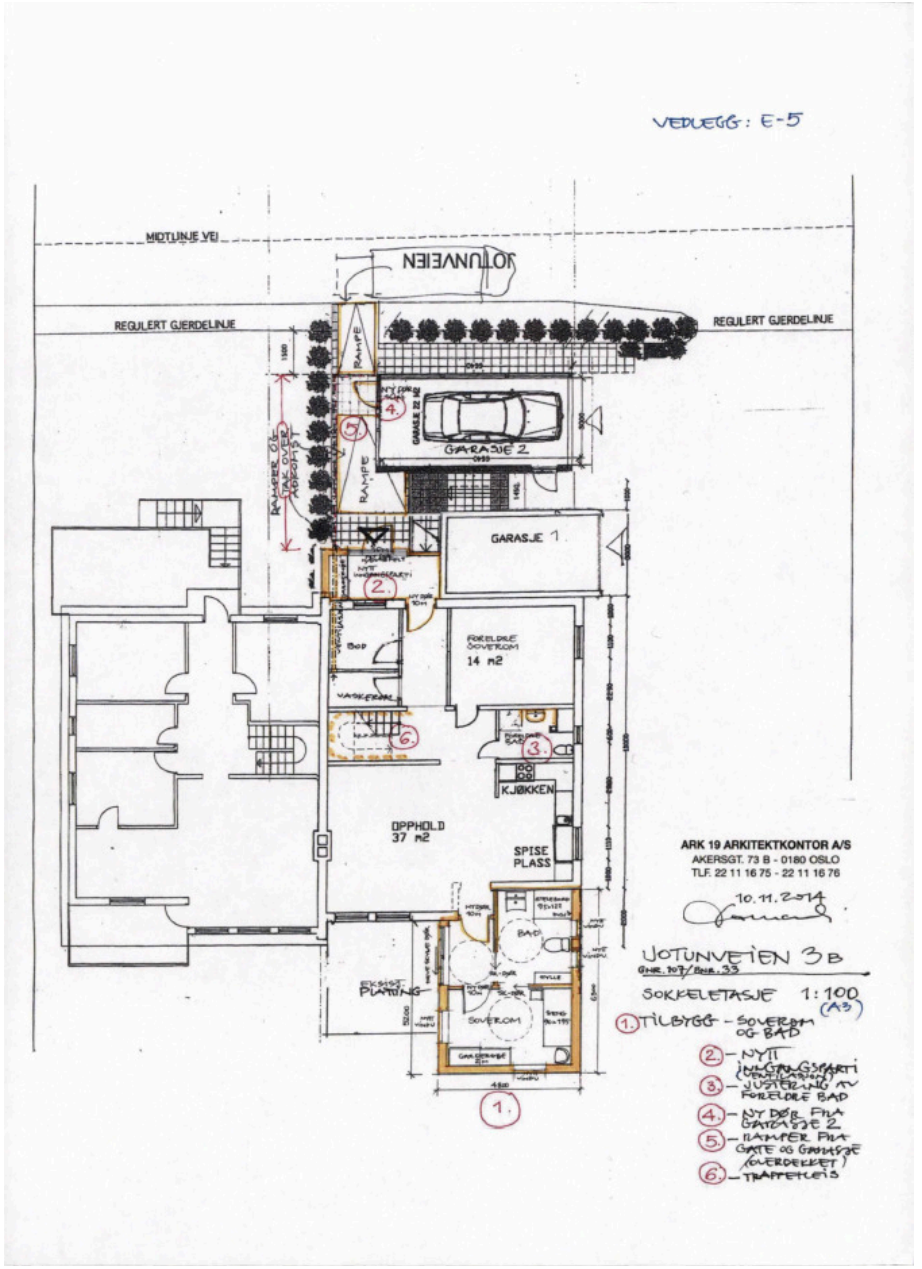

TILBYGG
SOVEROM OG BAD
INNGANGSPARTI
TILBYGG
OVERDEKKET ADKOMST FRA JOTUNVEIEN
SNITT AA M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
FASADE MOT SYD M = 1:100
JOTUNVEIEN 3B M = 1:100
TILBYGG
korreksjon
rev dato:
sign.
indeks
kontroll dato:
sign.
GRUNNLAG FOR SØKNAD
tegning nr:
1411 - Vedlegg E-B
indeks:
tegning dato: 10.05.2015
sign: KD
kontroll dato:
sign:
SNITT A-A
FASADE MOT SYD
målestokk: 1:100
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING
Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE
ARK19 arkitektkontor as
akersgata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44

