



JOHAN SVENDSENS VEI
27

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 04.09.2025

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Ferdigattest bolig

Ferdigattest garasje

Matrikkelrapport

Kommunale gebyrer

Planopplysninger

Reguleringsbestemmelse

Områdeanalyse

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

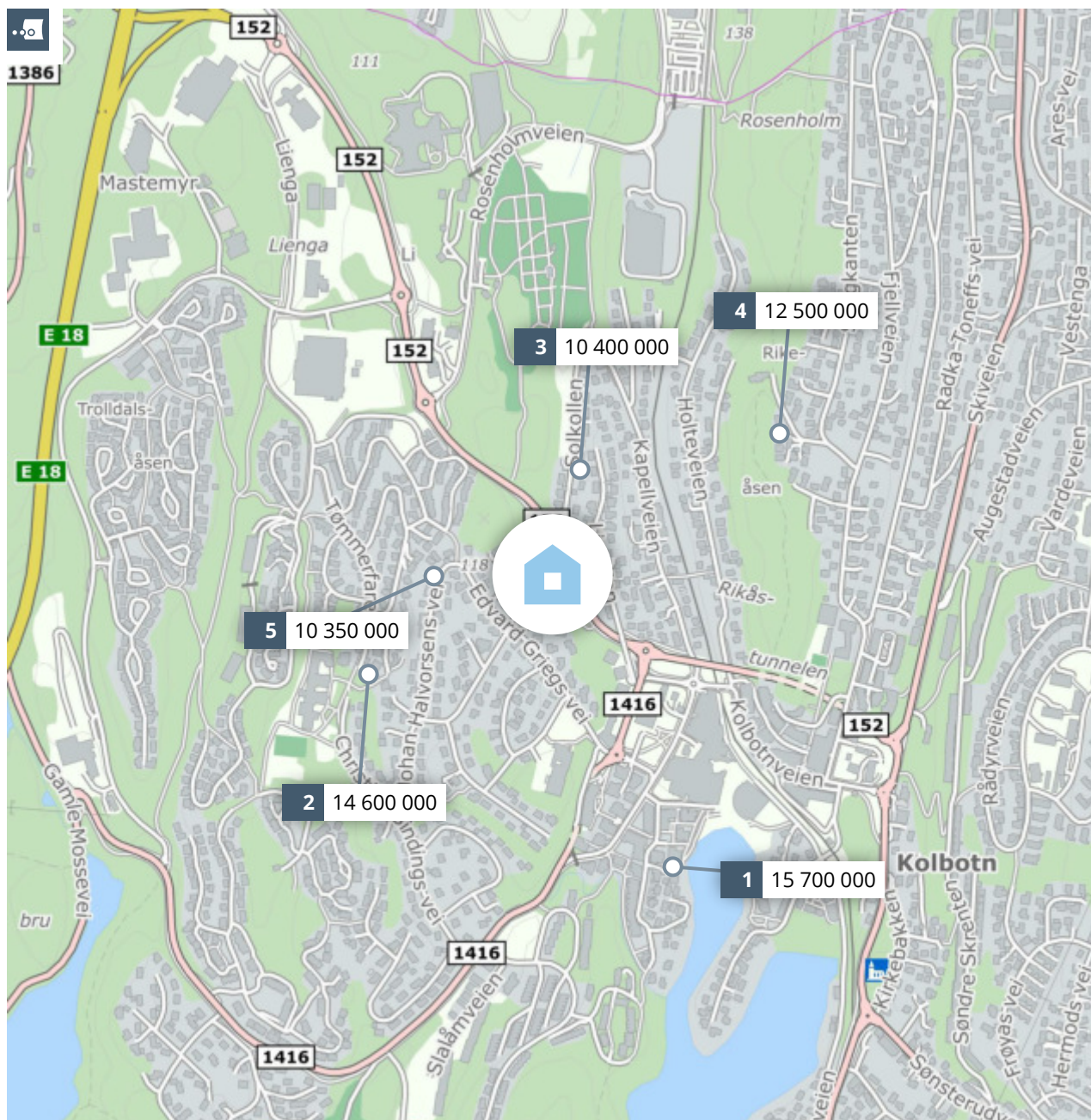
Bygningstegning

Bygningstegning garasje

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

MEGLERS
VERDIVURDERING
04.09.2025



Meglerns verddivurdering

JOHAN SVENDSENS VEI 27



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 04.09.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivurdering. Ansvarlig meglern: Christian Falkenberg.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Johan Svendsens vei 27, 1410 KOLBOTN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 247 BNR 569 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207

NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ingieråsen

Verdivurdert til

21 000 000

-	21 000 000	51 471
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	408 m²	44 m²	- m²	133 m²	- m²	- m²
Tomt						1 130 m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	4 672
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kantorveien 5 B 312 m² 2005 899 m² 6 sov	30.03.2023	16 000 000	15 700 000	0	15 700 000	50 321
2 Tømmerfaret 15 269 m² 1992 1 020 m² 5 sov	05.08.2025	14 900 000	14 600 000	0	14 600 000	54 275
3 Solkollen 19 184 m² 1983 757 m² 3 sov	29.04.2025	9 800 000	10 400 000	0	10 400 000	56 522
4 Haugastølveien 3 259 m² 1971 1 356 m² - sov	04.06.2025	12 800 000	12 500 000	0	12 500 000	48 263
5 Johan Halvorsens vei 31 195 m² 1977 1 223 m² 3 sov	31.03.2025	9 900 000	10 350 000	0	10 350 000	53 077

Herskapelig enebolig som kombinerer klassisk elegance med moderne komfort. Eiendommen ligger lunt til med en skjermet hage, stor gårdsplass og har god lagringsplass. Boligen har stemningsfull belysning på kveldstid som fremhever uteområdet og boligens vakre fasade. Et hjem som er godt vedlikeholdt og gjennomgående oppusset med god kvalitet. Boligen strekker seg over to etasjeplan, i tillegg til innredet underetasje og lagringsloft. Dobbel garasje m/ carport. 5 soverom i hoveddelen
Separat utleiedel med 2 soverom.

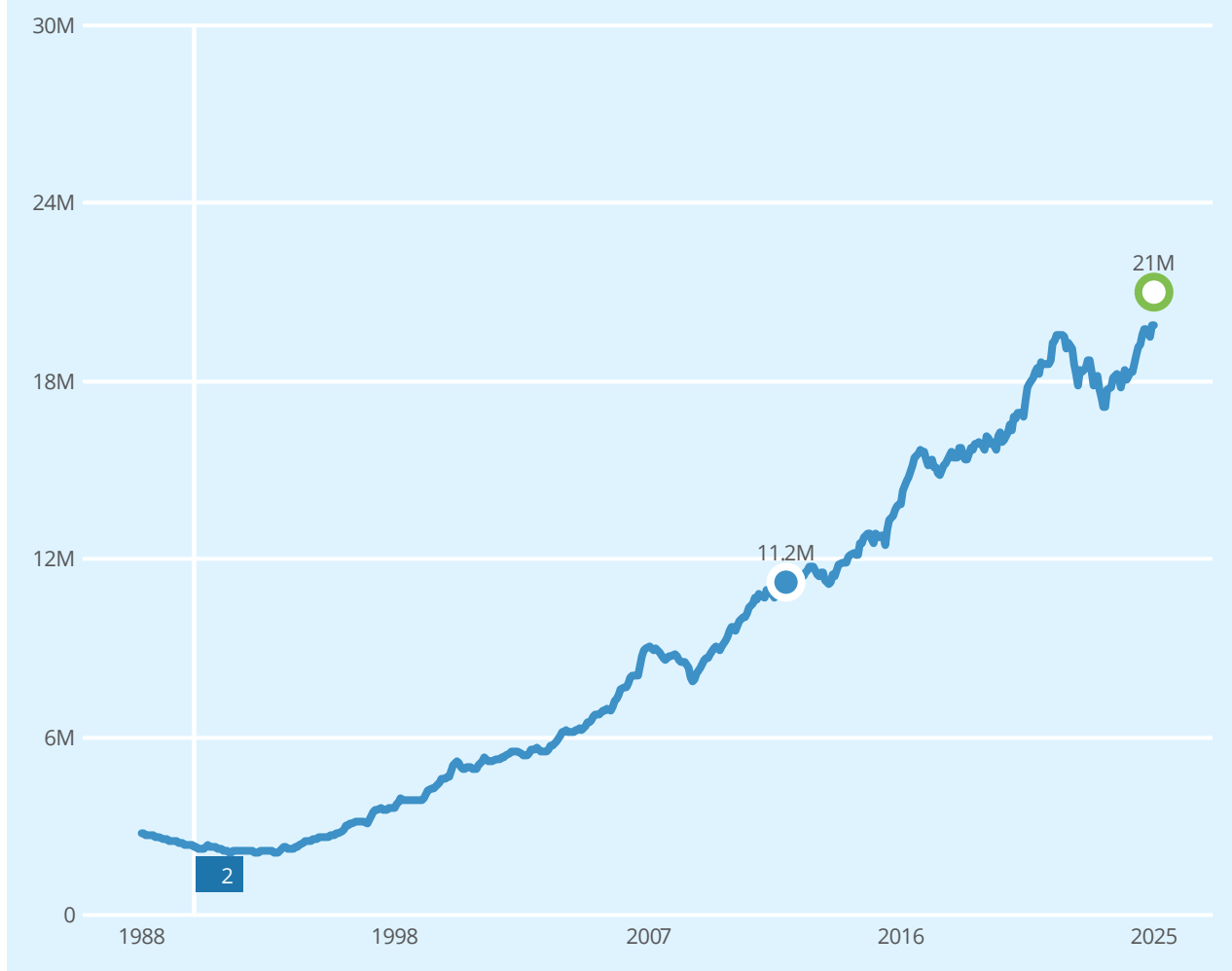
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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



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

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
02.05.2012	04.05.2012	02.07.2012	10 900 000	11 200 000	0	11 200 000	
20.10.1989		20.10.1989	-	400 000	-	400 000	3

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



Eneboliger til salgs i 1410 KOLBOTN nå



Annonse har i snitt ligget ute i

126
dager

Eneboliger solgt i 1410 KOLBOTN siste 3 mnd

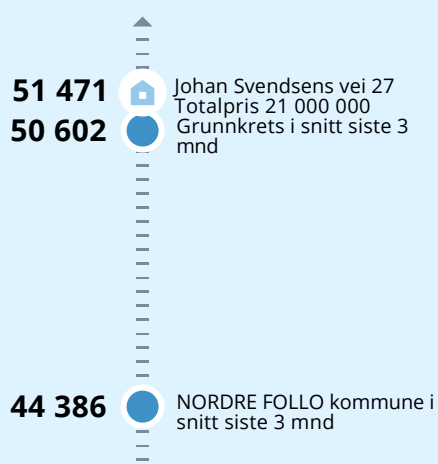


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser





EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Park (WM)	
Oppdragsnr.	
6250485	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sharda Sharma	Vijay Kumar Sharma

Gateadresse	
Johan Svendsens vei 27	
Poststed	Postnr
Kolbotn	1410

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i regi av Oplas as/elektrisk av Oslo elektroinstallasjon as/rør av Rørleggerservice Asgeir nylind
Arbeid utført av	Oplas as

Filer

[Bad 2021 JSV 27.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	nye i regi av oplas as
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

Beskrivelse	Siste blir instalert av oslo elctrinstalasjon as
-------------	--

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

Bytt av tak på hust

Arbeid utført av

Haldås As

Filer

[Tak HUS 2020 JSV 27.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

LEILIGHET MED EGET INGANG /STRØM MÅLER FIBER ETC

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

FRA BYGGE TID 1989

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SHARDA SHARMA	271cbb20101d0155be00d 96e10cab085ece4e729	17.08.2025 05:33:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
VIJAY KUMAR SHARMA	50ab2c3ac9884455f2ec8 c0e954e7990f24a1772	17.08.2025 05:32:29 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

📍 Johan Svendsens vei 27, 1410 KOLBOTN

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 247, bnr. 569

Sum areal alle bygg: BRA: 452 m² BRA-i: 452 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 12018-25109

Referansenummer: PM9708

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

Uavhengig Takstingeniør

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Herskapelig enebolig med skjermet hage, stor åpen gårdsplass, dobbel garasje med carport og lagringsboder. Boligen går over to etasjeplan, samt innredet kjeller og lagringsloft. Boligen er gjennomgående oppusset i dagens eiers eietid. Nytt våtrom i 1. etasje, ellers overflateoppussede våtrom, nytt kjøkken, ny takteking og ellers oppgraderte overflater. Så godt som alle arbeider kan dokumenteres av eier. Boligen holder en god standard. Tilstandsgrad er på enkelte punkter satt på bakgrunn av egne observasjoner, ikke dokumenterbare arbeider og alder på enkelte konstruksjoner. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

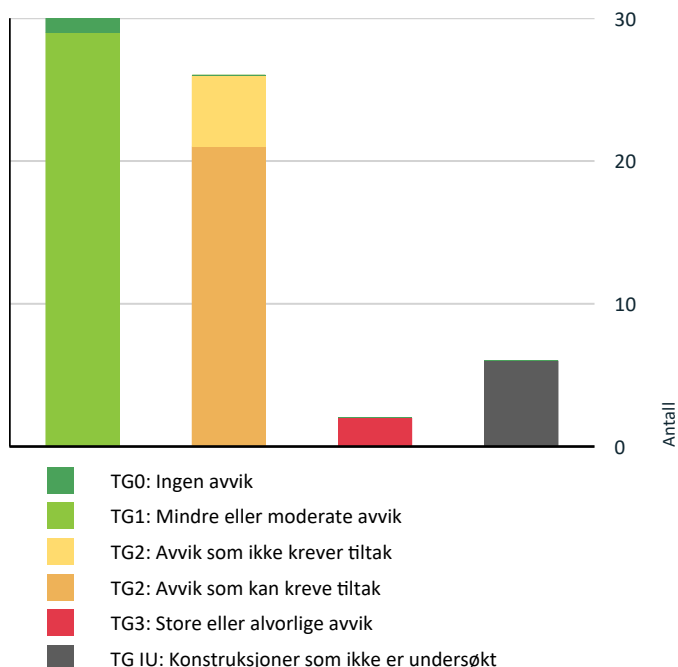
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er utført innvendige oppussing og ombygningsarbeider i boligen. Tidligere bod i tilknytning til utleiedelen er innlemmet i hoveddelen som trimrom/bod.
- Det er tilbygget lagringsboder til garasjen. Forholdene rundt søknadspliktige arbeider er ikke videre undersøkt.

