

Langhusveien

274

eiendomsmeglerne /

Reis

Malik

Innhold

5

Velkommen til Langhusveien 274

8

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

14

Eiendommen

25

Vedlegg



Velkommen til

Langhusveien 274



Dette er en innholdsrik enebolig med god standard, hybel i kjeller og stor og usjenert tomt med flotte utearealer

Flott enebolig med hybel | Oppusset i 2022 | solrik tomt | Stor hage | Stor garasje | Familievennlig | Kort vei til Oslo

Velkommen til Langhusveien 274! Presentert av Reis Malik
v/Eiendomsmeglerne AS

Lys og innbydende enebolig på Langhus! Her bor du i et hyggelig nabolag og et familievennlig område, med kort vei til buss, tog, skole, barnehager og flotte grøntområder.

Boligen har fått betydelige oppgraderinger, blant annet innredet kjeller fra 2022 med nytt bad, vaskerom/kjøkken, stue og soverom.

Hovedetasjen byr på stue med peis, nyere kjøkken med integrerte hvitevarer, tre soverom og bad. Sydvestvendt terrasse gir gode solforhold på ettermiddagen og kvelden.

Noen kvaliteter:

- Utleiedel / kjellerhybel med skattefri inntekt
- Dobbel garasje+stor biloppstillingsplass
- Solrik tomt på ca. 1084 m²
- Nyere kjøkken
- Peis
- Stor hage med terrasse på ca. 44 m²
- Barnevennlig beliggenhet nær skole, barnehage og togstasjon
- Ca 30 min til Oslo med Buss/Tog og 20 min med bil
- Nærhet til turområder

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Velkommen til Langhusveien 274 - Presentert av Reis Malik v/Eiendomsmeglerne AS

Langhusveien 274

Prisantydning	7 290 000
Omkostninger	183 600
Totalpris	7 473 600

Bruksareal	189 m ²
BRA-i	155 m ²
BRA-e	34 m ²
BRA-b	0
TBA	44 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 084 m ²
Byggeår	1963





Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne



Reis Malik

Eiendomsmegler / Partner

998 55 692

reis@eiendomsmeglerne.no

eiendomsmeglerne /

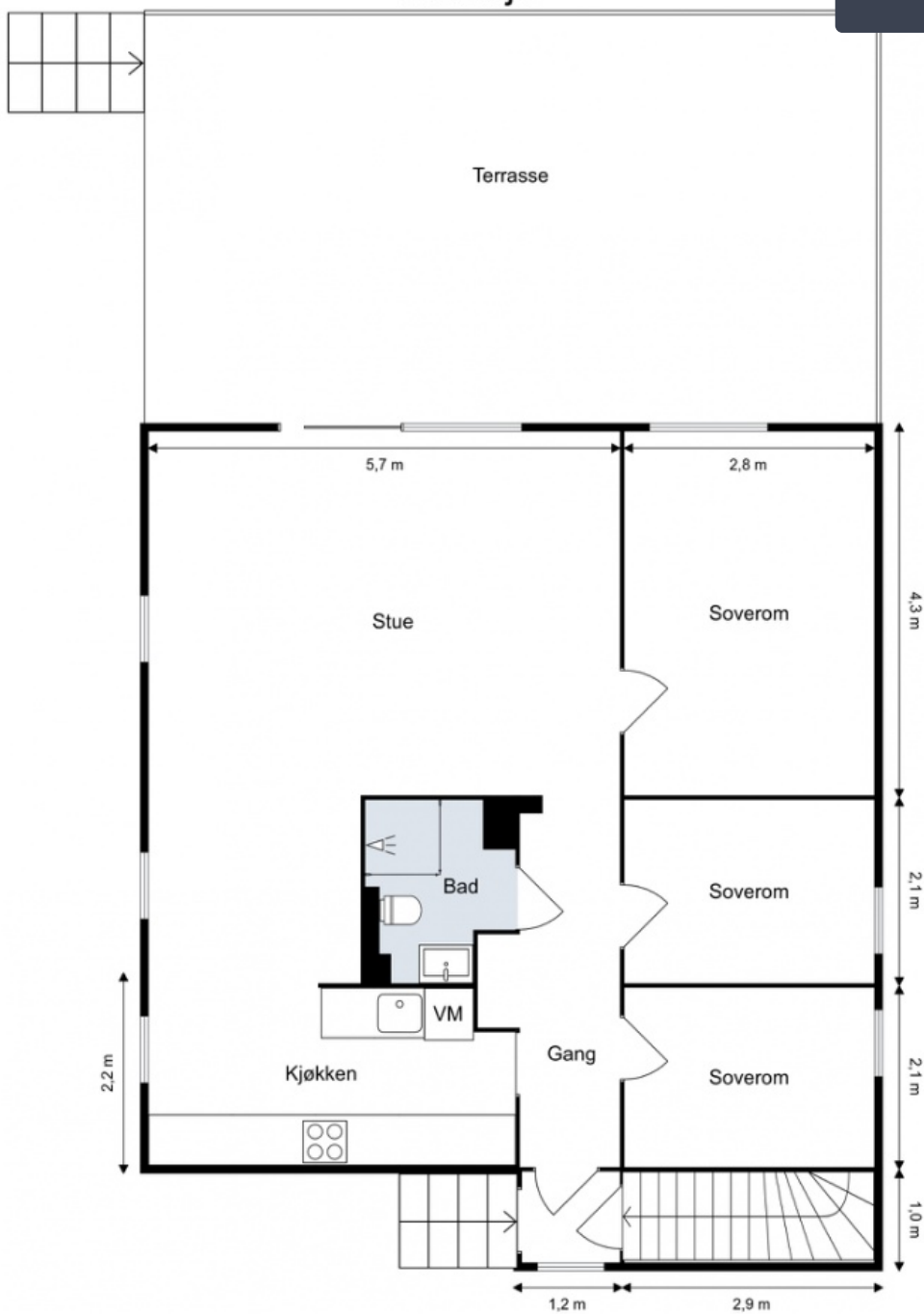
**Reis
Malik**

Devikveien 11 B, 1394 Nesbru

Plantegning

Langhusveien 274, 1405 LANGHUS
1. etasje

1. etg



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Arealer

189 m² (total bruksareal)

155 m² (internt bruksareal)