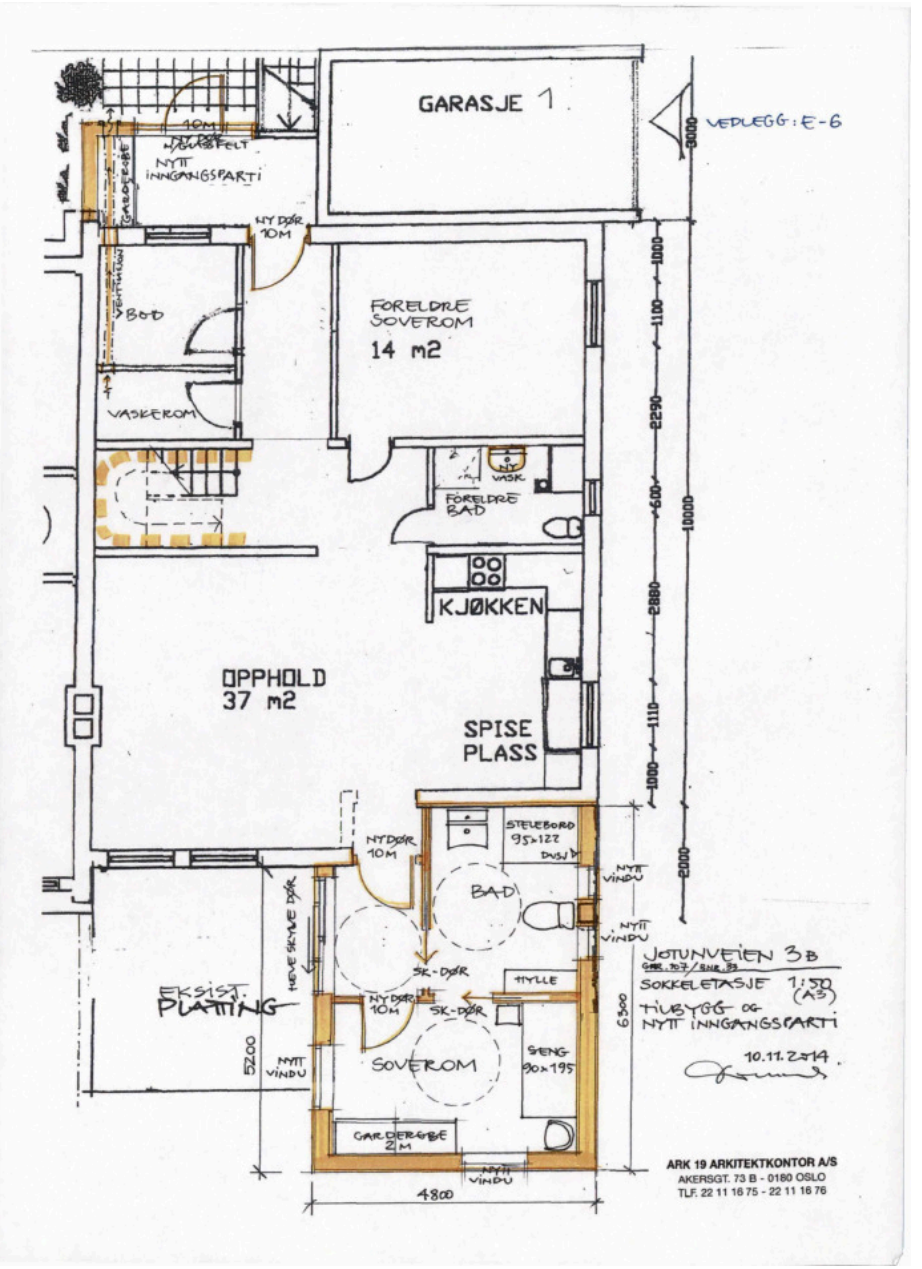

6300
TILBYGG
FASADE ØST, M = 1:100, JOTUNVEIEN 3B.
INNGANGSPARTI
TILBYGG
FASADE NORD, M=1:100, HODDEVIK, JOTUNVN. 3
GRUNNLAG FOR SØKNAD
tegning nr: 1411 - Ved legg: E-7
tegning dato: 10.05.2015
kontroll dato:
FASADER Ø og N
målestokk: 1:100
Tiltakshaver
Kanwal og Jamil Shahid
Tiltak
TILBYGG / OMBYGGING
Adresse Jotunveien 3b, 1405 Langhus
Gnr.107 / Bnr.33 SKI KOMMUNE
ARK19 arkitektkontor as
akersgata 73 b - 0180 oslo
tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44

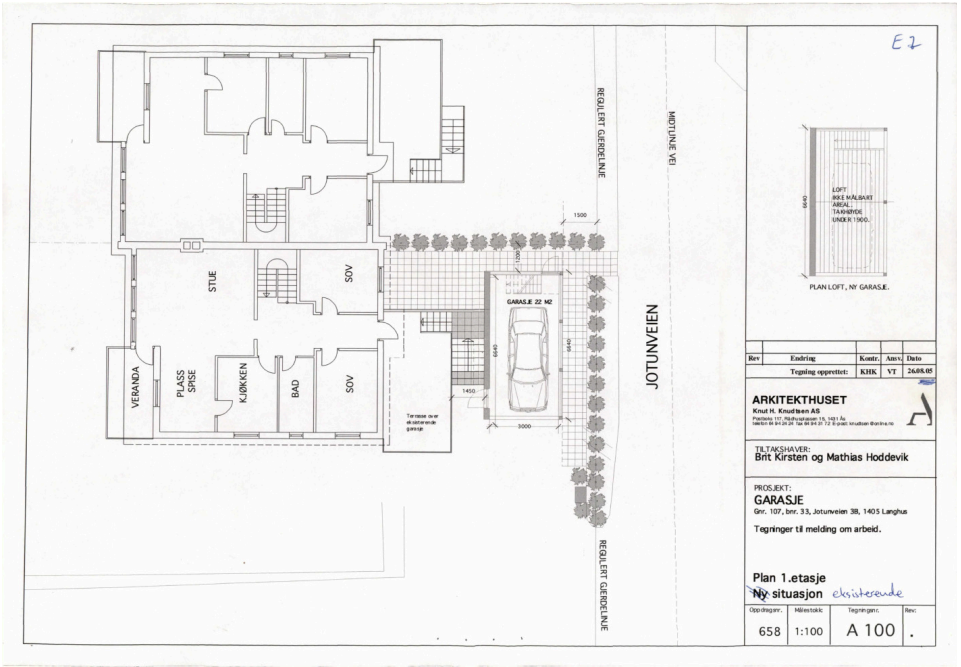

EKSIST. UTNYTTELSE:
150,5 x 100 / 608 = 24,75%
PLANLAGT (MIN.) UTNYTTELSE
172,6 x 100 / 608 = 28,38%
(170,9 x 100 / 608 = 28,1%)
MED MINDRE OVERDEKNING MELLOM GARASJE OG INNG.
ALTERNATIV
UTVIDET (MAKS.) UTNYTTELSE
M/OVERDEKNING AV ADKOMSTEN
179,5 x 100 / 608 = 29,52% (SOM IKKE GJELDE FOR UTNYTTET)
ALTERNATIV (MAKS.) UTNYTTELSE
OMRÅDET MELLOM GARASJEN SKULLE REGNES TIL BYA. (FRA ----)
(179,5 + 1,7) x 100 / 608 = 30,3%
MIDTJUNE VEI
JOTUNVEIEN
VEDLEGG: E-4
REGULERT GJERDELINJE
REGULERT GJERDELINJE
GARASJE
5,5
VASK
GARDEROBE
SOVEROM 14 m2
BAD
KJØKKEN
OPPHOLD 37 m2
SPISE PLASS
PLATTING
NORD
5200
EKSIST. BYA
3,1 x 6,6 = 22,4
3 x 5,5 = 16,5
1 x 1,6 = 1,6
8,8 x 11 = 96,8
3 x 4,4 = 13,2
150,5
NY BYA (min.)
14,4
1,8 x 4,3 = 7,7
22,1
172,6
NY BYA (MAKS.)
22,1
+ 6,9
29,0
150,5
+ 29,0
179,5
NY PLAN SØKKELETG.
JOTUNVEIEN 3B
M = 1 : 100
JOTUNVEIEN 3B
TILBYGG OG ADKOMST 1.ETG.
1:100
10.10.2014
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
TOMTEUTNYTTELSE
ULIKE ALTERNATIVER
20.10.2014