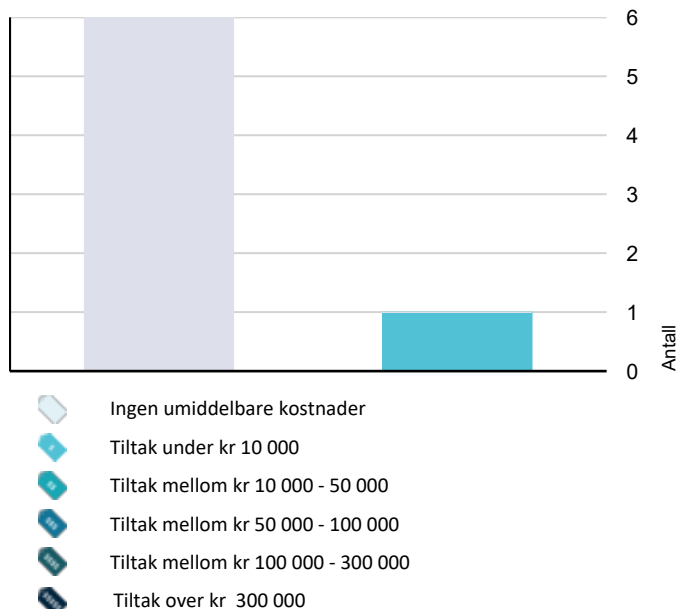
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier/revkirent og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Boligen er renovert og det er ikke avdekket eller observert negative avvik av betydning på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse, og det er ikke registrert avvik, annet enn generell alder på visse bygningsdeler som ikke er renovert, deriblant takkonstruksjonene og yttertak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > dusjbad/wc, vaskerom (hoveddel) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > dusjbad/wc, vaskerom (hoveddel) > Hulltaking i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > dusjbad/wc, vaskerom (utleiedel) > Hulltaking i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > dusjbad/wc, vaskerom (hoveddel) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > dusjbad/wc, vaskerom (utleiedel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > dusjbad/wc, vaskerom (utleiedel) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Hulltaking i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > dusjbad/wc, vaskerom (hoveddel) > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med glasserte taksten.

Yttertaket er iflg. eier egenerklæring og opplysninger omtekket med ny takpapp, lekter, sløyfer og glasserte taksten i 2020.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Besiktigelse og vurdering av taktekkingen er kun foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra hage og takvinduer. Ingen utvendig adkomst eller besiktigelse er utført på bakgrunn av manglende tilgang/sikkerhet iht. HMS-krav. Taktekking må evt. undersøkes nærmere når tilgang er tilfredsstillende.

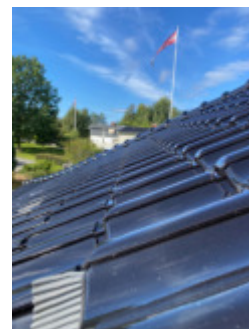
Dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse og faktura er fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe svertesopp og eldre fuktmerker. Det er foretatt søk med fuktindikator i konstruksjoner som er lett tilgjengelige, uten avvik og fremstår som tørt.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Undertak ble ved omtekking av yttertak grundig undersøkt iflg. eier. Ingen synlige avvik på undertak fra kaldtloft. TG satt på bakgrunn av generell alder.



Nedløp og beslag

Ved omtekking av yttertak ble renner og nedløpsrør skiftet iflg. eier.

Nye beslag og takstige montert ved omtekking av tak.

Merknad:

Enkelte utkast kan legges ned i grunn eller forlenges bort fra bygningsmassen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Manglende snefangere på tak over terrasse i hage.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Grunnmur av mur/lettklinkerbetong/Leca.

Yttervegger over grunnmur oppført i stenderverk-/bindingsverkskonstruksjoner, sannsynligvis isolert med mineralull. Utvendig er vegger belagt med trepaneler og teglsten fra Bratsberg.

Veggkonstruksjoner og yttervegger fra byggeår.

Normal tid før reparasjon av mur/lettklinkerbetong og teglsten er 40-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss i utvendig fuging. Så langt det har vært mulig å kontrollere er det ikke registrert videre feil eller mangler. Dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending bør kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig teglsten bør overgå for ytterligere kontroll av fagmann. Bygningsmessig virker teglstensvegger solide, men på bakgrunn av generell alder bør undersøkelser utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet tak. Takkonstruksjonene er oppført i tre. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Synlige takbjelker på omsluttende lagringsloft i 2. etasje og kaldtloft/lagringsloft over 2. etasje. Gulv belagt med spon.

Adkomst til omsluttende lagringsloft i 2. etasje via veggluker, og adkomst til lagringsloft via nedfellbar stige i himling i trappehall i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste av takkonstruksjonene er synlig på kaldtloft. Det opplyses av eier at takkonstruksjonene ble grundig gjennomgått ved omteking av yttertaket.

Stedvis noe svertesopp og eldre fuktmerker. Det er foretatt søk med fuktindikator i konstruksjoner som er lett tilgjengelige, uten avvik og fremstår som tørt.

Luker med adkomst til omsluttende lagringsloft består av veggplater med pålimte isoporplater. Ingen tilfredsstillende isoleringslister/tettelister.

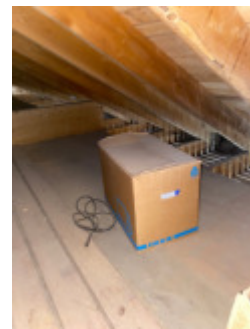
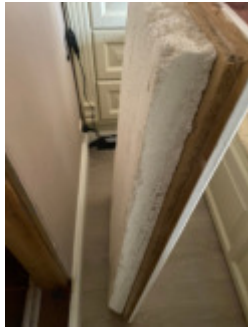
Det er manglende insektsnetting i takutstikk/gesimskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre bedret tetting/isolering rundt veggluker og nedfellbar stige grunnet.
Det anbefales å montere insektsnetting.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vindusrammer i malt tre med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeår.
Fargede blyglass enkelte rom.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene og isolerglassene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da vindusrammene og isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet.

Moderne vinduer har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne vindusrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

Vinduer vil over tid ha behov for justeringer.

Merknad:

TG1:

Vindu på våtrom i 2. etasje er merket 2020 og er skiftet ved renovering av våtrommet.



TG 1 Vinduer (takvinduer)

Velux takvinduer med 2-lags isolerglass montert i 2017, ref. faktura.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

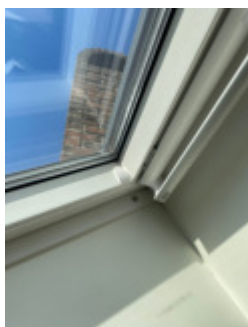
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befarings ikke opplyst/oppdaget at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vinduer vil over tid ha behov for justeringer.



TG 2 Dører

Malte heltredører til hver av boenhetene fra overbygget inngangsparti.

Tilstandsrapport

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader og isolerglass kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da dørenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet.

Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne dørrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

Dører vil over tid ha behov for justeringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Markterrasse oppført i betongkonstruksjoner med adkomst fra stue og kjøkken i underetasjen. Markterrasse med adkomst fra hovedsoverom i underetasjen.

Direkte adkomst til/fra hagen.

Stensatt uteplass/terrasse med adkomst fra spisestue i hoveddelen. Direkte adkomst til/fra hage og trappeadkomst til gårds plass.

Underdekker er ikke videre undersøkt da disse er skjulte.

Det er ikke utført undersøkelser rundt drenering av regns vann. Ved befaring var det oppholdsvær.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 0,86 meter. Dagens krav er min. 1,00 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Terrassedører

Terrassedører i malt tre med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeår.

Tilstandsrapport

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Dørene og isolerglass vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dørene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på dører som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at dørrammer og dørkarmen kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da dørrammene og isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet.

Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne dørrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

Dører vil over tid ha behov for justeringer.

Utvendige trapper

Støpt betongtrapp belagt med skifer fra gårdsplass til hage i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

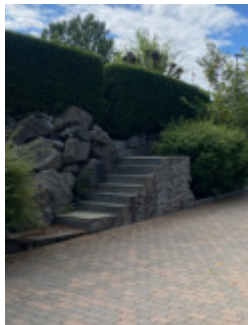
Det er ikke montert rekkverk.
Stedvis mindre sprekker og riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsmessige grunner må rekkverk monteres.
Sprekker og riss må undersøkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Flisbeagte overflater, parkettgulv, laminatgulv og heltregulv.

Tilstandsrapport

Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulvet. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte murvegger. Utførede vegger med pussede og malte plter. Trepaneler og tapeter.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipshimlinger. Malte trepaneler.

Normal tid før maling av plater er 10-15 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflate kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis utglidninger i tregulvene. Stedvis noen løse lameller i parkettgulvene.
Stedvis svikt og knirk i parkett og tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige vegger

Innvendige vegger består av mur/lettklinkerbetong og stenderverk-/bindingsverkskonstruksjoner belagt med plater. Innvendige vegger er sannsynligvis isolert med mineralull.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke i underetasjen.

Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er sannsynligvis bestående av lettklinkerbetong/Leca elementer og i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillere mellom 1. og 2. etasje og kaldtloft er oppført i trebjelkelag, sannsynligvis isolert med mineralull og i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen da disse er igjenbygget og skjulte.

Det er registrert ujevnheter i parkett/tregulv i 1. og 2. etasje. Det er derfor vanskelig å måle skjevheter og høydeforskjeller i boligen. Det er påvist stedvise høydeforskjeller på 5-20mm. gjennom de målte rom.
Forholdene er kontrollert med krysslaser. Høydeforskjellene kan være å anse som normale i eldre boliger.

Årstall: 1913

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

I forbindelse med utbygging og oppussing av underetasjen/kjeller er det med stor sannsynlighet lagt radonduk mot grunnen iflg. utførende entreprenør/eier.

TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

TG IU Pipe og ildsted

Pipestokk er sannsynligvis oppført i elementsten. Skorstein over tak belagt med fuget teglsten.

Boligen har ildsted med gnistfanger på gulv.

Tilstandsvurdering av ildstedets montering er ikke vurdert.

Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipelep må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen ligger mot terreng og gjelder deler av trappehall/garderobe, dusj/wc, vaskerom og trimrom.

Innvendige vegger i vaskerom og trimrom er kontrollert. Det er foretatt søk med fuktindikator i innvendige vegger i begge rom, ved kontroll med Protymeter funkindikator med pigger og dypmålssoener i bunnsvill. Det er ikke funnet nevneverdige utslag i de kontrollerte områdene.

Det er ikke foretatt hulltaking på bakgrunn av fare for deformasjon av bakenforliggende membran i utforet vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Støpt betongtrapp med lukkede trinn mellom underetasje og 1. etasje. Inntrinn belagt med teppe. Håndløpere på hver side av trapp.

Tretrapp med lukkede trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Inntrinn belagt med parkett. Håndløper og rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk i trapp fra underetasje til 1. etasje er ikke iht. krav om universell utforming. Håndløperen kan ikke gripes rundt.

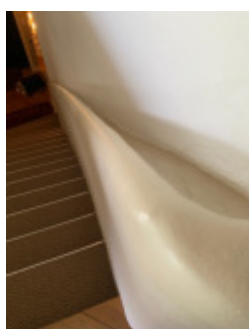
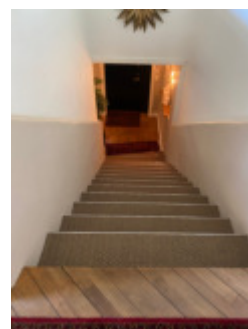
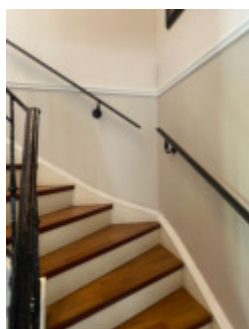
Rekkverk i trappehall i 2. etasje er målt til 0,89 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Håndløper i trapp fra underetasje til 1. etasje bør endres for å tilfredsstille krav til universell utforming, alternativt montere håndløper av sirkulært eller ovalt tverrsnitt.

Tilstandsrapport



1G2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører og dører med pressede profiler. Enkelte dører med glass.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dører er ikke testet ved åpning. Det er ikke funnet avvik.

Det er normalt at dørkarmen, dørrammen og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar noe i karm.

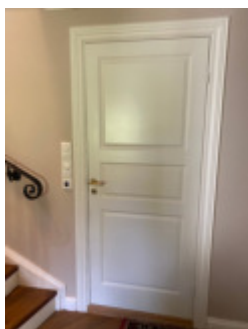
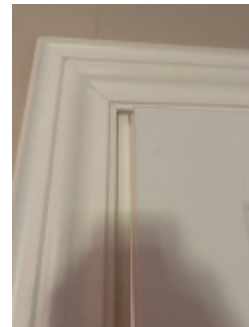
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører har behov for justeringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Garderober, hyller og reoler

Plassbygget garderobeløsning i trappehall i underetasjen i hoveddelen.
Plassbygde garderobeløsninger på samtlige soverom.

Skyvedørsgarderober i entré i utleiedelen.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/ers utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeløsninger er ikke videre vurdert.

VÅTROM

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

Generell

Våtrommenes hovedkonstruksjoner antas å være fra byggeåret. Dagens eier har overflateoppusset våtrommene med nye fliser (flis-på-flis) i 2018 (dusjbad/wc) og 2023 (vaskerom). Dokumentasjon kan fremvises av eier.

Oppbygning av gulv, vegger og tak begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Merknad:

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et bad erom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye

Tilstandsrapport

forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enter på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippestopp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

TG1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger (flis-på-flis) på dusjbad/wc (2018).
Malte murvegger og gips/paltesbeslåtte vegger på vaskerom. Sokkelfliser langs gulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte gipshimlinger.
Nedforet himling med innfelte spotter på dusj/wc.
Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg', da dette ligger utenfor den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

TG1 Overflater Gulv

Flisbelagte gulv (flis-på-flis) på dusjbad/wc (2018) og vaskerom (2023).
Glatte fliser på hovedgulvene. Rullestensfliser i nedsenket dusjsone.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

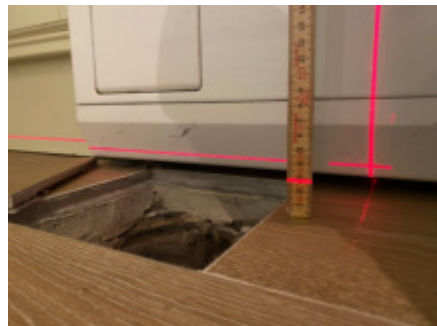
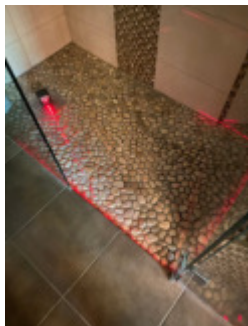
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

TG1 Gulvkonstruksjoner

Støpt betongdekke. Gulvene fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv i dusjsonen. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

Sluk, membran og tettesjikt

Åpne sluk i nedsenket dusjsone på dusjbad/wc og gulv på vaskerom. Plastsluk med vannlås og klemringsfunksjoner.

Oppbygning av sluk, membran og tettesjikt i gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette er nedstøpt i gulv.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid er nådd for underliggende membraner.

Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere. Rommenes lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid å oppgradere eldre våtrom til dagens krav. Det anbefales alltid en egen vurdering før eventuelle utskiftninger. Ved renovering av eldre våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på dusjbad/wc er sannsynligvis belagt med gipsplater med tetteremser og smøremembraner. Pussede og malte gipsplater på vaskerom.

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak veggflisene.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Dokumentasjon på utført arbeide på våtrommet er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid trolig er nådd for underliggende membraner.

Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere. Rommenes lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid å oppgradere eldre våtrom til dagens krav. Det anbefales alltid en egen vurdering før eventuelle utskiftninger. Ved renovering av eldre våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

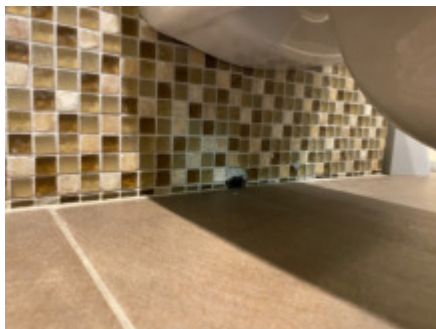
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt med servantskap med flisbelagte overflater, overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggskap med glatte fronter og integrerte grep. Veggspeil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusj med veggmontert blandebatteri, dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone og dusjvegger i herdet glass. Praktisk sittebenk i dusj.

Vaskerom i hoveddelen er utstyrt og innredet med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Fliser på vegg mellom benkestammer og veggstammer. Underbelysning. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel. Høyskap med frittstående varmtvannsbereder og tekniske rørføringer.

Vaskerom i utleiedelen er utstyrt og innredet med benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Finert benkeplate med nedfelt utslagsvask i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Elektrisk snorstyrt avtrekksvifte på på vaskerom i utleiedelen. Ventilvifte var ikke tilkoblet og ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (HOVEDDEL)

TG II Hulltaking i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjon

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Bakenforliggende konstruksjoner består av mur/lettklinkerbetong/Leca.

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjonen og i benkeskap på vaskerom. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommens levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Det bemerkes at det grunnet hovedkonstruksjonene og våtrommens alder kan det ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Generell

Våtrommene er renovert i 2018 iflg. eier. Dokumentasjon kan fremvises av eier.

Oppbygning av gulv, vegger og tak begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG I Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger på dusjbad/wc (2018).

Malte vegger på vaskerom. Sokkelfliser langs gulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Pussede og malte gipshimlinger.
Nedforet himling med innfelte spotter på dusjbad/wc.
Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg', da dette ligger utenfor den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Overflater Gulv

Flisbelagte gulv.
Glatte fliser på hovedgulvene. Rullestensfliser i nedsenket dusjsone.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bom (hul lyd) i flis ved inngang til våtrommet. Når større fliser limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, mens flisen oftest sitter godt fast til underlaget.

Hullydregistrering er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

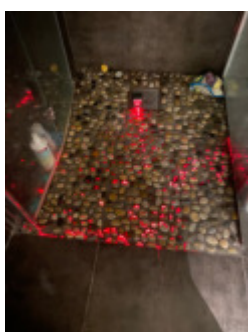
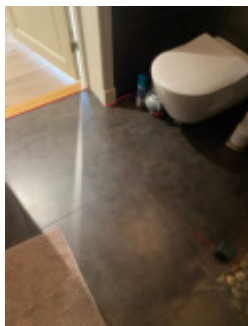
Forholdene må holdes under oppsyn og videre kontroll bør utføres.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Gulvkonstruksjoner

Støpt betongdekke. Gulvene fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv i dusjsonen. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Sluk, membran og tettesjikt

Synlige åpne sluk i gulv. Synlige plastsluk med vannlåser, slukforhøyere, klemringsfunksjoner og synlig fiberduk/banemembran.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Oppbygning av sluk, membran og tettesjikt i gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette er nedstøpt i gulv.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner er sannsynligvis utført med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner i våtsoner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Oppbygning av vegger, membran og tettesjikt i gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. bakenforliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak flisene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte fronter. Heldekkende servantplate med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Tilstandsrapport

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygde sisterner. Innebygde sisterner antas derfor å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sisterne ledes direkte til toalettsskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør eller til avløpsrør fra servant. Forholdene bør undersøkes nærmere.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Ventilasjon

Veggventil på dusjbad/wc. Elektrisk avtrekksvifte på vaskerom. Luftespalter under dørblander.

Merknad:

Det er ikke kontrollert om veggventil/avtrekksvifte er tilstrekkelig tilkoblet utsug, men tilsynelatende er det ingen avvik. Takkonstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dusjbad/wc har naturlig avtrekk.

Eldre avtrekksvifte på vaskerom.

Ventilasjon fra dusjbad/wc anses som svak.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM (UTLEIEDEL)

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre boring av hull og fuktmåling fra de tilstøtende rom grunnet bygningskonstruksjoner og skapinnredninger.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstått avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommet er renovert i 2021 iflg. eier. Dokumentasjon kan fremvises av eier.

Oppbygning av gulv, vegger og tak begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes

Tilstandsrapport

opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TO1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte gipshimlinger.

Nedforet himling med innfelte spotter på dusjbad/wc.

Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg', da dette ligger utenfor den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TO1 Overflater Gulv

Flisbelagte gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

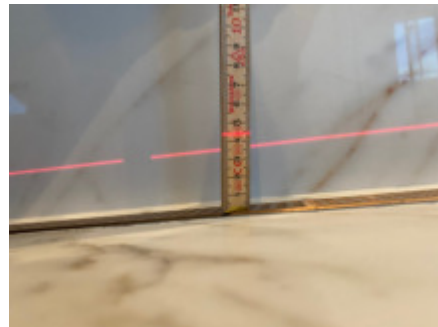
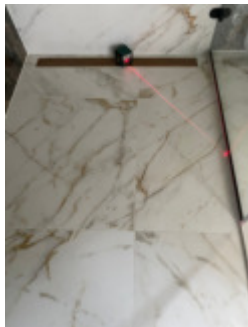
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TO1 Gulvkonstruksjoner

Støpt betongdekke. Gulvene fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv i dusjsonen. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent rennesluk i nedsenket dusjsone. Synlig plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og synlig fiberduk/banemembran.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Oppbygning av sluk, membran og tettesjikt i gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontroll da dette er nedstøpt i gulv.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Merknad:

Rust på skrue til jording i sluk.

Stedvis noe løs silikonfug rundt slukramme. Silikon bør skiftes.



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner er sannsynligvis utført med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner i våtsoner.

Tilstandsrapport

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Oppbygning av vegger, membran og tettesjikt i vegger er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. bakenforliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak flisene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt med servantskap med flisbelagte overflater og nedfeldt servant med 2-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusj med veggmontert blandebatteri, dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone og dusjvegg i herdet glass.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygde sisterner. Innebygde sisterner antas derfor å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sisterner ledes direkte til toalettsskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør eller til avløpsrør fra servant. Forholdene bør undersøkes nærmere.

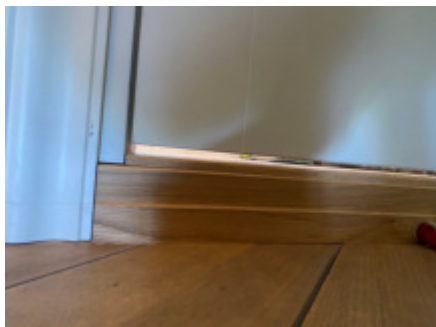
1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling og luftespalte under dørrblad.

Merknad:

Det er ikke kontrollert om avtrekksvifte/kanal er tilstrekkelig tilkoblet utsug, men tilsynelatende er det ingen avvik. Takkonstruksjonen er lukket.



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking i bakenforliggende/tilstående konstruksjon

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre boring av hull og fuktmåling fra de tilstøtende rom grunnet bygningskonstruksjoner.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er renoveret i 2014 iflg. eier. Dokumentasjon kan fremvises av eier.

Oppbygning av gulv, vegger og tak begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

TG2:

Synlig sprekk i veggflis ved innfesting av dusjvegg. Iflg. eier oppsto sprekken ved montering av dusjvegg. Ingen synlige eller registrerte fuktindikasjoner ved kontroll med Protymeter fuktindikator. Forholdene bør undersøkes ytterligere.

-

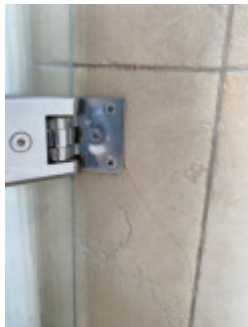
Malte trepaneler.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flisbelagte gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitaser som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > BAD/WC

Gulvkonstruksjoner

Støpt betongdekke. Gulvene fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv i dusjsonen. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.



2. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpne sluk i gulv under badekar og nedsenket dusjsone. Synlig plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og synlig fiberduk/banemembran.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Oppbygning av sluk, membran og tettesjikt i gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontroll da dette er nedstøpt i gulv.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner er sannsynligvis utført med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner i våtsoner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Oppbygning av vegger, membran og tettesjikt i gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. bakenforliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak flisene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på utførelse og fuksikring bør fremskaffes. Dusjsone er avgrenset med dusjvegg i herdet glass.