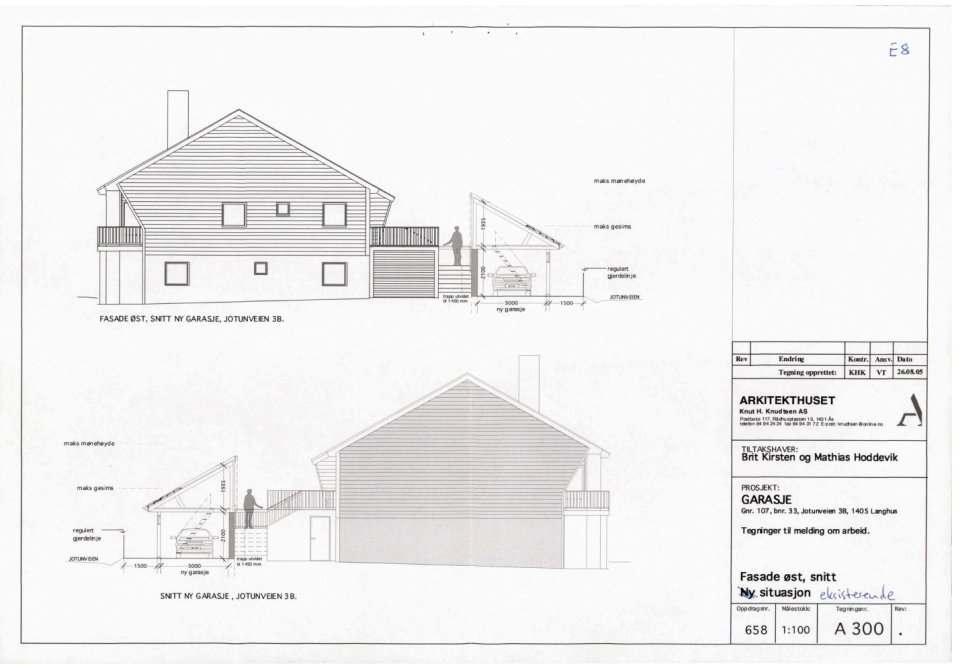

VEDLEGG: E-6
GARASJE 1
NYTT INNGANGSPARTI
GARDEROBE
NY DØR 10M
BOD
VENTILASJON
FORELDRE SOVEROM 14 m2
VASKEROM
NY VASK
FORELDRE BAD
KJØKKEN
OPPHOLD 37 m2
SPISE PLASS
STELEBORD 95x122
DUSJ
NY DØR 10M
BAD
NYTT VINDU
HEVE SENKE DØR
SK-DØR
HYLLE
EKSIST. PLATTING
SOVEROM
SENG 90x195
GARDEROBE 2M
5200
6300
4800
1000
1100
2290
600
2880
1110
1000
2000
10000
3000
Skadal
Jotunvn 3B
98036102
JOTUNVEIEN 3B
GNR. 107 / BNR. 33
SOKKELETASJE 1:50 (A3)
TILBYGG OG NYTT INNGANGSPARTI
10.11.2014
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76

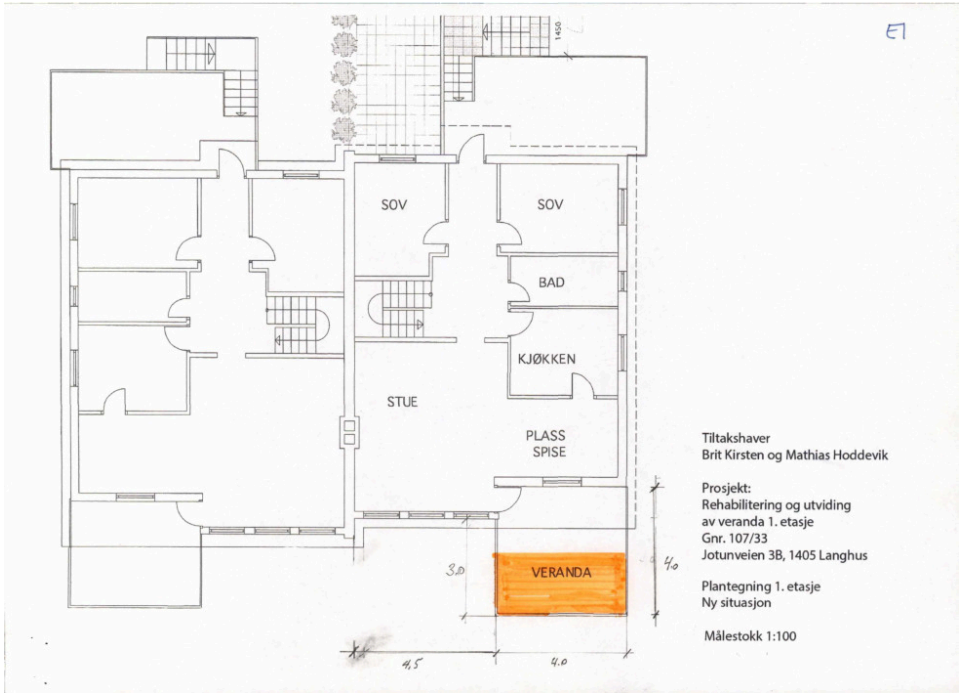

VEDLEGG: E-5
MIDTLINJE VEI
JOTUNVEIEN
REGULERT GJERDELINJE
REGULERT GJERDELINJE
RAMPE
GARASJE 2
RAMPE
RAMPER OG TAK OVER ADKOMST
GARASJE 1
NYTT INNGANGSPARTI
NY DØR 10M
BOD
VASKEROM
FORELDRE SOVEROM 14 m2
FORELDRE BAD
KJØKKEN
OPPHOLD 37 m2
SPISE PLASS
BAD
SK-DØR
HYLLE
EKSIST. PLATTING
SOVEROM
SENG 90x195
NYTT VINDU
1. TILBYGG - SOVEROM OG BAD
2. - NYTT INNGANGSPARTI
3. - JUSTERING AV FORELDRE BAD
4. - NY DØR FRA GARASJE 2
5. - RAMPER FRA GATE OG GARASJE (OVERDEKKET)
6. - TRAPPEHEIS
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
10.11.2014
JOTUNVEIEN 3B
GNR. 107/BNR. 33
SOKKELETASJE 1:100 (A3)


VEDLEGG: E-5
MIDTLINJE VEI
JOTUNVEIEN
REGULERT GJERDELINJE
REGULERT GJERDELINJE
RAMPE
GARASJE 2
RAMPE
GARASJE 1
FORELDRE SOVEROM 14 m2
BOD
VASKEROM
KJØKKEN
OPPHOLD 37 m2
SPISE PLASS
BAD
SOVEROM
EKSIST. PLATTING
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76
10.11.2014
JOTUNVEIEN 3B
GNR. 207/BNR. 33
SOKKELETASJE 1:100 (A3)
1. TILBYGG - SOVEROM OG BAD
2. – NYTT INNGANGSPARTI
3. – JUSTERING AV FORELDRE BAD
4. – NY DØR FRA GARASJE 2
5. – RAMPER FRA GATE OG GARASJE (OVERDEKKET)
6. – TRAPPEHEIS


VEDLEGG: E-6
GARASJE 1
NYTT INNGANGSPARTI
NY DØR 10M
BOD
VASKEROM
FORELDRE SOVEROM 14 m2
VASK
FORELDRE BAD
KJØKKEN
OPPHOLD 37 m2
SPISE PLASS
STEKEBORD 95x122
NY DØR 10M
BAD
NYTT VINDU
SK-DØR
HYLLE
EKSIST. PLATTING
SOVEROM
SENG 90x195
GARDEROBE 2M
4800
5200
6500
JOTUNVEIEN 3B
GNR. 207/BNR. 33
SOKKELETASJE 1:50 (A3)
TILBYGG OG NYTT INNGANGSPARTI
10.11.2014
ARK 19 ARKITEKTKONTOR A/S
AKERSGT. 73 B - 0180 OSLO
TLF. 22 11 16 75 - 22 11 16 76


E2
REGULERT GJERDELINJE
JOTUNVEIEN
STUE
SOV
VERANDA
PLASS SPISE
KJØKKEN
BAD
SOV
GARASJE 22 M2
Terrasse over eksisterende garasje
1500
6640
1450
3000
LOFT IKKE MÅLBART AREAL TAKHØYDE UNDER 1900.
6640
PLAN LOFT, NY GARASJE.
Rev Endring Kontr. Ansv. Dato
Tegning opprettet: KHK VT 26.08.05
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudsen AS
TILTAKSHAVER:
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik
PROSJEKT:
GARASJE
Gnr. 107, bnr. 33, Jotunveien 38, 1405 Langhus
Tegninger til melding om arbeid.
Plan 1.etasje
Ny situasjon eksisterende
Oppdragsnr. Målestokk: Tegningsnr. Rev:
658 1:100 A 100 .