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt med servantskap med flisbelagte overflater og nedfelt servant med enkle 1-greps kraner. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusj med veggmontert blandebatteri, dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone og dusjvegger i herdet glass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Merknad:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygde sisterner. Innebygde sisterner antas derfor å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sisterner ledes direkte til toalettsskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør eller til avløpsrør fra servant. Forholdene bør undersøkes nærmere.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i himling og luftespalte under dørblad. Luftespalte i Veluxvindu.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Hulltaking i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre boring av hull og fuktmåling fra det tilstøtende rommet grunnet plassbygde garderobeskap med bakplater og ellers bygningsmessige konstruksjoner mot trappegang.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er foretatt fuktkontroll av bunnsvill fra undersiden av gulvlist i trappegang.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS (UTLEIEDEL)

Innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016 med benkeskap, veggskap og høyskap med pressprofilerte fronter. Fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Underbelysning. Benkeplater i komposittsten. Nedfelt oppvaskum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, micro, oppv.maskin og kjøleskap med fryser. Integrert avtrekksventilator i veggskap. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spiseplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

TG2:

Ingen synlig komfyrvakt.

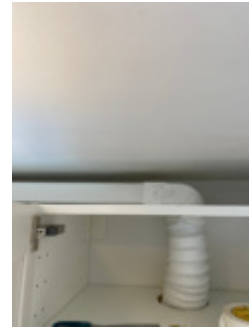
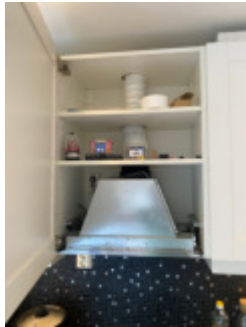
UNDERETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS (UTLEIEDEL)

Avtrekk

Integrert avtrekksventilator i veggskap med direkte utsug.

Avtrekksvifte er ikke videre undersøkt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Malte veggflater mellom benkeskap og veggskap. Laminert benkeplate og benkeplate i kompositt med integrert oppvaskkum og avrenningsplate samt 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som koketopp med gass og keramikktopp, stekeovn, micro, to oppvaskmaskiner og kjøleskap med fryser og opplegg for vann. Veggmontert avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spiseplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

TG2:

Ingen synlig komfyrvakt.



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål, sannsynligvis med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkken, og ingen andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonene.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

TG er satt på bakgrunn av nye forskriftskrav at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Åpne rørføringer i kobber og PEX, samt synlig hovedstengeventil og vannmåler i skap på vaskerom.

Fordelerskap med fordelingsstammer og stengeventiler. Avrenning til rom med sluk.

Lekkasjevarsler med automatiske stengeventiler i benkeskap på kjøkken i hoveddelen.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at henværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

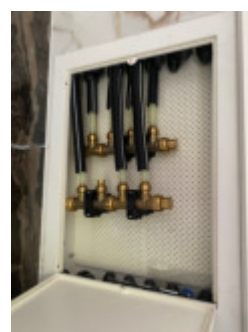
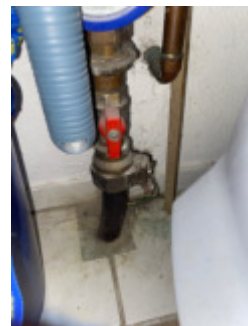
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Skjulte rørføringer i plast for avløpssystemet.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Årstall: 1913

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at mer enn halvparten av normal brukstid er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluft og utlufting via vinduer og terrassedører og luftespalter i enkelte vindusrammer.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er montert to varmepumper, én fra 2013 og én fra 2021. Fire innerdeler. Én innedel er montert til utedel mot gårds plass. Tre innedeler er koblet til utedel mot bakhage.

Varmepumper er ikke videre undersøkt da dette ligger utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørs kompetanseområde.

Årstall: 1913

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Gulvmonterte varmtvannsberedere i skap på vaskerom i hoveddelen (300 liter) og på vaskerom i utleiedelen (188 liter).

Beredere er på mer enn 1,5kW og er montert til fast el-punkt.

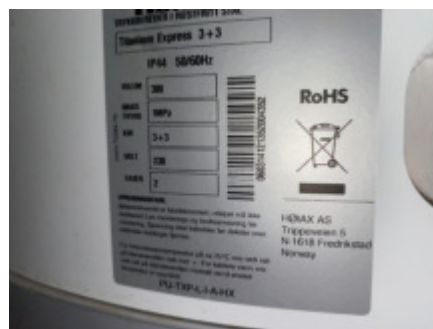
Avrenning til rom med sluk.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Anlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.



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.

Skjult elektrisk spredernet, godt dimensjonert. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler i hver boenhet.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen

Tilstandsrapport

som forskriften inneholder/krever. 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.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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.

Byggeår.

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

Ja Iflg. eier i eers eietid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kun samsvarserklæring på montering av lader for elbil.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løstnet eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/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 forenklete 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforhold i området antas å være gode. Under befaring var det oppholdsvær.

Det er ved befaring ingen ansamlinger eller antydninger til tidligere ansamlinger av vann på gårdsplass eller i hage. Dreneringsforhold på gårdsplass og hage er ikke videre undersøkt da dreneringsforhold er skjult. Det er ikke opplyst om vannansamlinger eller dårlig drenering av gårdsplass eller hage av eier.

Dreneringsforhold ellers drenering rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige takstingeniøren da disse er skjulte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at den bygningssakkyndige takstingeniøren er informasjon om hvor dette ledes. Hvis dette kun blir ledet til byggegropen belaster det drencsystemet unødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i mur-/lettklinkerbetong/Leca, utvendig forblendet med fuget teglsten.

Det er registrert enkelte fuktskjolder på yttervegger, ingen utslag på befaringsstidspunktet.

Ut i fra de stedlige omgivelsene er det sannsynlig at grunnmur er fundamentert til faste masser/fjell. Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er skjult bak utforede vegger og fuget teglstensfasade.
Grunnmur av mur-/lettklinkerbetong/Leca er derfor ikke videre udnarslkt.

TG settes på bakgrunn av generell alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er inne kontrollert da disse er nedgravd og skjulte. Det er ikke gitt opplysninger om dette er utskiftet ved renovering av boligen.

Årstall: 1913

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbel garasje oppført i lettklinkerbetong, forblendet med fuget teglsten. Støpt såle. Elektrisk portåpner med leddport. Takkonstruksjoner i tre, yttertak belagt med nyere takshingel, lekter og glassert taksten. Lagringsloft med sponbelagt gulv. Ikke målbart grunnet lavere takhøyde og sadlet tak.

Sideboder oppført i trekonstruksjoner, med hellebelagte gulv, stedvis åpent fjell og hyller.

Dobbel carport (ca. 27m².) oppført i trekonstruksjoner. Stensatte arealer. Takkonstruksjoner oppført i trekonstruksjoner, utvendig belagt med takshingel, lekter og glassert taksten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

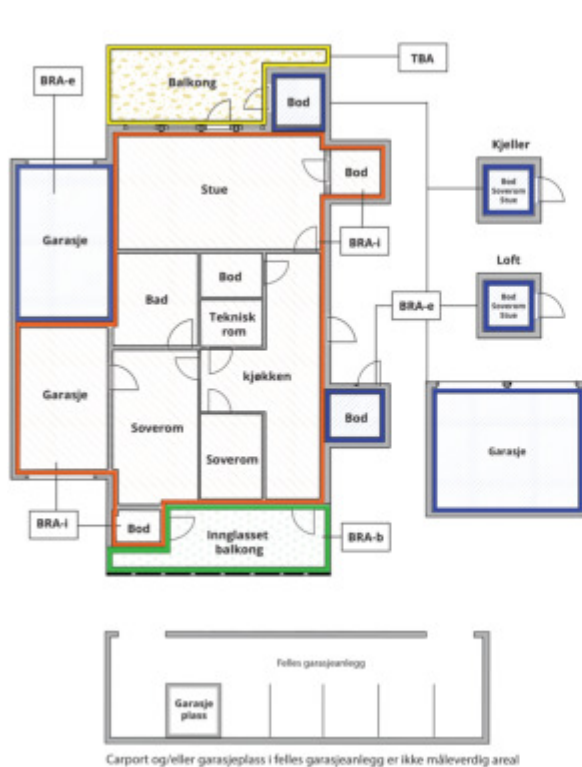
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	160			160	45		160
1. etasje	155			155	88		155
2. etasje	93			93		14	107
Loft							
SUM	408				133	14	422
SUM BRA	408						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trappehall/garderobe, dusjbad/wc, vaskerom (hoveddel), trimrom, kott, Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken med spise plass (utleiedel), 2 soverom, dusjbad/wc, vaskerom (utleiedel)		
1. etasje	Trappehall/gang, kjøkken med spise plass, spisestue, stue, dusjbad/wc, 2 soverom		
2. etasje	Trappehall/gang, bad/wc, 3 soverom, omkleddningsværelse, kott		
Loft			

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i herværende tilstandsrapport og utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Deler av boligens loftsetasje har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Nisjer ved åpninger til dører og vinduer er medregnet.

Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger er oppmålt til ca. 107m².

Omsluttende loft/kaldtloft i 2. etasje og kaldtloft er ikke oppmålt grunnet skråtak og lav takhøyde.

Utleiedelen er oppmålt til ca. 98m².

Boligen har flere terrasser og uteplasser.

Markterrasse i betong i forbindelse med hage til utleiedelen er oppmålt til ca. 45m². Uteplass er ikke oppmålt grunnet manglende avgrensning. Direkte adkomst til/fra hage.

Stensatt terrasse i forbindelse med hoveddelen er oppmålt til ca. 88m². med direkte adkomst til/fra hage og trappeadkomst til gårdsplass.

Oppmålte terrassearealer inngår i TBA arealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D laserskanner med stor nøyaktighet. Arealene er oppgitt iht. beregnede og utarbeidede tegninger utarbeidet av BO3D AS. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført innvendige oppussing og ombyggningsarbeider i boligen. Tidligere bod i tilknytning til utleiedelen er innlemmet i hoveddelen som trimrom/bod.

Det er tilbygget lagringsboder til garasjen. Forholdene rundt søknadspliktige arbeider er ikke videre undersøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Enkelte PEX-rør er ført igjennom murvegger mellom boenheterne uten tilfredsstillende brannetting.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Etablering av større bod i underetasje hoveddel og flislegging gulv vaskerom hoveddel 2023. Dusjbad/wc i 1. etasje i hoveddel renoverert 2021. Utskifting av takpapp, lekter, sløyfer og glassert taksten på hovedtak og garasje/tilbygg i 2020. Dusjbad/wc og vaskerom i utleiedelen blir renoverert i 2018. Disjbad/wc i underetasje i hoveddel blir oppusset 2018. Nytt kjøkken hoveddel 2017. Nytt kjøkken utleiedel 2016. Våtrom i 2. etasje i hoveddel renoverert 2014.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)				
Garasje	44			44			44
Loft						30	30
SUM	44					30	74
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, boder	
Loft		Lagringsloft	

Kommentar

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

I følge nyere forskrift er det ingen spesifikke minimumskrav til størrelsen på et soverom. Rommet må være tilpasset sin funksjon. Det betyr at det må være stort nok til å inneholde nødvendig møblering og til å utføre funksjonen det er ment for og tilstrekkelig lysinnfall og rømning fra rommet eller tilstøtende rom. Tidligere ble det anbefalt 6,2-7,0m²/15m³. som minimum for rom for varig opphold, men dette er ikke en regel i dag.

Omdisponering av rom er søknadspliktig. Rom på loft og i kjeller blir tatt med utifra dagens bruk.

Krav til vindu som rømningsvei er at det skal være montert maksimalt 1,0 meter over gulv, og ha en samlet lysåpning på B+H=1,50 meter når vinduet er åpent. Det skal ved høye vinduer være fastmontert utstyr for å muliggjøre rømning. Rømning skal kunne skje fra rommet, eller tilstøtende rom.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger er oppmålt til ca. xxm².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	403	5
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eiere fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	569	0	0	1129.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Svendsens vei 27

Hjemmelshaver

Vijay Kumar Sharma og Sharda Sharma

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Herskapelig enebolig med skjermet og solrik hage, stor åpen gårds plass med stensatte overflater. Dobbel garasje med carport og lagringsboder. Separat 3-roms utleieleilighet med egen separat inngang og hagedel. Eiendommen har en flott og solrik beliggenhet, i stille og rolige omgivelser, innerst i blindvei. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Kort avstand til dagligvareforretninger, butikker, Vinmonopol, postkontor, kafeer/spisesteder og de fleste servicetilbud på Kolben senter. Umiddelbar nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder, skianlegg, bademuligheter og offentlig kommunikasjon buss/tog. Enkelt adkomst til E6/E18.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Innehekket og skjermet solrik hage, pent opparbeidet med plener, diverse beplantning og trær. Flere terrasser og uteplasser. Stedvis åpent synlig fjell. Stensatt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser. Dobbel garasje, carport og lagringsboder.