E8
maks mønehøyde
maks gesims
regulert gjerdelinje
JOTUNVEIEN
3000
ny garasje
1500
FASADE ØST, SNITT NY GARASJE, JOTUNVEIEN 3B.
maks mønehøyde
maks gesims
regulert gjerdelinje
JOTUNVEIEN
1500
3000
ny garasje
SNITT NY GARASJE , JOTUNVEIEN 3B.
Rev Endring Kontr. Ansv. Dato
Tegning opprettet: KHK VT 26.08.05
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudsen AS
TILTAKSHAVER:
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik
PROSJEKT:
GARASJE
Gnr. 107, bnr. 33, Jotunveien 38, 1405 Langhus
Tegninger til melding om arbeid.
Fasade øst, snitt
Ny situasjon eksisterende
Oppdragsnr. Målestokk: Tegningsnr. Rev:
658 1:100 A 300 .

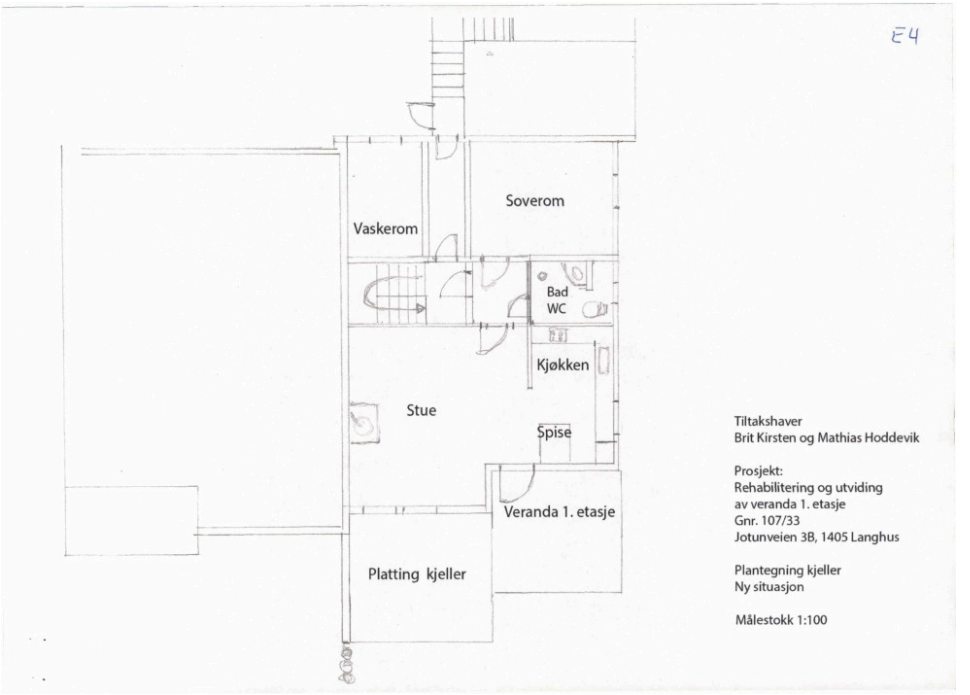


Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Plantegning 1. etasje
Ny situasjon

Målestokk 1:100



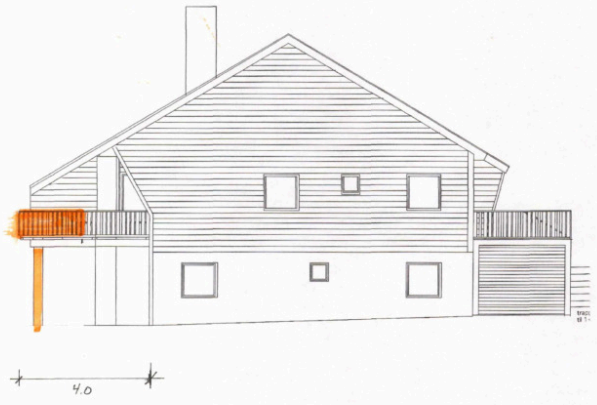
Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Plantegning kjeller
Ny situasjon

Målestokk 1:100

E2



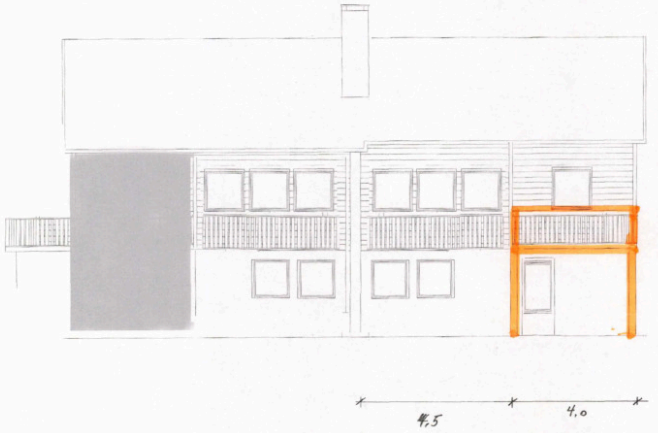
Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevi

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Fasade øst
Ny situasjon

Målestokk 1:100

E3



Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddev

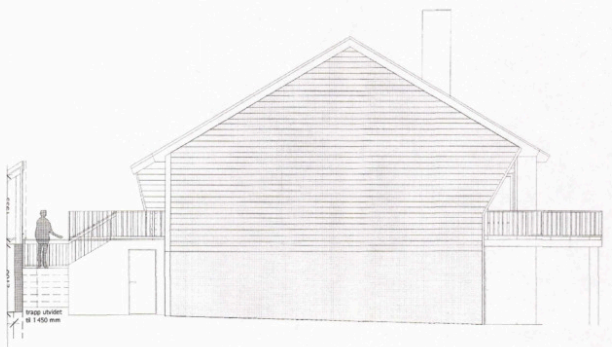
Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Fasade syd
Ny situasjon