Tinglyste/andre forhold

Beregnete årlige kommunale avgifter er opplyst å utgjøre ca. kr. 44.400,- for 2025. Kommunale avgifter inkl. bl.a. renovasjon, vann- og avløpsgebyr, feiing og eiendomsskatt.

Parkering

Dobbel garasje, dobbel carport (2 biler etterhverandre) og ellers flere biloppstillingsplasser på stensatt gårdsplass.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB/Fremtind	21632465/111			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/dokumentasjon oppussing/tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.08.2025	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	Rapportutkast godkjent av selger 01.09.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/PM9708>

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

Andre bilder





FERDIGATTEST BOLIG

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark.Steinar Bredengen
Sørumlia 49
3400 LIER

Byggherre (navn, adresse)

Nils Tore Toreskås
Johan Svendsensvei 27
1410 Kolbotn

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Johan Svendsensvei 27

Gnr.

47

Bnr.

569

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

26.4.90

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Bolig - 2 leiligheter

Behandling/vedtak

Vedtak dato

20.09.90

Saksnr.

158/90B**Godkjent**

Merknader

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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.**Befaring: 27.08.96.****Underskrift**

Sted

Kolbotn

Stempel/underskrift

Etter fullmakt

Dato

30.august 1996

Josefine Ystnes
Josefine Ystnes
avd.ingeniør

Kopi sendt til
☐ ansvars-
havende

Navn

Trygve Toreskås

Adresse

Johan Svendsensvei 27, 1410 Kolbotn
☒ andre

Navn

Driftsavg.,

Adresse

Navn

Kart-og oppmålingsktr.

Adresse

Navn

Nordre Follo brann-og feiervesen

Adresse

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark.Odd Steinar Bredengen
Sørumlia 49
3400 LIER

Byggherre (navn, adresse)

Nils Tore Toreskås
Østliveien 35A
1415 Oppegård

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festnr.

Seksjonsnr.

Johan Svendsensvei 27

47

569

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

26.4.90

Nybygg

Bolig - 2 leiligheter

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Approbasjon

20.9.90

158/90B

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

☐ hele bygget☒ følgende del av bygget:

2.etasje i hovedleiligheten

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Innvendig trapp skal utstyres med rekkverk og/eller håndlist på begge sider. (Jfr.byggeforsk.kap.44:34). Åpninger i rekkverket må ikke være bredere enn 10 cm. (Jfr. byggeforsk.'s kap. 44:31).
2. Røykvarsler må plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom er minst 60dB(A) når mellomliggende dører er lukket. Dette gjelder både 1.og 2.etg.. (Jfr.byggeforsk.'s kap. 31:4).
3. Bad i 2.etasje var ikke ferdig.

Befaring: 27.09.94 Irén Andersen

Dette arbeidet må være fullført innen (dato) avd.ing.

27.september 1995

Underskrift

Sted

Kolbotn

Stempel/underskrift

Dato

3.oktober 1994

Thor H. Berntsen

Planasjef

Kopi sendt til

☐ ansvars-
☒ havende

Navn

Adresse

Trygve Toreskås

Maristien 4B, 1415 Oppegård

☐ andre

Navn

Adresse

Driftsavdelingen

Navn

Adresse

Kart-og oppmålingskontoret

Navn

Adresse

Nordre Follo brann og feiervesen

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark.Odd Steinar Bredengen
Sørumlia 49
3400 Lier

Byggherre (navn, adresse)

Nils Tore Torskås
Østliveien 35A
1415 Oppegård

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Johan Svendsensvei 27

Gnr.

47

Bnr.

569

Festnr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

26.4.90

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Bolig m. 2 leiligheter

Behandling/vedtak

Approbasjon

Vedtak dato

20.9.90

Saksnr.

158/90B

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

☐ hele bygget☒ følgende del av bygget: Hovedleiligheten bortsett fra loftetasjen.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Det er foretatt endel endringer og derfor må det sendes inn reviderte tegninger for godkjenning.
2. Stigetrinn for feieren settes opp på taket.
3. Endel planering mot syd gjenstår.
4. Bad, boder og hall i underetasjen ikke ferdig.
5. Trapp til loft ikke oppsatt.
6. Kjøkken og bod i 1.etg. har ikke godkjent avtrekk over tak.
7. Peis i 1.etg. er ikke oppsatt.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

10.november 1992

Underskrift

Sted

Kolbotn

Stempel/underskrift

OPPEGÅRD KOMMUNE
Sektor for teknikk og miljø
Plansjefen
Etter fullmakt

Dato

11.august 1992

Gunnar Salthaug
avd.ing.1

Kopi sendt til

☒ ansvars-
havende

Navn

Trygve Torskås

Adresse

Johan Svendsensvei 27 1410 Kolbotn

☒ andre

Navn

Driftsavdelingen

Adresse

Navn

Kart-og oppmålingskontoret

Adresse

Navn

Feiervesenet

Adresse

Kommune

OPPEGÅRD
KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Odd Steinar Bredengen
Sørumlia 49
3400 Lier

Byggherre (navn, adresse)

Nils Tore Toreskås
Østliveien 35A
1415 Oppegård

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Johan Svendsens vei 27	47	569		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.4.90	Nybygg	Boligbygg - 2 leiligheter
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Approbasjon	20.9.90	158/90 B

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

☐ hele bygget☒ følgende del av bygget: Leiligheten i underetasjen

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Vannmåler må monteres omgående.
2. Endel bygningsmessige arbeider gjenstår.
3. Da det er gjort endel mindre endringer, må reviderte tegninger innsendes for godkjenning når hovedleiligheten er ferdig.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Vannmåler må monteres straks

Underskrift

Sted	Befaring: 12.8.91 Gunnar Salthaug avd. ing. I	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt
Kolbotn		
Dato	12.8.91	Gunnar Salthaug avd. ingg I

Kopi sendt til

ansvars- havende	Navn	Adresse
☒	Trygve Toreskås	Maristien 4B, 1415 Oppegård
andre	Navn	Adresse
☒	Driftsavdelingen	
	Kart- og oppmålingskontoret	
	Feiermester	

FERDIGATTEST
GARASJE

Kommune

OPPEGÅRD Kommune

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Odd Steinar Bredengen
Sørumlia 49
3400 Lier

Byggherre (navn, adresse)

Nils Tore Toreskås
Østliveien 35A
1415 Oppegård

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Johan Svendsensvei 27

Gnr.

47

Bnr.

569

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

27.4.90

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Garasje

Behandling/vedtak

Godkjent

Vedtak dato

20.9.90

Saksnr.

157/90B¹

Merknader

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

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

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

Befaring: Thomas Innseth.

Underskrift

Sted

Kolbotn

Stempel/underskrift

Etter fullmakt

Dato

15. august 1996

Paal Kristoffersen
Paal Kristoffersen
avd.ingeniør

Kopi sendt til
☒ ansvars-
havende

Navn

Trygve Toreskås

Adresse

Johan Svendsensvei 27, 1410 Kolbotn

☒ andre

Navn

Driftsavdelingen

Adresse

Navn

Kart-og oppmålingsktr.

Adresse

Navn

Nordre Follo brann-og feiervesen

Adresse

MATRIKKELRAPPOR T

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1129.8
Etablert dato	16.10.1986	Historisk oppgitt areal	1129
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	247/569
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	247/569
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.10.1986	755/86		247/32 (-1129), 247/569 (1129)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632056.18	600576.53	0	Ja	1129.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHARMA SHARDA F170262*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Johan Svendsens vei 27 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
SHARMA VIJAY KUMAR F311062*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Johan Svendsens vei 27 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Johan Svendsens vei 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	707 Østre Ingieråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13288046		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	16.08.1991
2	13288054		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.08.1995

1: Bygning 13288046: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 16.08.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	421
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	421
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.09.1990	20.09.1990
Igangsettingstillatelse	05.11.1990	05.11.1990
Tatt i bruk	16.08.1991	16.08.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Johan Svendsens vei 27	H0101	247/569	259	7	2	2	Kjøkken
Bolig	Johan Svendsens vei 27	U0101	247/569	162	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	88	0	88	0	0	0
H01	1	171	0	171	0	0	0
U01	1	162	0	162	0	0	0

2: Bygning 13288054: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.08.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	31
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.09.1990	20.09.1990
Igangsettingstillatelse	05.11.1990	05.11.1990
Tatt i bruk	11.08.1995	17.08.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/569	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	31	31	0	0	0



KOMMUNALE GEBYRER



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 15.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	247	Bruksnr.	569	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Svendsens vei 27, 1410 KOLBOTN								

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	19 572,30 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	4 668,00 kr
Vann	14 524,35 kr
Sum	39 119,85 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	275 m3	52.01	1/1	0 %	14 303,99 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	275 m3	38.95	1/1	0 %	10 711,39 kr
Abonnement vann bolig	15%	2 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	5 420,64 kr
Abonnement avløp bolig	15%	2 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	8 627,76 kr
Helårsrenovasjon større	25%	1 Stk	4966.00	1/1	0 %	4 966,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,00 kr
					Sum	44 384,78 kr

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

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

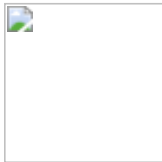
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

PLANOPPLYSNINGER



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.	247	Bruksnr.	569	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Svendsens vei 27, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.05.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	884 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	186 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 130 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	MELLOMÅSEN	

Delareal	246 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 130 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202405 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202405)
Navn	Kolbotnveien 16
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202402 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202402)
Navn	Ingierveien 2-6
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



REGULERINGSBESTE MMELSE

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype: **Områderegulering**
Vedtatt: **12.09.2016** Dattert: 05.08.2016 Arkivsak: 15/1072
Gjennomføringsfrist: **Ingen**

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002

på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse: Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.

Frittliggende: Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.

Enebolig: Bygning med en boenhet.

Tomannsbolig: Bygning med to boenheter.

Boenhet: Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.

Uthus: Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.

Nettoareal: Eiendommens areal som er regulert til boligformål.

Blågrønn faktor (BGF): Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearronding

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflytning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken

Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei

Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m² BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmur skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmur på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner

Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmur må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veiledning Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m² til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¼ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

- Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
- Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
- Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
- Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstillir rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
- Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
- Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
- Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøttningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

- a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
- b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.
- c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.
- d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 **Fri ferdsel**

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 **Overvann**

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 **Bekker og vassdrag**

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tillegg følgende:

- a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.
- b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.
- c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetsstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3207-247/569, Johan Svendsens vei 27, 1410 KOLBOTN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.08.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	0.56 km
Forurensset grunn	04.08.2025	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.67 km
Kulturminner - SEFRAX-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	04.08.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	22.4 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	1.9 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 04.08.2025

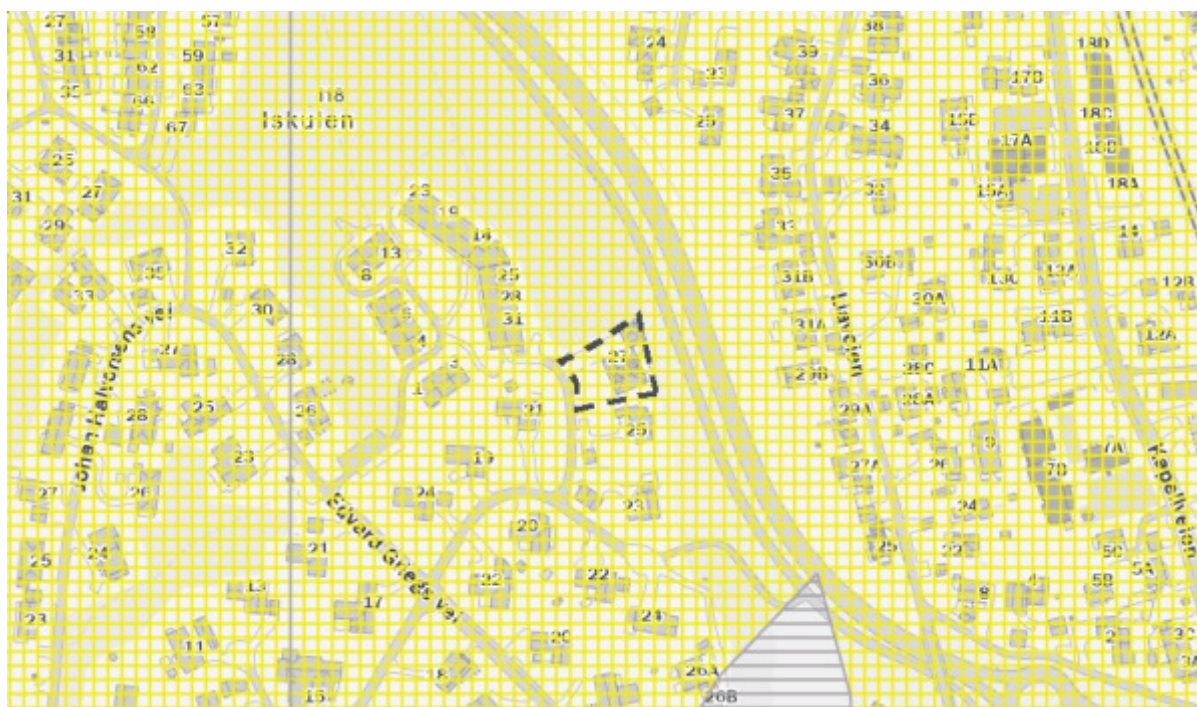
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