Ny situasjon vil ha lik utføring
med eksisterende veranda

Målestokk 1:100

E5

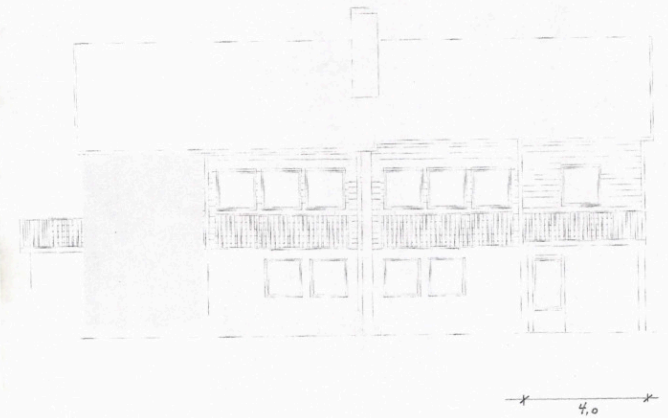


Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Snitt sett vestfra
Ny situasjon

Målestokk 1:100



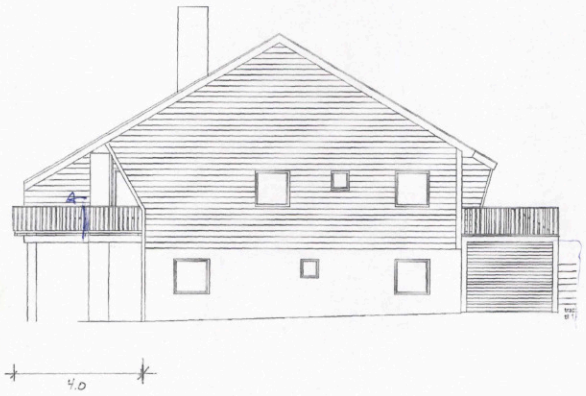
Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddev

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Fasade syd
Ny situasjon

Ny situasjon vil ha lik utføring
med eksisterende veranda

Målestokk 1:100

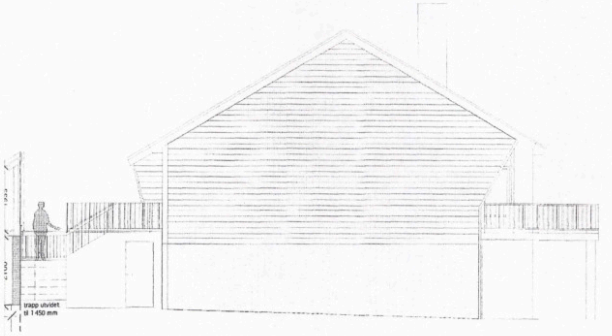


Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevi

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Fasade øst
Ny situasjon

Målestokk 1:100

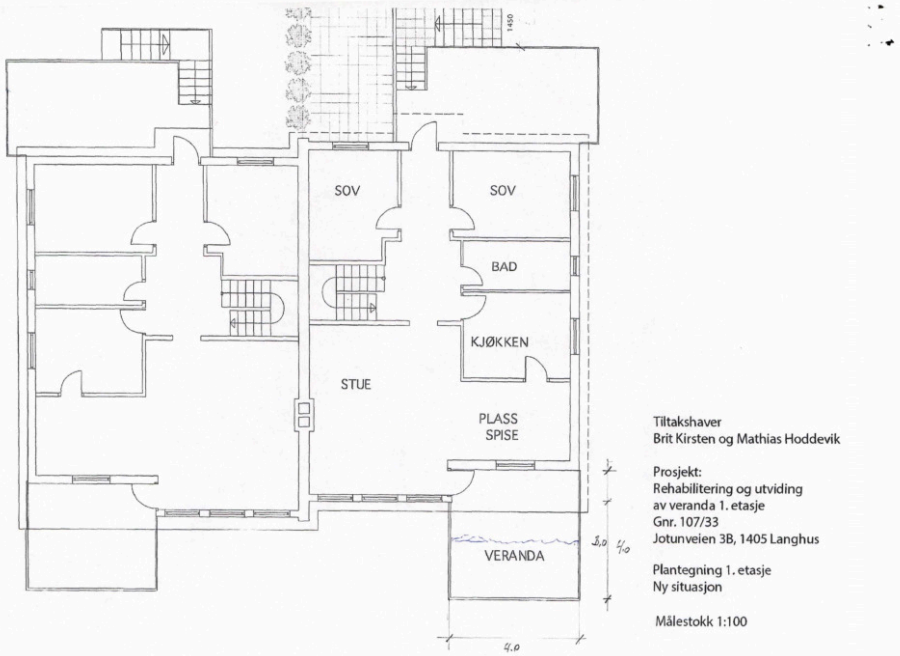


Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Snitt sett vestfra
Ny situasjon

Målestokk 1:100



Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Plantegning 1. etasje
Ny situasjon

Målestokk 1:100



Tiltakshaver
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

Prosjekt:
Rehabilitering og utviding
av veranda 1. etasje
Gnr. 107/33
Jotunveien 3B, 1405 Langhus

Fasade syd
Ny situasjon

Ny situasjon vil ha lik utføring
med eksisterende veranda

Målestokk 1:100

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 09.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slorakroken 3B, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	43 282,42 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	9 336,00 kr
Vann	36 551,57 kr
Sum	**89 525,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	0,00 kr
				Sum	**7 635,00 kr**	**0,00 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2024

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 **2024** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 34,20	
Avløp pr. m^3	Kr 41,85	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2910,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 4580,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3591,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4668,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2514,00
Fellesrenovasjon		Kr 3591,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2873,00
Feiergebyr bolig		Kr 444,00

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.

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Mur og Pipeservice as
Fjellveien 11

3057 SOLBERGELVA

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/33 - L42 Jnr.: 11/1117-4 16901/11 | Dato: 07.10.2011

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 12.09.11.

Tiltak:	rehabilitering av teglpipe.
Byggested:	Jotunveien 3b, gnr./bnr. 107/33.
Tiltakshaver:	Mathias Hoddevik.
Ansvarlig søker:	Mur og Pipeservice as.

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

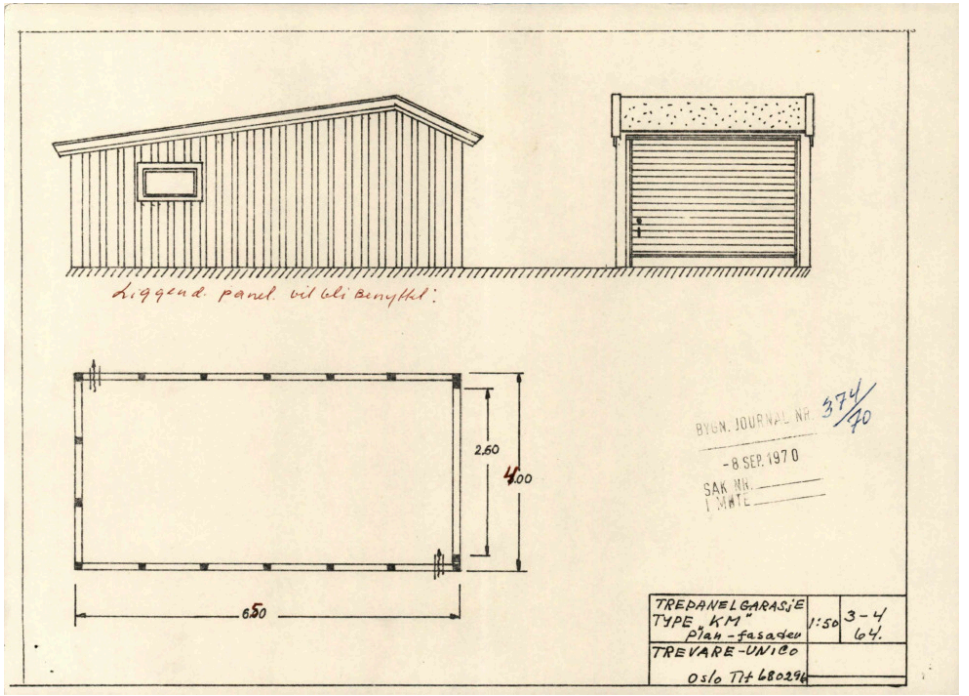
BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Mathias Hoddevik, Jotunveien 3b, 1405 Langhus.
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, her

PLAN- OG BYGGESAK | Postadresse: Postboks 3010, 1402 SKI | Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 SKI | Giro: 1602.44.88105 | Telefon: 64 87 87 00 | Telefaks: Kristian Larsen





FASADE NORD, M=1:100, HODDEVIK, JOTUNVN. 3



FASADE ØST, M=1:100, HODDEVIK, JOTUNVN. 3

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 29 AUG. 2005 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

Rev	Endring	Kontr.	Ansv.	Dato
	Tegning opprettet:	KHK	VT	5.081.05

ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, Rådhusgaten 15, 1401 Ås
telefon 64 94 24 24 fax 64 94 31 72 E-post: knudtsen@online.no

TILTAKSHAVER:
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik
Jotunveien 3 B, 1405 Langhus

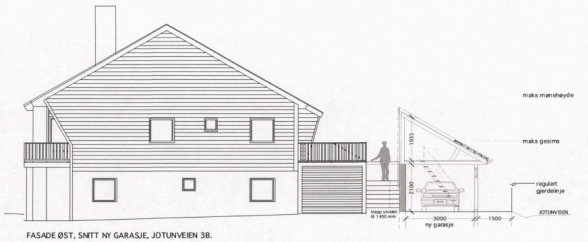
PROSJEKT:
GARASJE

Gnr. 107, bnr. 33, Jotunveien 3B, 1405 Langhus

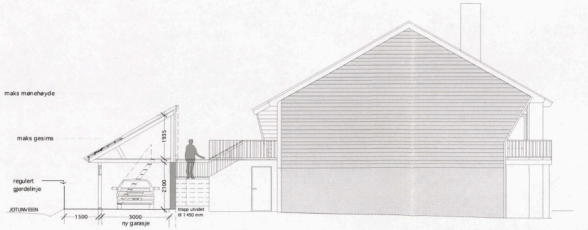
Tegninger til melding om arbeid.

Fasader
Eksisterende situasjon.

Oppdragsnr.	Målestokk:	Tegningsnr.	Rev:
658	1:100	A 02	.



FASADE ØST, SNITT NY GARASJE, JOTUNVEIEN 3B.



SNITT NY GARASJE , JOTUNVEIEN 3B.

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 29 AUG. 2005 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

Rev	Endring	Kontr.	Ansv.	Dato
	Tegning opprettet:	KHK	VT	24.08.05

ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, Rådhusgaten 15, 1401 Ås
telefon 64 94 24 24 fax 64 94 31 72 E-post: knudtsen@online.no

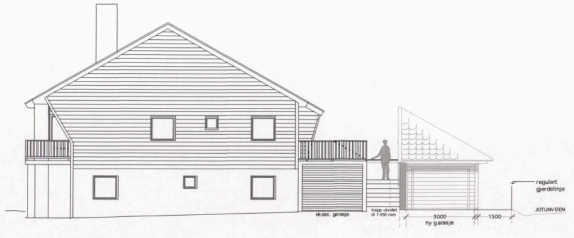
TILTAKSHAVER:
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

PROSJEKT:
GARASJE
Gnr. 107, bnr. 33, Jotunveien 3B, 1405 Langhus

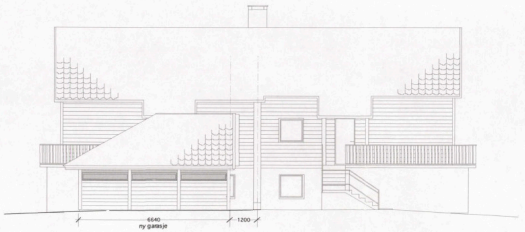
Tegninger til melding om arbeid.

Fasade øst, snitt
Ny situasjon

Oppdragsnr.	Målestokk:	Tegningsnr.	Rev:
658	1:100	A 300	.



FASADE ØST, M = 1:100, JOTUNVEIEN 3B.



FASADE NORD, M=1:100, HODDEVIK, JOTUNVN. 3

Ski kommune BYGGESAK
Dato 29 AUG. 2005 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

Rev	Endring	Kontr.	Ansv.	Dato
	Tegning opprettet:	KHK	VT	26.08.05

ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Parkveien 117, Ris/Hurumhalvøen 15, 1401 Ås
telefon 64 94 24 24 fax 64 94 01 72 E-post: knudtsen@online.no

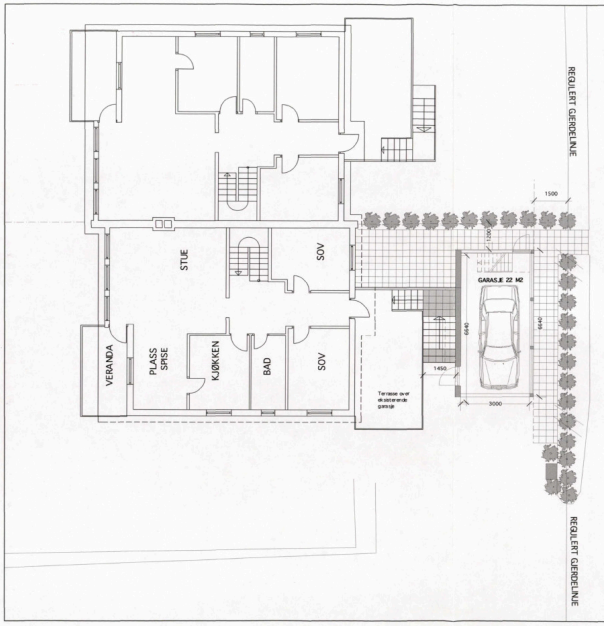
TILTAKSHAVER:
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

PROSJEKT:
GARASJE
Gnr. 107, bnr. 33, Joturveien 3B, 1405 Langhus

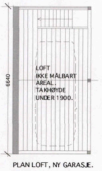
Tegninger til melding om arbeid.