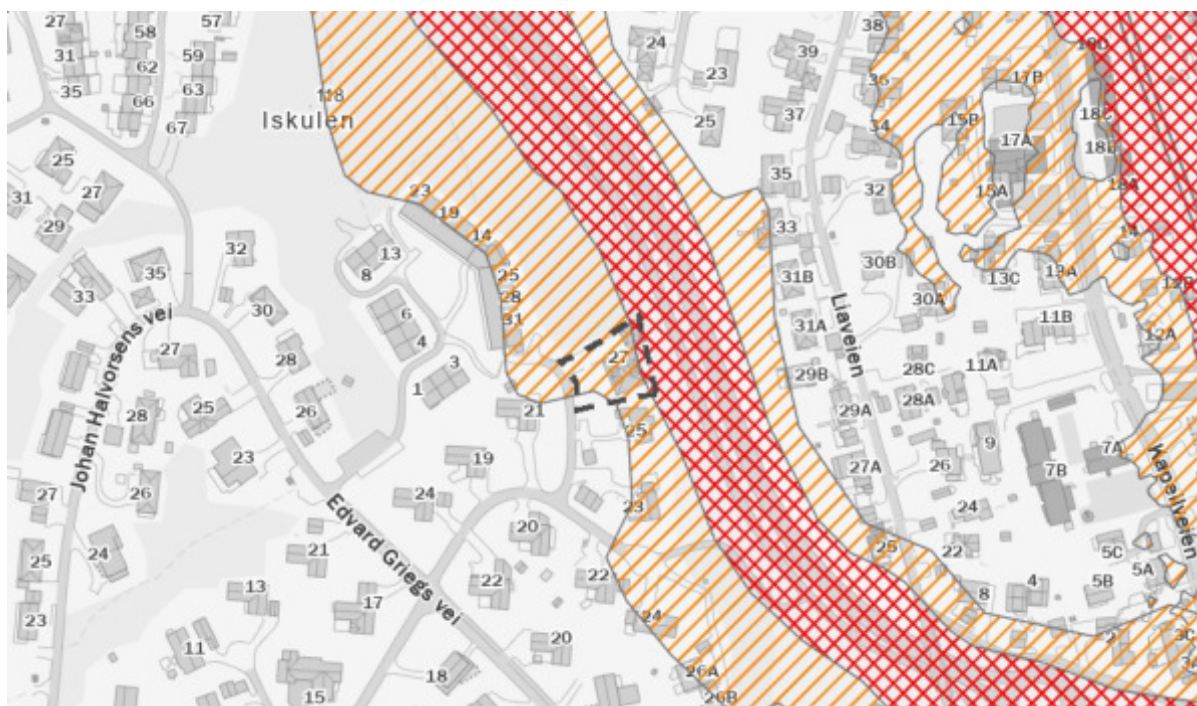
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 26.05.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

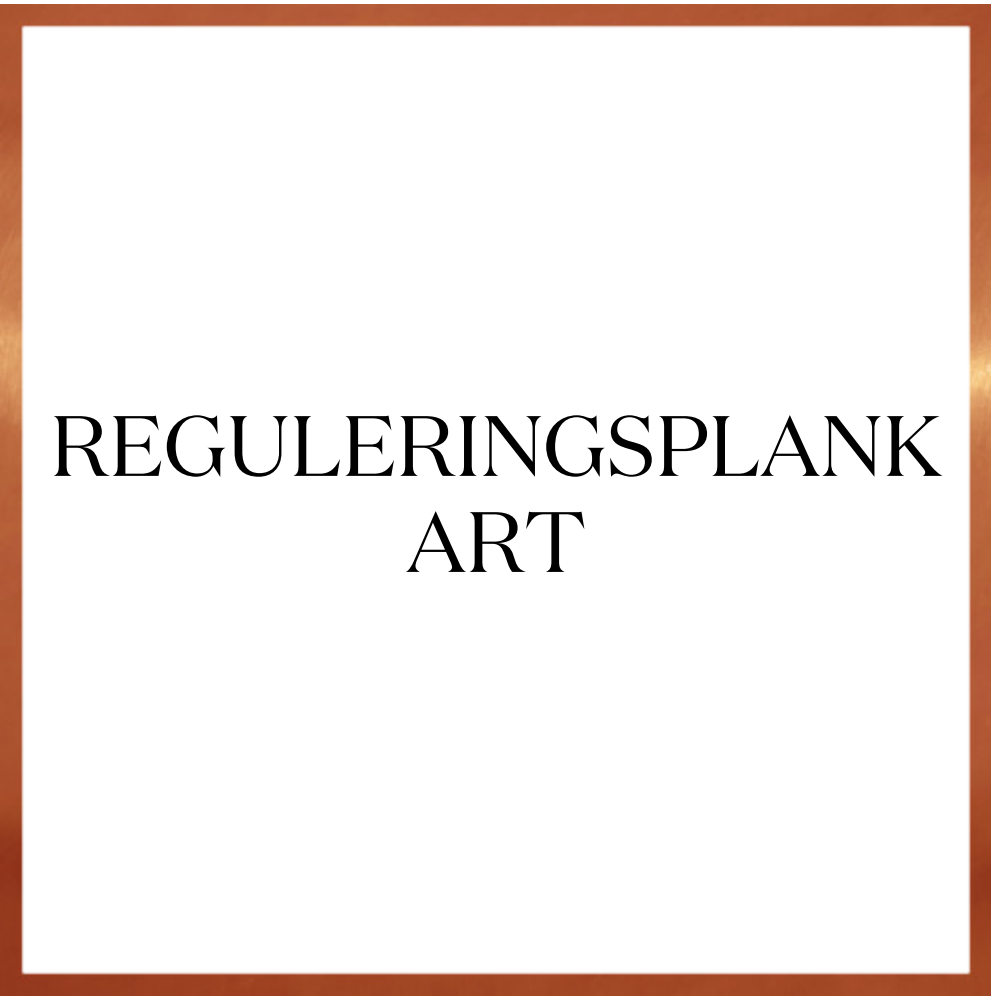
Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65dB$) og gul ($L_{den} > 55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68dB$) og gul ($L_{den} > 58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



REGULERINGSPLANK ART



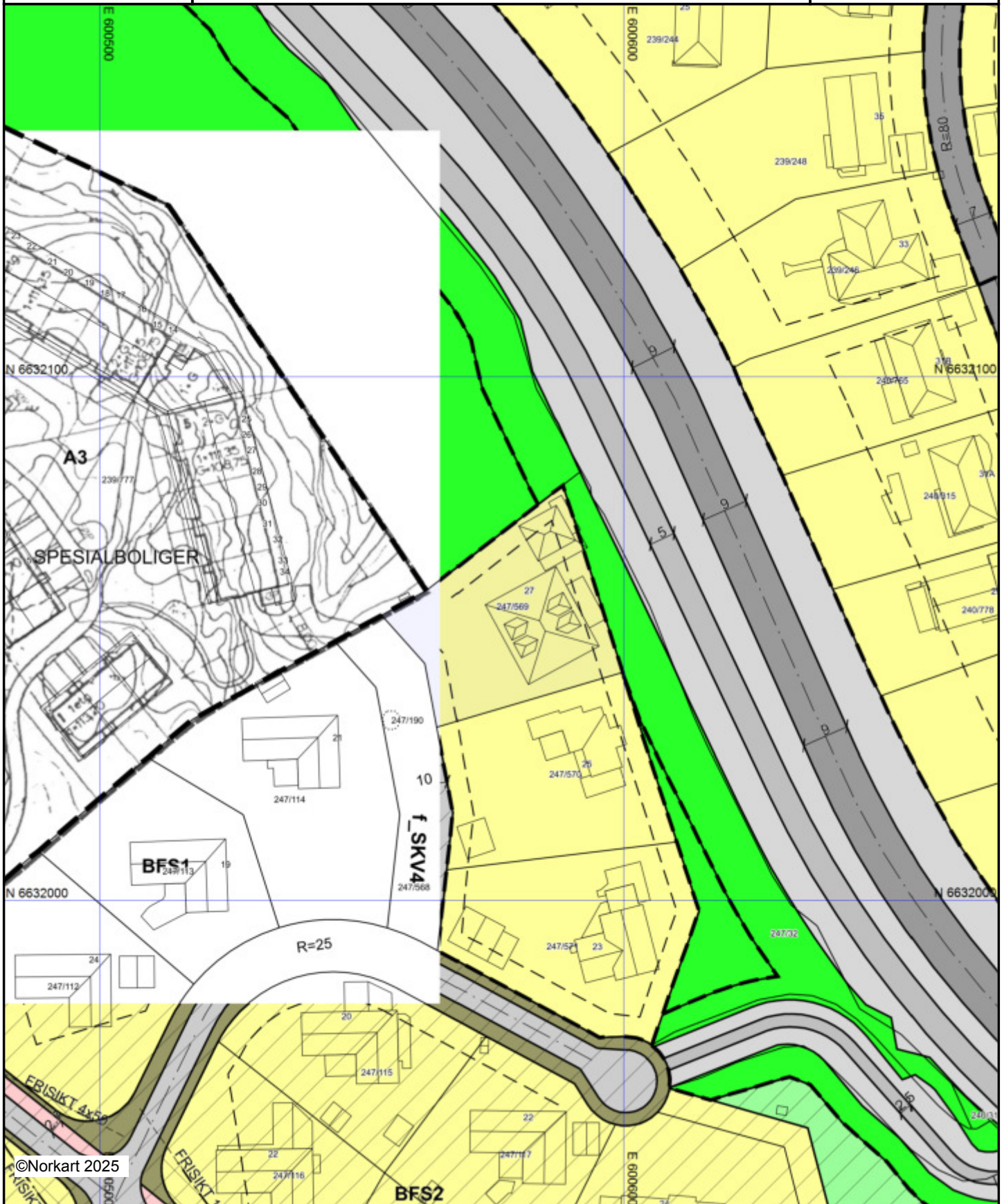
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/569
Adresse: Johan Svendsens vei 27
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Turveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

KOMMUNEPLANKAR T



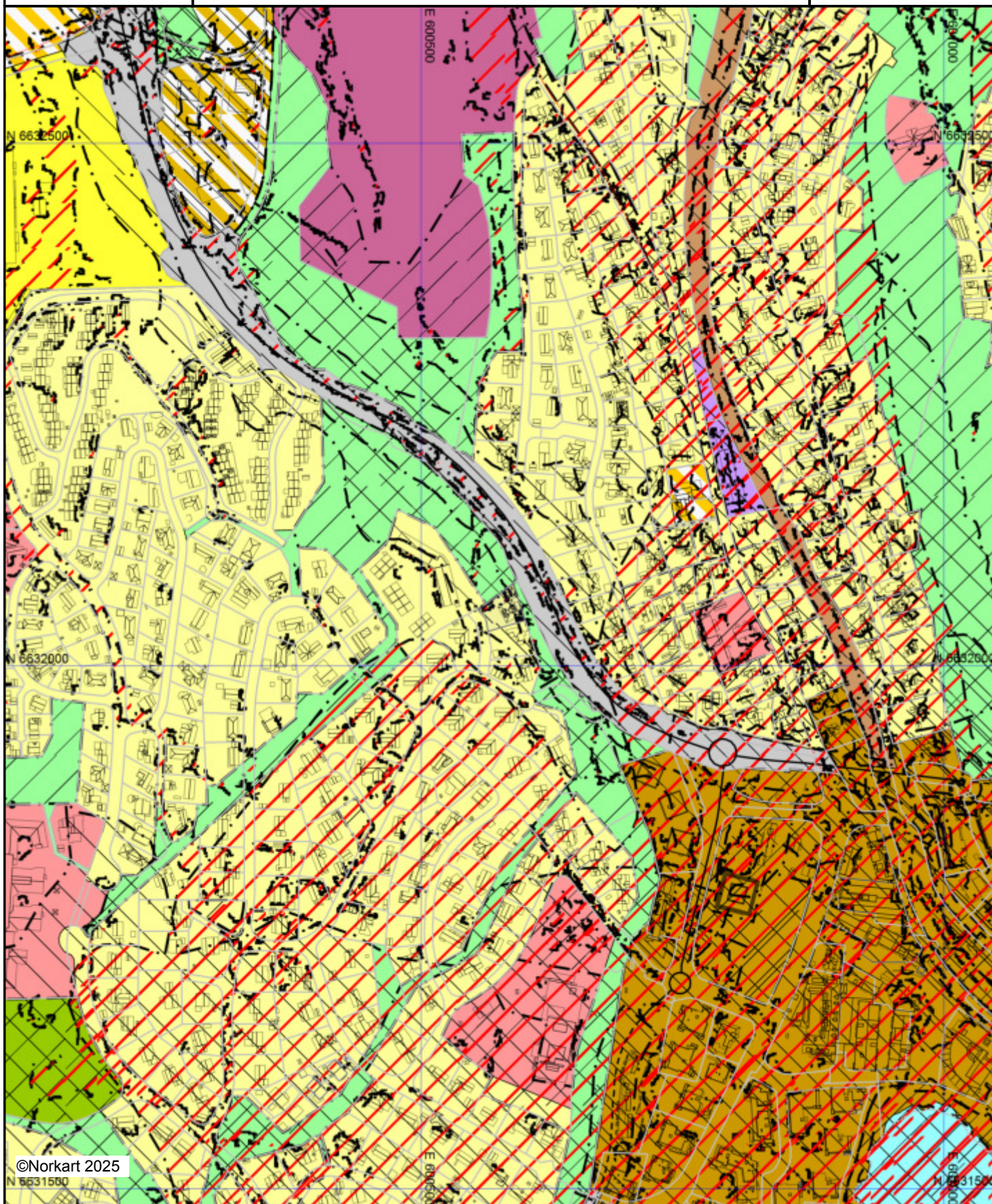
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 247/569
Adresse: Johan Svendsens vei 27
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