Fasade nord og øst,
Ny situasjon

Oppdragsnr.	Målestokk:	Tegningsnr.	Rev:
658	1:100	A 200	.



Ski kommune BYGGESAK
Dato: 29 AUG. 2005 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



PLAN LOFT, NY GARASJE.

Rev	Endring	Kontr.	Ansv.	Dato
	Tegning opprettet:	KHK	VT	26.08.05

ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Parkveien 117, Ris/Hurumhalvøen 15, 1401 Ås
telefon 64 94 24 24 fax 64 94 01 72 E-post: knudtsen@online.no

TILTAKSHAVER:
Brit Kirsten og Mathias Hoddevik

PROSJEKT:
GARASJE
Gnr. 107, bnr. 33, Joturveien 3B, 1405 Langhus

Tegninger til melding om arbeid.

Plan 1.etasje
Ny situasjon

Oppdragsnr.	Målestokk:	Tegningsnr.	Rev:
658	1:100	A 100	.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Hr.Bjarne Netskar
Jotunvn. 3
1400 Ski

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 23/11 1971

Journalnr.
374/70
Dato, avsluttende synsforr.
G.nr.107/33

Arbeidssted	Jotunvn. 3, Langhus
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Garasje
Byggherre	Bjarne Netskar
Byggemelder	Bjarne Netskar
Ansvarshavende	Bjarne Netskar

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

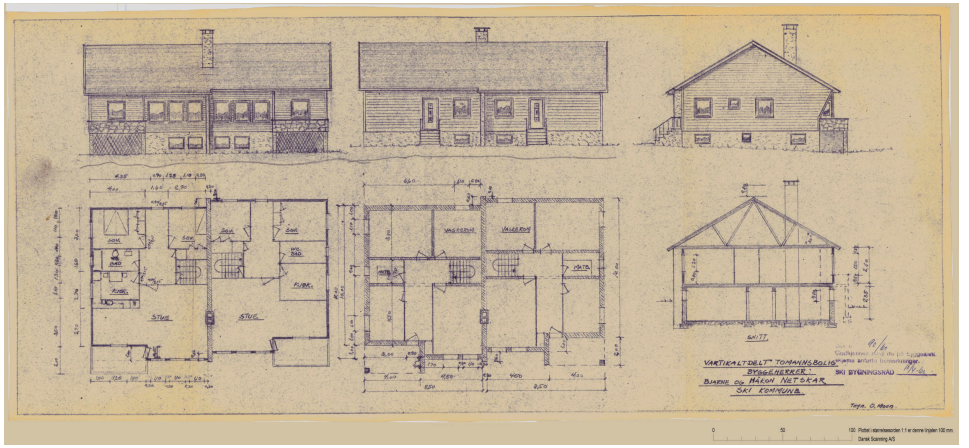
Bygningssjefen i Ski

Ski den 22/11 1971

Bernt Stadven
bygn.sjef

A. C. Aadahl
bygn.kontr.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Mathias Hoddevik
Jotunveien 3B

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/STETOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/33 - Jnr.: 13/2007-4 2123/14 | Dato: 27.01.2014

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt 22.01.2013.

Tiltaket:	Verandautvidelse
Ferdigattesten gjelder:	Hele arbeidet
Byggested:	Jotunveien 3B, gnr.107, bnr.33
Tiltakshaver:	Mathias Hoddevik

Tiltakshaver har ved innsendt dokumentasjon bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med søknad og i henhold til krav stilt i lov og forskrift.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Kopi:
Geodata og oppmåling

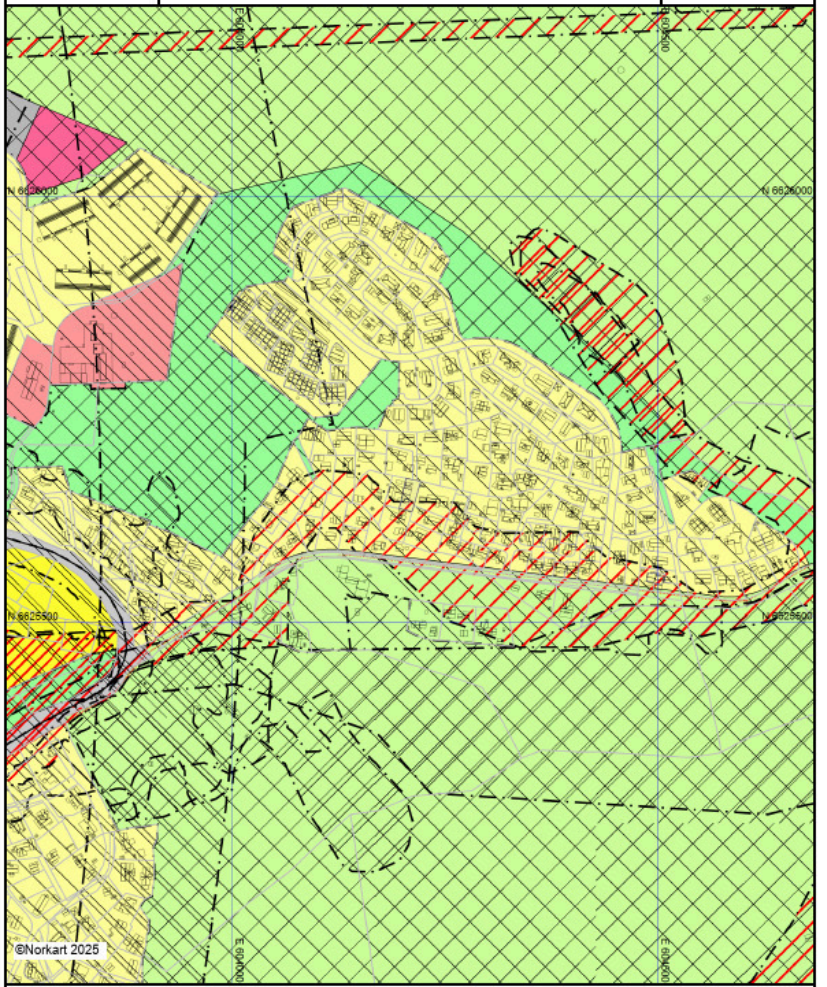
Byggesaksavdelingen
Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI
Besøksadresse: Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski
Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878
Telefon: 64 87 87 00
E-post: postmottak@ski.kommune.no

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/33
Adresse: Slorakroken 3B
Dato: 09.01.2025
Målestokk: 1:5000

N
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

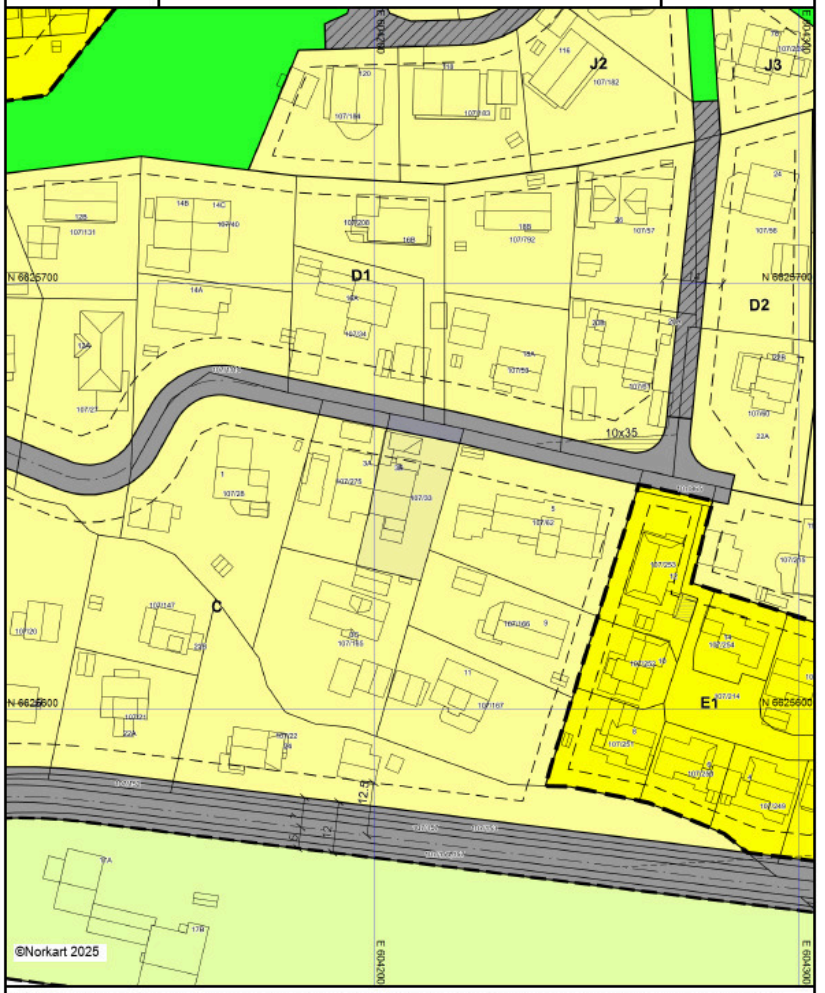
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/33
Adresse: Slorakroken 3B
Dato: 09.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Utskriftsdato: 09.01.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slorakroken 3B, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gil1/funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 608 m² **KP Hensynsonenavn** H110 **KP Sikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 608 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 163 m² **KP Hensynsonenavn** H320_2 **KP Fare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	103 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlanIdkommunenummer=3207&planidentifikasjon=103)
Navn	SLORA, DEL AV Q1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2070/103_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 547 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** C
	Delareal 61 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Grunnkart

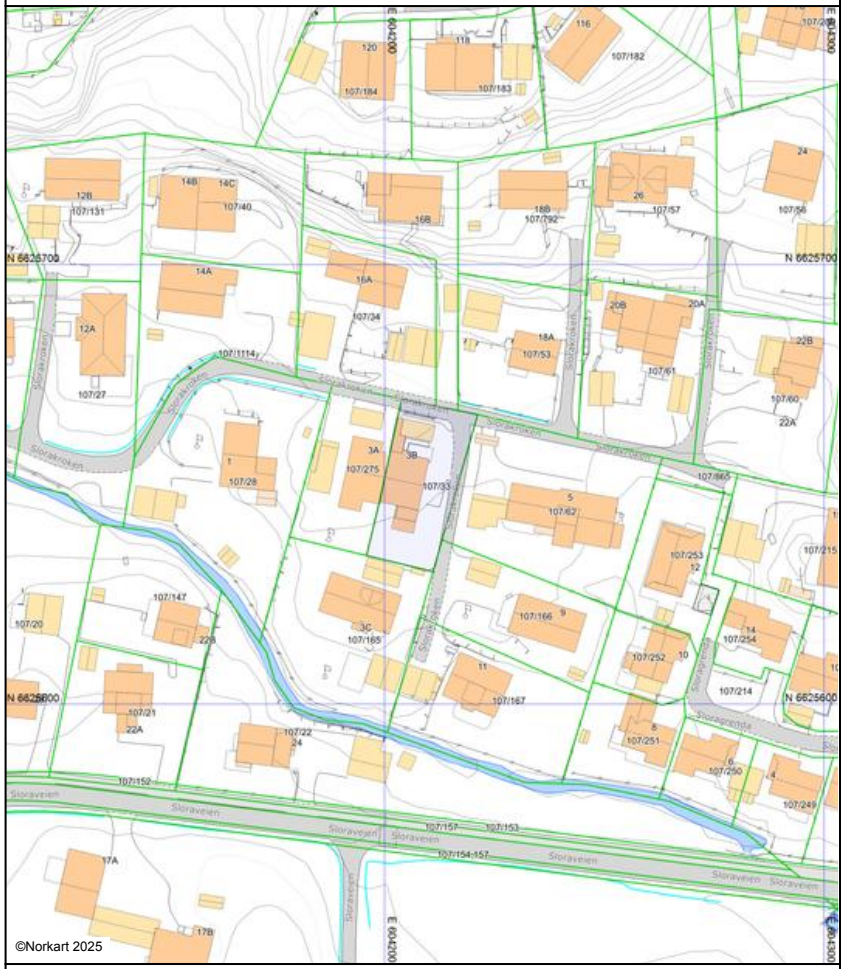
Nordre Follo kommune

Eiendom: 107/33
Adresse: Slorakroken 3B
Dato: 09.01.2025
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.

Slorakroken 3B

Nabolaget Slora - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 280 elever, 13 klasser	**11 min** 0.9 km
Langhus skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	**22 min** 1.7 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	**5 min** 2.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 ... 496 elever, 28 klasser	**26 min** 1.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**9 min** 5.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**9 min** 6.9 km

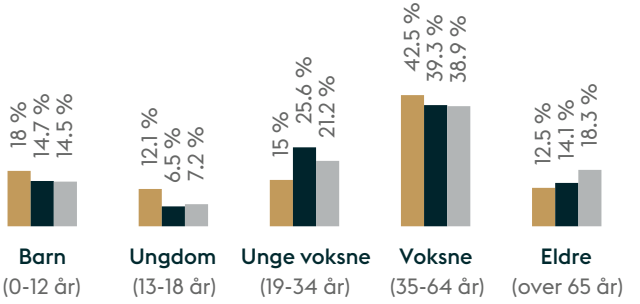
Offentlig transport

Ødegårdsveien Linje 510, 516	**9 min** 0.7 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	**18 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 21.9 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

Barnehager

Vevelstadåsen barnehage (1-5 å... 49 barn	**11 min** 0.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 å... 65 barn	**15 min** 1.1 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	**21 min** 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slora	821	292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vevelstadåsen skole	11 min
Langhus Idrettspark	20 min
Puls Langhus	21 min
PULS Bøleråsen	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 81/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0252/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Slorakroken 3B 1405 LANGHUS

Betegnelse: Gnr 107, bnr 33 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no