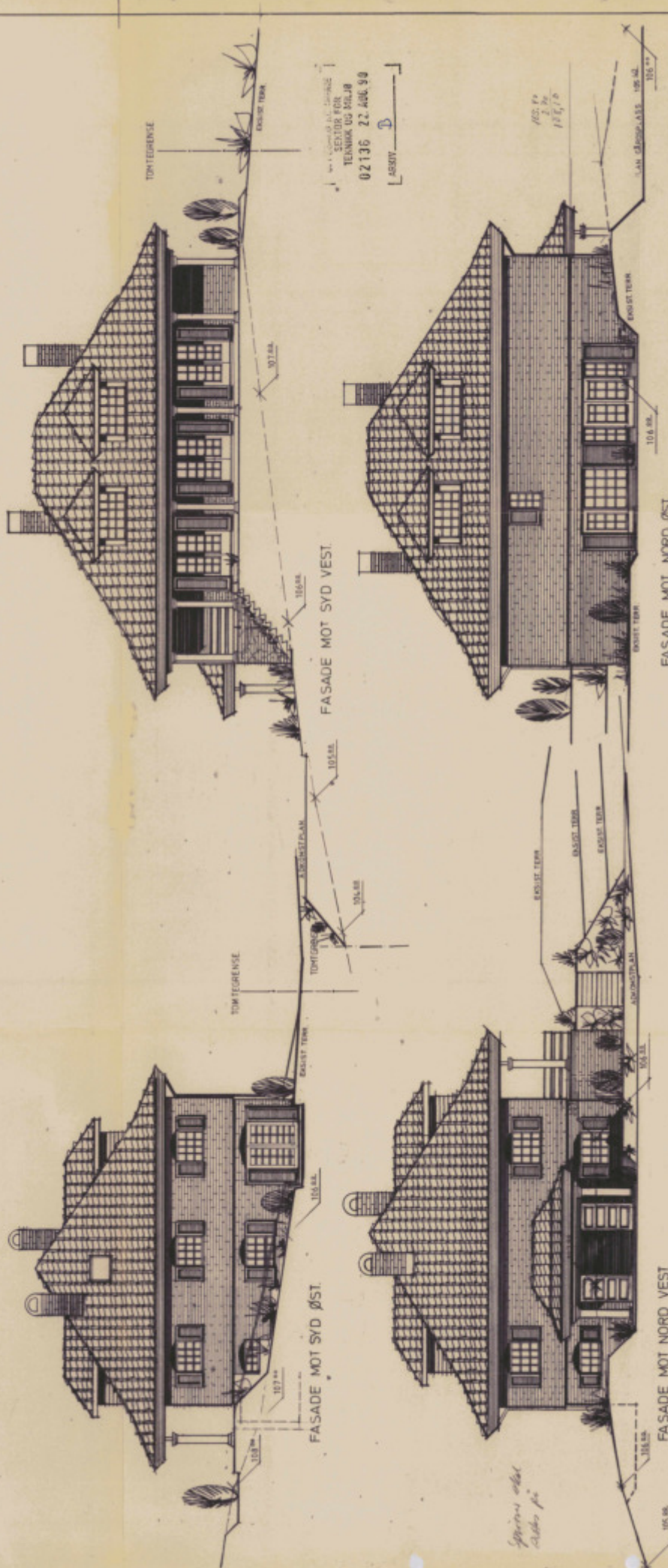
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

BYGNINGSTEGNING



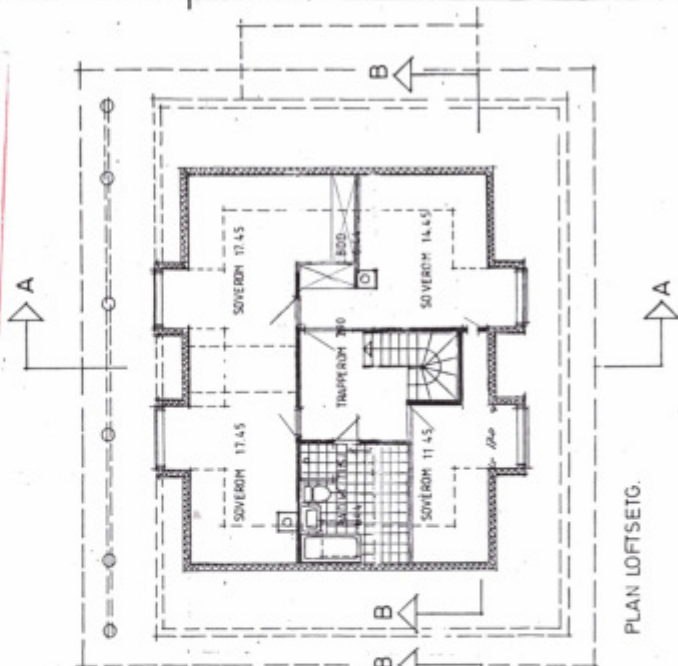
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG KULJØ
02136 22. AUG. 99
[ASSTV]

REVIDERT TERRENGPROFILER 21.08.90 (SE MÅLSATT SKISSE MED TERRENGPROFILER) *H. B. B. B.*

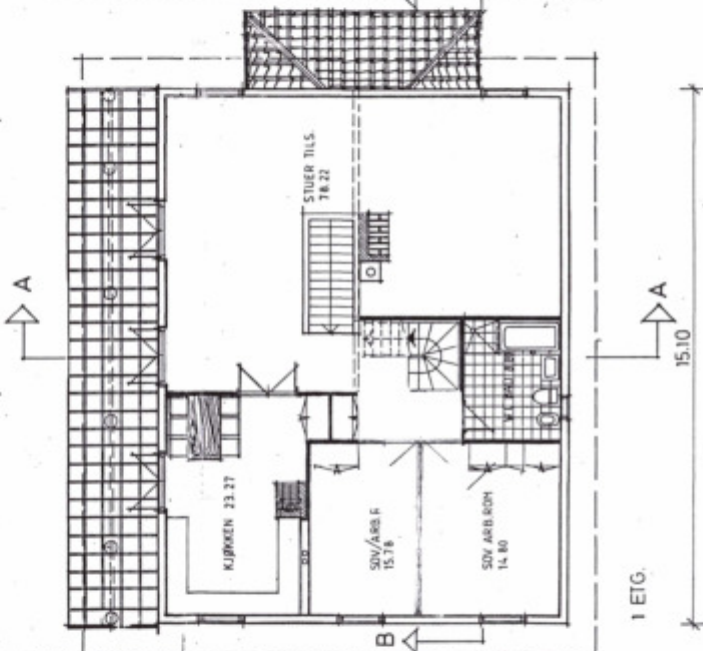
REVIDERT TERRENGPROFILER 08.08.99 *H. B. B. B.*

BLAD.	
ENEBOG M/HYBELLELIGHET.	1
BYGGHERRER EVA WESTBY NILS TORESKAS.	
JOHAN SVENDSENS VEI 27. ØRREÅRD KOMMUNE.	
MÅL 1:100 05.03.90.	

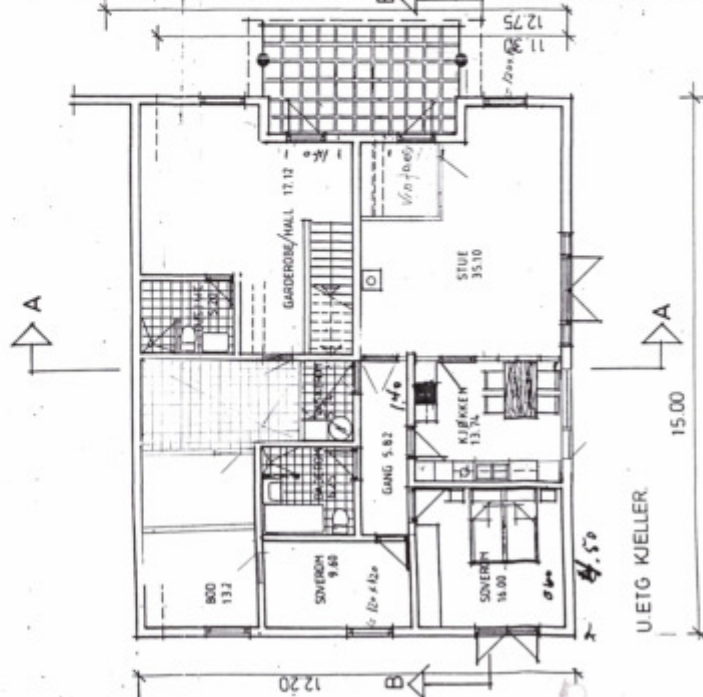
Frieiderte tegninger godkjent
 etter regning for opparbeide
 arealer i 2009, 2010, 2011
 i kommunene, den 27. 10. 2011
 Lunde og miljø
 J. O. O. O.



PLAN LOFTSETG.



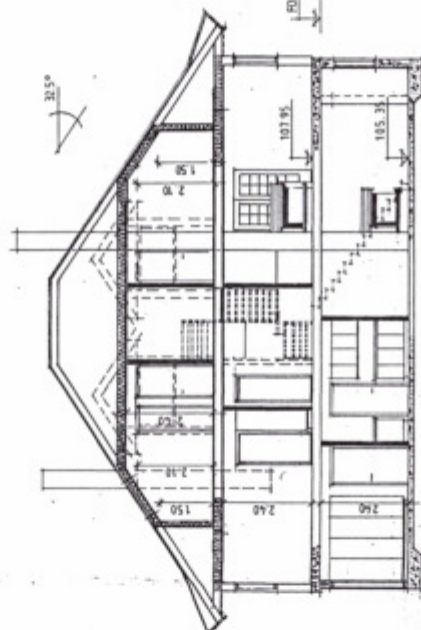
1 ETG.



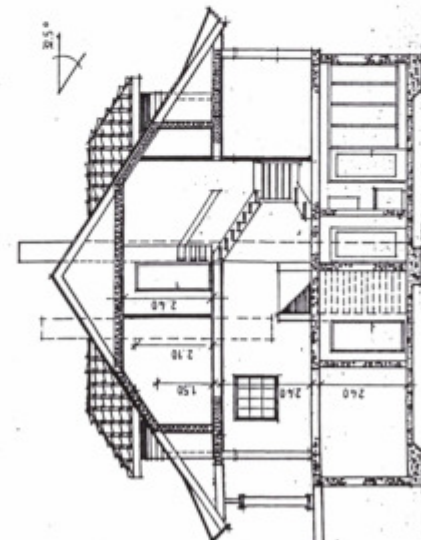
UETG KJELLER.

GRUNNVL FOR BEREKNING AV UGRAD	191.02
(Regnet til søyler)	
BRUTTO GULVFL. 1. ETG.	158.41 M
BRUTTO GULVFL. UETG. OG KJELLER FOR HOVEDLEIL.	61.08 M
BRUTTO GULVFL. LOFT TIL TAKHØYDE 1.50 OM	93.87 M
BRUTTO GULVFL. TILS. FOR HOVEDLEILIGHET	313.36 M
BRUTTO GULVFL. HYBELLEILIGHET	92.00 M

VED BEREKNING AV LOFTSAREAL ER UNDERLIGGENDE ETASJES
 BRUTTOAREAL (NS 3940) REGNET TIL BÆRENDE SØYLER SOM VED
 BEREKNING AV UGRAD.
 1/3 AV GR.FLATE 191.02M² = 63.67 M² GULVFL./TAKHØYDE 2.0 OM = 55.63M²
 OM MAN MEDREGNER TAKOPPLØFT FOR VINDUER = 11.92M²



PRINSIPSNIITT B-B



PRINSIPSNIITT A-A

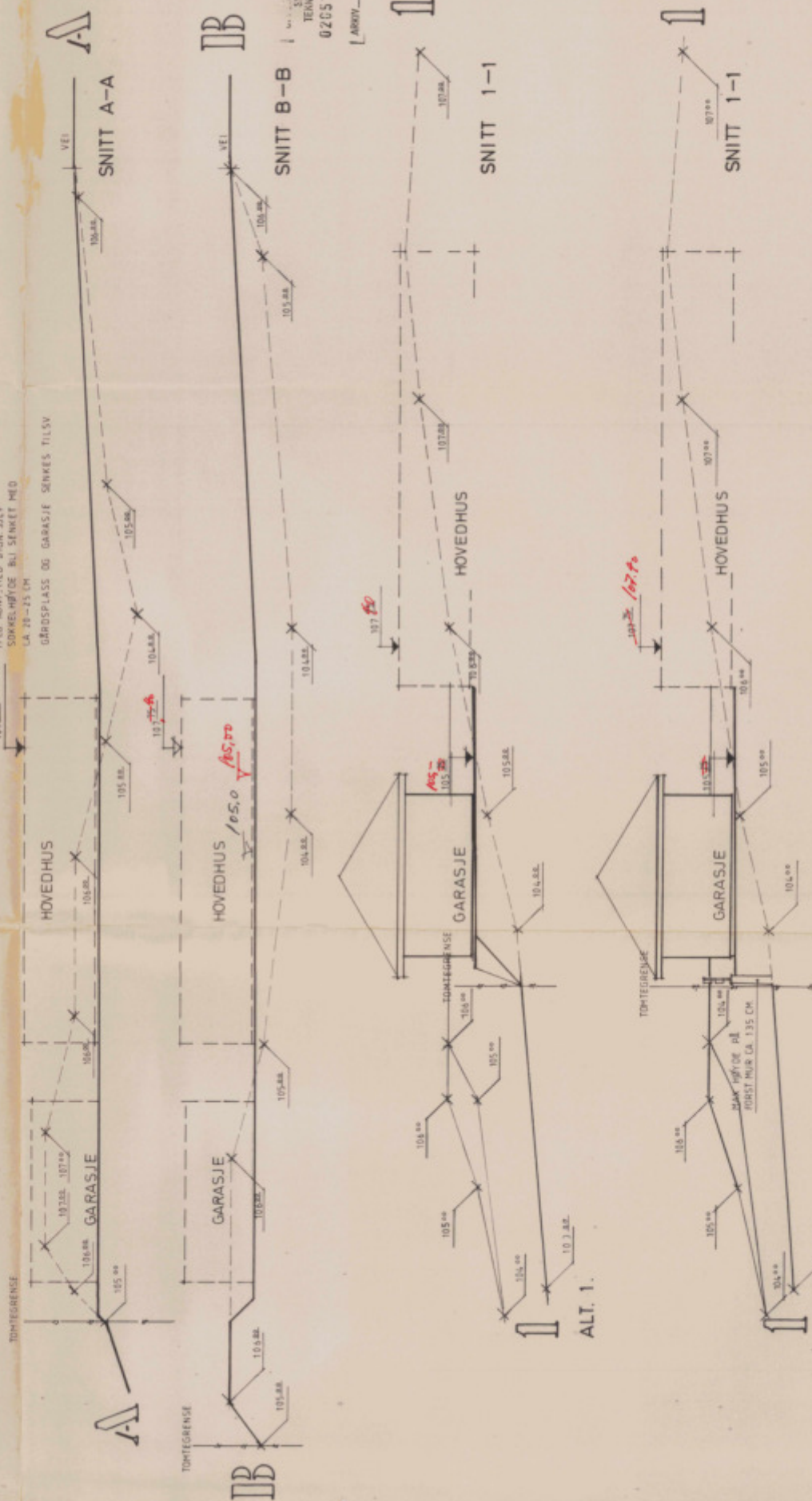
ENEBOILIG MED HYBELLEILIGHET	BLAD.
BYGGHERRER EVA WESTBY OG NILS TORESKÅS	
JOHAN SVENDSENS Vei 27. ØPPEGÅRD KOMMUNE.	
MÅL 1:100. 05.04. 90	

12

107.35 ÷ 0.25 = 429.40 = 107.40

1710 KONT. MED BYGN. SLEF
SOMMERHØJDE BLI SÆNKET MED
CA 20-25 CM

GÅRDSPLEASS OG GARASJE SÆNKES TILSV



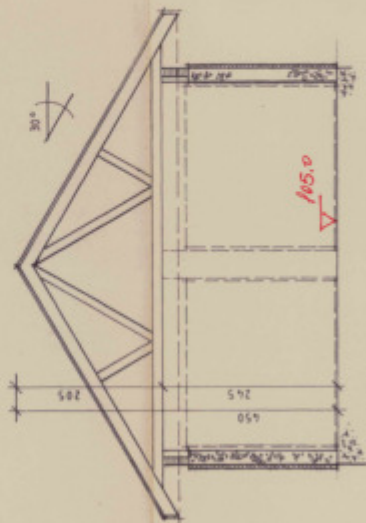
SKEDS FOR
TEKNIKK OG MÅLING
02051 14. AUG. 99
[ARKIV B]

PROFILER FOR ADKOMSTVEI
JOHAN SVENDSENS VEI 27 47 569

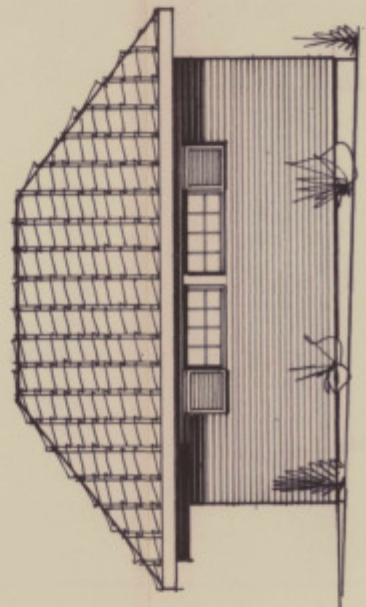
APB



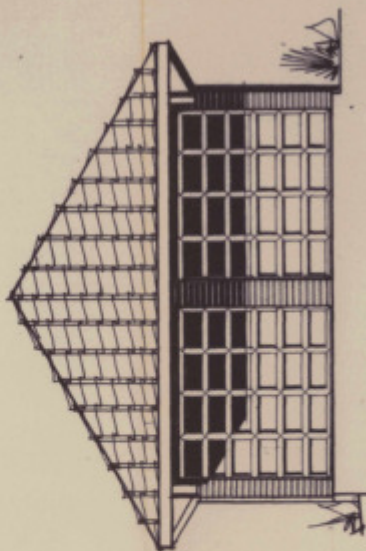
BYGNINGSTEGNING GARASJE



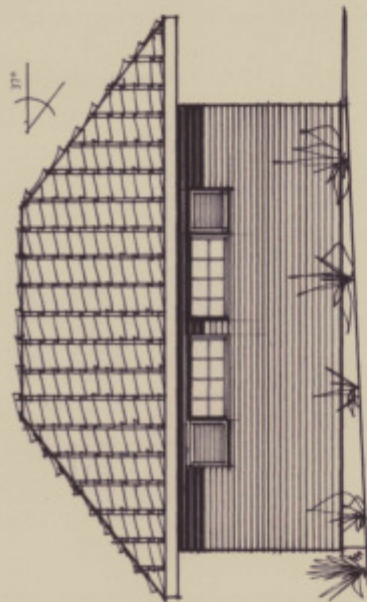
PRINSIPSNITT



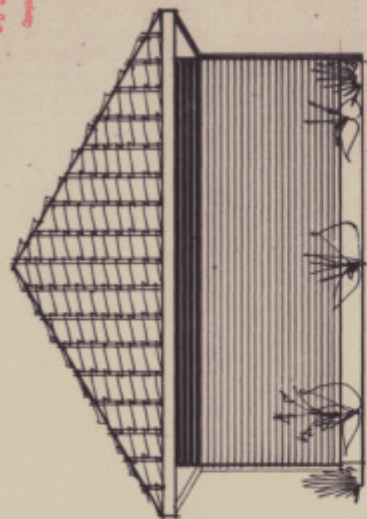
FASADE MOT SYD ØST.



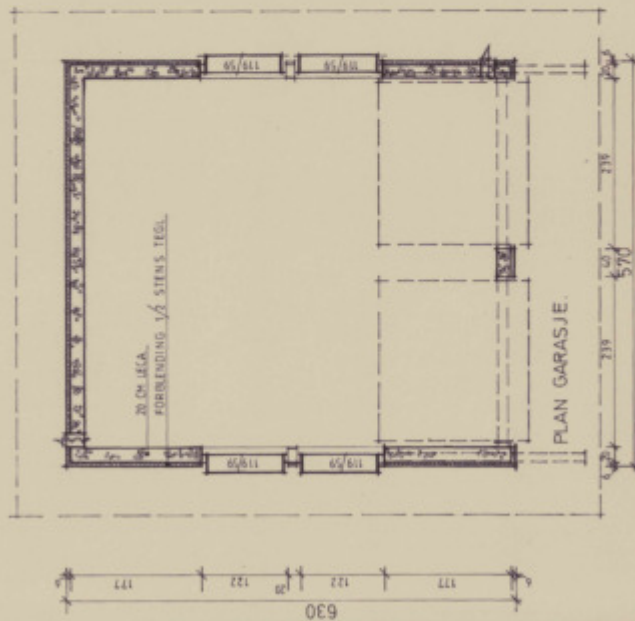
FASADE MOT SYD VEST.



FASADE MOT NORD VEST.



FASADE MOT NORD ØST.



PLAN GARASJE.

APPROBENT
2.0 SEPT 1990
Oscar Sjøgaard

31.05.90 €1515
ARBEID

GR. FLATE GARASJE 35.91 M²

DOBB GARASJE G.NR. 47 BR.NR. 569.

EVA WESTBY/NILS TORE TORESKÅS.

JOHAN SVENDSENS VEI 27.

PLAN SNITT OG FASDER.

MÅL 1:50 20.05.90.

BLAD.

5



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

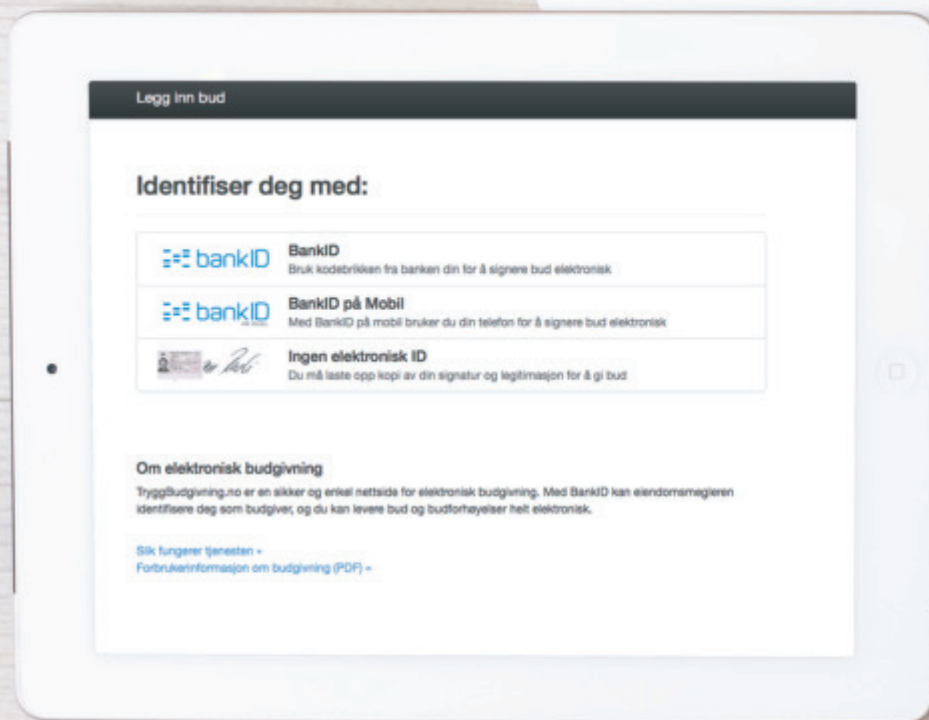
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Johan Svendsens vei 27
Gnr. 247 Bnr. 569 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:

6-25-0485

Meglerforetak:

Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler:

Christian Falkenberg

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 91 11 36 65

E-post:

christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum

Kr

Beløp med bokstaver

Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

Kr

Egenkapital:

Kr

Totalt:

Kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som

☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

Navn:

Fødselsdato:

Fødselsdato:

Adr:

Adr:

Postnr:

Sted:

Postnr:

Sted:

Tlf:

E-post:

Tlf:

E-post:

Dato:

Sign:

Dato:

Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater