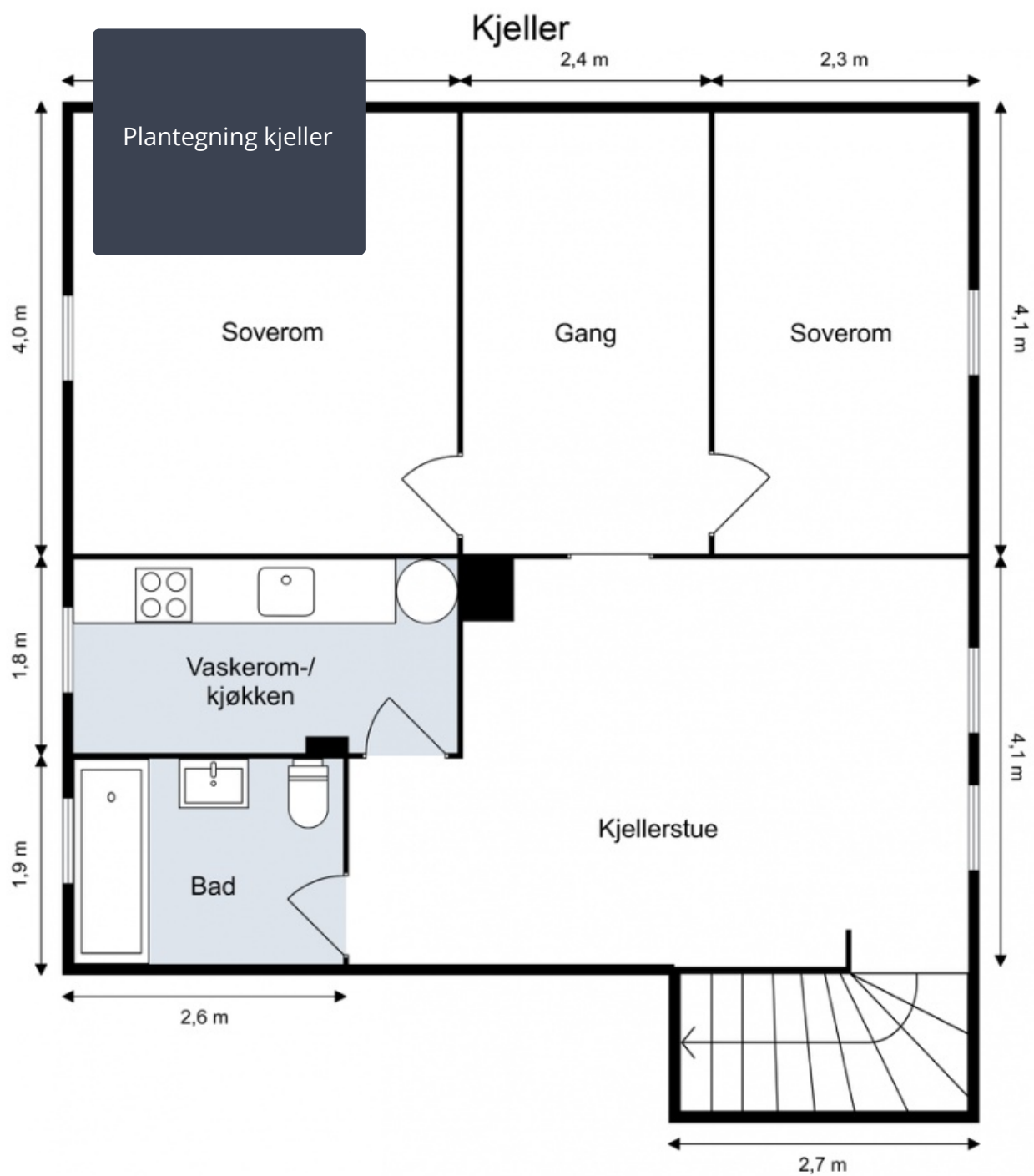
34 m² (eksternt bruksareal)

44 m² (terrasse-/balkongareal)

Husk å ta kontakt med megler før visning. Slik sikrer vi at du får den informasjonen du trenger før visning og at det blir satt av nok tid.



Langhusveien 274, 1405 LANGHUS



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 189,0 m²

- BRA-i: 155,0 m²
- BRA-e: 34,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Langhusveien 274 – en lys og innholdsrik enebolig over to plan, beliggende i et rolig og barnevennlig område på Langhus. Boligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning som passer perfekt for barnefamilier, pendlere eller andre som ønsker en romslig bolig med nærhet til alt av servicetilbud.

Boligen inneholder blant annet en romslig entré, stue med peis og utgang til en sydvestvendt terrasse, nyere kjøkken med integrerte hvitevarer, fire soverom, to bad og vaskerom/kjøkken i kjeller. Kjelleren ble modernisert i 2022 og fremstår som en selvstendig og funksjonell etasje med egen stue og soverom. Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming, gulvvarme på badene og peis i stuen.

Det medfølger en frittstående garasje med installert el-billader, og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Eiendommen ligger barnevennlig til med kort gangavstand til Langhus togstasjon, skoler, barnehager, butikker og flotte turområder. Her bor du i trygge og grønne omgivelser, med enkel pendleravstand til både Ski og Oslo.

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Langhusveien 274 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune. Boligen ligger tilbaketrukket fra trafikkerte veier og tilbyr en fredelig atmosfære

med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Fra eiendommen er det omtrent 25 minutters gange til Langhus stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 20 minutter og Ski på bare noen få minutter. Alternativt er det kort kjøre- eller sykkelavstand til stasjonen for en enklere reisevei. Det finnes også busstopp i området med ruter som gir enkel tilgang til lokale og regionale destinasjoner.

I nærområdet finnes gode servicetilbud, blant annet Coop Extra, Meny og Langhus Senter som tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder, apotek og helsetjenester. Ønsker du et bredere shopping- og servicetilbud, ligger Ski Storsenter med over 140 butikker, restauranter og kino kun en kort biltur unna.

Langhus er kjent for sitt gode bomiljø, og det finnes flere skoler og barnehager innen kort avstand. Bøleråsen barneskole, Haugjordet ungdomsskole og Langhus barnehage ligger alle i nærområdet, sammen med flere andre barnehagetilbud. Området er perfekt for aktive familier, med nærhet til idrettsanlegg, fotballbaner, treningssentre og flotte friluftsområder som Langhusmarka og Nøkkeltjern, hvor det er gode turmuligheter hele året.

Langhusveien 274 kombinerer praktisk hverdagsliv med naturnære omgivelser og enkel tilgang til Oslo, Ski og øvrige deler av regionen. Dette er en bolig for deg som ønsker å bo rolig, trygt og sentralt – perfekt for barnefamilier, pendlere og alle som verdsetter nærhet til både natur og byliv.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 189 kvm

BRA-i:

Enebolig:

1.etasje 79 kvm: Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue

Kjeller 76 kvm: Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, og kjellerstue

BRA-e:

Frittstående garasje:

34 kvm: garasje

Åpent areal:

Enebolig:

1. etasje 44 kvm: Terrasse

1.etasje: Entré, stue med peis, kjøkken med integrerte hvitevarer, bad, 3 soverom.

Kjeller: Stue, soverom, bad, vaskerom/kjøkken, bod, teknisk rom.

Boligen disponerer også en frittstående garasje med lagringsplass.

Standard

Enebolig over to etasjer, samt råloft med adkomst via luke med nedfellbar trapp i gang.

Entré:

Boligen har en romslig entré med gullvarme, og plass til garderobeløsning eller annen oppbevaring. Lyse overflater gir et godt førsteinntrykk, og herfra er det adkomst til boligens sosiale soner samt videre til soveromsdelen i hovedetasjen.

Stue:

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Peisen skaper en hyggelig atmosfære. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en stor sydvestvendt terrasse, perfekt for solrike dager og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger praktisk til med egen sone, samtidig som det har en åpen forbindelse mot stuen. Det er innredet med glatte fronter og laminert benkeplate som gir et stilrent uttrykk. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og er godt utnyttet med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap.

Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur gir et moderne preg, og det er montert stikkontakter over benkeplaten for enkel tilgang til strøm. Kjøkkenet har også integrert ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, og synlige avløpsrør er av plast.

Gulvet er belagt med slitesterkt laminat, og både vegger og himling har glatte, malte overflater. Downlights i himlingen sørger for god belysning. Alle integrerte hvitevarer medfølger i salget.

Kjellerstue:

Varme i gulv. God plass til møblement og tv.

Terrasse og uteplass:

Boligen har en sydvestvendt terrasse på ca. 44 m² som gir meget gode solforhold. Tomten er romslig og barnevennlig med god plass til lek, hageaktiviteter og sosiale sammenkomster.

Bad 1.etasje:

Lekker og moderne bad, oppgradert i 2022, med flislagte overflater og gulvvarme. Badet har glatte, malte himlingsflater med integrerte downlights som gir god belysning.

Innredningen består av vegghengt servantmøbel med heldekkende servant og ett-greps armatur. Over servant er det montert speil med overlys og stikkontakt for enkel bruk av elektriske apparater.

Dusjnisen er utstyrt med glassdører og regnfallsdusj med ett-greps armatur, som gir en moderne og stilren utførelse. Badet har vegghengt toalett med innebygd systerne for et rent og minimalistisk uttrykk.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, og synlige avløpsrør er av plast. Avtrekksventil i himlingen sikrer god ventilasjon.

Bad i kjeller:

Moderne bad oppført i 2022 med flislagt gulv og vegger, samt gulvvarme. Himlingen har glatte, malte flater og er utstyrt med integrerte downlights for god belysning.

Badet har en stilren, vegghengt innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Over servant er det montert speil med overlys og stikkontakt, som gir praktisk belysning ved bruk av elektriske apparater.

Badet er utstyrt med et kombinert badekar og dusjløsning, der badekaret har en praktisk glassdør og ett-greps armatur. Det vegghengte toalettet har innebygd systerne, noe som gir et minimalistisk og ryddig uttrykk.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, og synlige avløpsrør er av plast. Avtrekksventil i veggen sørger for god ventilasjon.

Vaskerom i kjeller:

Lyst og moderne vaskerom oppført i 2022, med flislagt gulv og komfortabel gulvvarme. Veggene har glatte, malte flater, mens himlingen er utført i Tak-ess plater for et pent og funksjonelt uttrykk.

Rommet er innredet med praktisk benk med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Over benken er det montert stikkontakter, noe som gir enkel tilgang til strøm ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og god arbeidsplass.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, med fordelerskap og stoppekran plassert i veggen. Synlige avløpsrør er av plast. Avtrekksventil i veggen sørger for god ventilasjon.

Soverom:

Boligen har tre soverom i 1. etasje, samt to soverom i kjelleretasjen. I kjelleren er det en praktisk gang mellom soverommene, som egner seg godt som lekeområde eller oppholdsplass. Både soverommene og gangen i kjelleren har gulvvarme, som gir ekstra komfort.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant

annet utskifting av de fleste vinduene, legging av nye gulv, utskifting av innvendige dører og oppgradering av planløsningen. Veggene er malt i forbindelse med moderniseringen, og boligen er også malt utvendig for et helhetlig og oppgradert uttrykk.

Oppbevaring og parkering:

Det medfølger en frittstående garasje fra 2008 som gir plass til bil og ekstra lagring. Det er inninstallert el-billader i garasjen. I tillegg finnes gode bodmuligheter i kjelleren.

For en fullstendig vurdering av boligens tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. Det anbefales å sette seg grundig inn i denne samt øvrig salgsdokumentasjon før kjøp.

Andre kvaliteter:

- Nærhet til offentlig transport, med kort vei til både bussholdeplass og togstasjon.
- Umiddelbar nærhet til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter i skog og mark.
- Familievennlig nabolag med lekeplasser og grøntområder i nærheten.
- Kort avstand til skole, barnehager og dagligvarebutikker.
- Fredelig og rolig boligområde med lite trafikk.

Velkommen til visning!

Oppussing

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022: Oppussing og modernisering av bad i 1. etasje og kjeller.

2022: Innredning av kjeller med vaskerom/kjøkken, bad, stue og soverom.

2022: Oppgradering av kjøkken i 1. etasje med nyere innredning og integrerte hvitevarer.

2020: Utskifting av enkelte vinduer (bl.a. isolerglassvinduer).

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Eiendomsmeglerne-skilt ved fellesvisning.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Vi gjør oppmerksom på at bildene i denne annonsen er hentet fra et tidligere salg. Interessenter bør delta på visning for å gjøre seg kjent med boligen ift. dagens løsning/standard.

Selger har leid ut boligen under sitt eierskap og har dermed begrenset kunnskap om boligen. Interessenter oppfordres derfor til å gjøre seg godt

kjent med boligen på oppsatt visning med megler og gjøre seg godt kjent med vedlagt tilstandsrapport.

Boligen har vært utleid til kr 20 500,- for 1. etasje og 13 500,- for kjellerhybel. Dette er inklusiv kommunale avgifter. Leietaker har betalt for strøm og internett.

Det tas forbehold om at boligen ikke rengjøres ytterligere enn slik den fremstår på visning.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

SVAR: Ja, kun faglært.

Firma: Nelfo.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ekstra elektrisk måler for kjeller.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

SVAR: Ja.

Kommentar: I garasjen.

-Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

SVAR: Ja.

-Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene

SVAR: Ja.

Kommentar: Ferdigattest for kjeller foreligger.

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

SVAR: Ja.

Kommentar: Kjeller.

-Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

SVAR: Ja.

Kommentar: Ferdigattest for kjeller foreligger.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Eiendomsmegler plikter å gjøre interessenter kjent med punkter som har fått TG1(ikke undersøkt), TG2(mindre til vesentlige avvik) og TG3(store eller alvorlige avvik). Her kommer en oppsummering av

disse:

TGIU: INNVENDIG Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

VÅTROM

1. etasje > bad >

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TG 2:

UTVENDIG

Taktekking

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

Veggkonstruksjon

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lokal utbedring bør utføres. Undertaket er misfarget. Lufting/ventilering bør forbedres

Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.

Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Vinduer - kjeller

Vinduer med 2-lags press glass. Det er registrert svertesopp/mugg i flere vinduforinger. Overvåk tilstanden jevnlig.

Dør - kjeller

Nøkkel er knekt i låsesylinder. Knekt nøkkel i låsesylinder må ut for å lukke avviket.

Balkongdør

Det registreres svertesopp/mugg. Svertesopp og mugg bør fjernes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Sydvestvendt terrasse av trekonstruksjoner på ca. 44 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 91 cm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Etterslep av vedlikehold. Det bør utføres vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hull i plater og moderat slitasje mtp alder. Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Rom Under Terreng

Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampspærren. Dampspærren er mot varm side. Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler.

Dampspærren bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørking. Det bør installeres inspeksjonssluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører - 2

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fuger. Det må foretaes lokal utbedring

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk for bedre tilstandsgrad.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er påvist avvik i fuger. Misfarging av silikonfuger. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å fuktsikringstiltak om det blir endret bruk som medfører direkte vannpåkjenning.

Overflater Gulv

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Svertesopp er registrert. Det bør vurderes tiltak for å

begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Det er utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. Det anbefales derfor en fullstendig kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

For nærmere detaljer om den forenklede kontrollen, se tilstandsrapporten.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3:

INNVENDIG

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe

Pipevanger er ikke synlige. Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. Med pipevanger menes det sider av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig bygget i 1963. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre og murverk, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekkt med metallplater.

Garasje bygget etter byggeår på enebolig. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført lettklinkerblokker, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med takstoler av tre, antatt tekkt med metallplater.

Tomt

Denne tomten er eiet.

1084,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 27.08.1965 for oppføring av enebolig.

Ferdigattest datert 07.12.2023 for underbygging, bruksendring og fasadeendring av kjeller.

Ferdigattesten datert 07.12.2023 inkluderer underbygging, bruksendring og fasadeendring av kjelleretasjen. Kjelleren er omgjort fra lagringsrom til godkjent beboelsesrom. Endringene innebærer at kjelleretasjen nå tilfredsstiller kravene til varig opphold med riktig ventilasjon, lysforhold og romhøyde.

Som en del av tiltakene er det etablert egen inngang til kjelleren, samt tilpasninger av vinduer og dører for å oppfylle krav til rømningsveier. Kjelleretasjen er dermed godkjent som boligrom, men ikke som separat utleieenhhet.

Adgang til utleie

Selger har leid ut både første etasje og kjelleretasjen til ulike leietakere. Kjelleretasjen har egen inngang og kan innredes som hybel, men er ikke godkjent som separat utleieenhhet.

Boligen har vært utleid til kr 20 500,- for 1. etasje og 13 500,- for kjellerhybel. Dette er inklusiv kommunale avgifter. Leietaker har betalt for strøm og internett.

Eiendommen har ikke godkjent separat utleieenhhet. Likevel vil det normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peis i stuen. Elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og kjeller.

Energikarakter: G - Rød

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan blant annet være strøm- og energiforbruk, TV- og bredbåndspakker, innboforsikring, alarm mm.

I tillegg til kommunale avgifter, påløper det en kostnad for privat brøyting av adkomstvei. Dette utgjør ca. kr 2.000,- per år.

Tekniske installasjoner og VVS

Se vedlagt tilstandsrapport for info.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 290 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

182 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 473 600,- Totalpris inkl. omkostninger.

I tillegg til ovennevnte omkostninger kan det tegnes valgfri boligkjøperforsikring til kr 19 900,-.

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett

pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 42 693,- for 2024.

Vannforbruket faktureres iht. forbruk og det gis en fordeling under.

Fakturert beløp i 2024

Avløp: 18 899,45 kr

Feiing: 355,20 kr

Renovasjon: 8 259,00 kr

Vann: 15 179,05 kr

Sum: 42 692,70 kr

I tillegg til kommunale avgifter, påløper det en kostnad for privat brøyting av adkomstvei. Dette utgjør ca. kr 2.000,- per år.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kommunen har pr idag ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Eiendomsbeskatning vurderes i Nordre Follo.

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 809 586,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 238 344,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med politenr. .

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel og kjørevei i henhold til reguleringsplan for Busterud, Felt O2, Langhus datert 27.12.1982, med tilhørende reguleringsbestemmelser. (plankart datert 28.04.2025).

Eiendommen ligger i område for eksisterende bebyggelse og anlegg iht. kommuneplan for Nordre Follo kommune 2023–2034. Iht. kommuneplanen

nevnes det noen hensynssoner som begrenser bebyggelse eller medfører forbud av visse aktiviteter: Tomten ligger i hensynssone - Nedslagsfelt drikkevann. H110;

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevanskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- I tillegg er det noen særlige begrensinger for Gjersjøen, se mer i kommuneplanen.

Støysoner - 634 kvm av tomt er anslått å ligge i gul støysone H220 og 448 kvm av tomt er anslått å ligge i rød støysone H210;

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre visse vilkår oppfylles. Se mer i kommuneplanen.

5 kvm av tomten ligger i hensynssone - Bevaring kulturmiljø, herunder H570_4 Historiske veifar; Historiske veifar skal søkes bevart. Det skal ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

Hensynssonene gjelder for store deler av Nordre Follo kommune.

Reguleringsbestemmelser for Busterud felt O2, Langhus gjelder og gir følgende regulering for tomt; 33 kvm er regulert til kjørevei. 237 kvm til felles avkjørsel. 815 kvm til frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen

som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 8624, tgl. 12.10.1981 - Erklæring/avtale
PLIKT TIL VEDLIKEHOLD/TILSYN AV LEDN. SOM GÅR
OVER BNR.13.

Dnr. 8625, tgl. 12.10.1981 - Erklæring/avtale
RETT TIL Å LEGGE LEDN. OVER BNR.121.

Dnr. 8719, tgl. 12.10.1981 - Best. om vann/kloakkledn.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

Dnr. 9254, tgl. 29.10.1981 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER:BNR.20 SAMT PARSELLER UTSKILT
FRA BNR.20

Dnr. 493212, tgl. 16.10.2006 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1374606, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved
kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 24186, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved
kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 75, tgl. 09.01.1963 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen.
Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig

Eiendommen er ikke bevaringsverdig.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne
eiendommen.

Boplikt

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere
egenerklæring der man bekrefter at eiendommen
skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og
oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst.
Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar
bruksendring i strid med plan.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens
tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med

mindre dette fremkommer av nærværende prospekt.
Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i
salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken-
og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre
annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs
normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales
normalt senest i forbindelse med budaksept.
Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt
til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og
opplysninger innhentet fra kommunen, evt.
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.
Interessenter oppfordres til å undersøke
eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig,
og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med
vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om
tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som
fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens
rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige
byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og
godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd
boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du
har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt
hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra
Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager
feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst
om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring,
renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får
solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle
de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i
tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å
reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for
Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse
med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt
faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det
første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for
boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i
opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar
honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Reis Malik per e-post reis@eiendomsmeidlerne.no eller sms: +47 99 85 56 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag

hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Kontakt megler om du ønsker kontakt med finansiell rådgiver eller ønsker verddivurdering av nåværende bolig.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Mohammad Ijaz Anwar og Nuzhat Jabeen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Langhusveien 274. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 125, bnr. 121 i

Nordre Follo.

Vårt oppdragsnummer er 202250053.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,00 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 3 500,00

Oppgjørshonorar: 7 950,00

Markedspakke: 21 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Reis Malik / +47 99 85 56 92/
reis@eiendomsmeglerne.no.

Prod. dato: 20.05.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Langhusveien 274 - Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stenfelt	3 min
Linje 81N, 580	0.2 km
Oppegård stasjon	14 min
Linje L2, L2x	1.2 km
Vevelstad stasjon	17 min
Buss, tog	1.4 km
Ski stasjon/terminal	10 min
Buss, tog	5.7 km
Oslo S	21 min
Totalt 24 ulike linjer	20.8 km

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.)	18 min
523 elever, 27 klasser	1.5 km
Langhus skole (1-7 kl.)	4 min
435 elever, 20 klasser	2 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)	5 min
285 elever, 13 klasser	2.4 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
465 elever, 25 klasser	2.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
275 elever, 20 klasser	2.8 km
Ski videregående skole	9 min
640 elever, 25 klasser	5.5 km
Drømtorp videregående skole	11 min
440 elever, 36 klasser	6.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

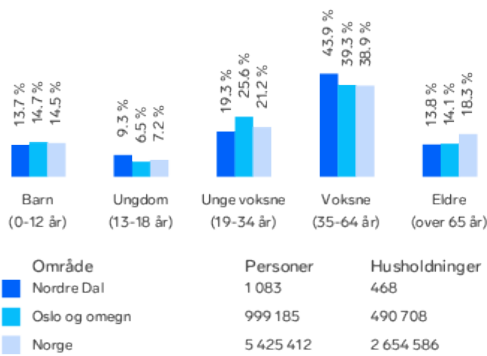
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjertegryta barnehage (1-5 år)	12 min
28 barn	1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år)	13 min
60 barn	1 km
Tussestien barnehage (0-5 år)	13 min
59 barn	1 km

Dagligvare

Coop Extra Langhus	12 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Kiwi Oppegård	16 min



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

Primære transportmidler

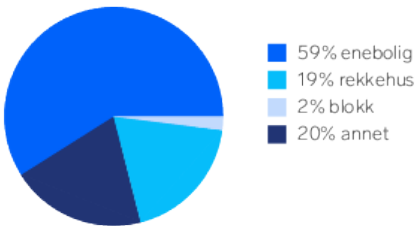
-  1. Egen bil
-  2. Tog

-  **Støynivået**
Lite støynivå 93/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100
-  **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

-  Oppegårdbanen naturgress 15 min 
Fotball 1.3 km
-  Greverud skole 18 min 
Ballspill 1.5 km
-  Puls Langhus 18 min 
-  Puls Greverud 6 min 

Boligmasse



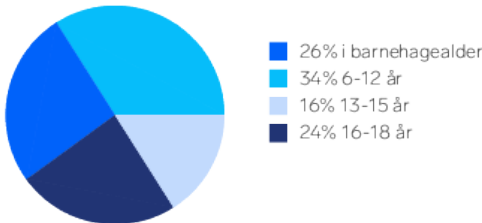
«Grønt, fritt og godt sted å bo»
Sitat fra en lokalkjent



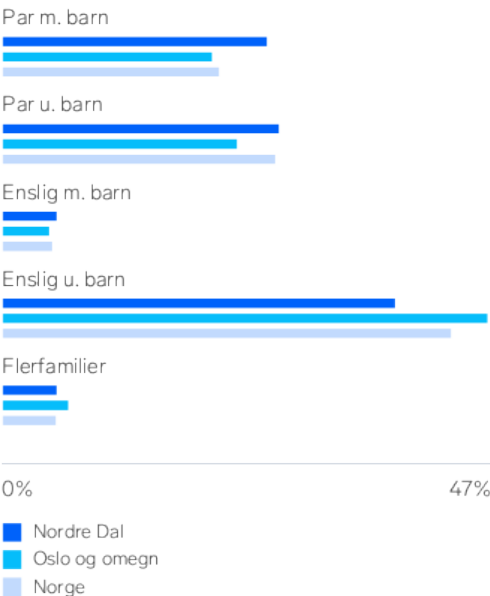
Varer/Tjenester

-  Langhus Nærcenter 5 min 
-  Apotek 1 Langhus 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

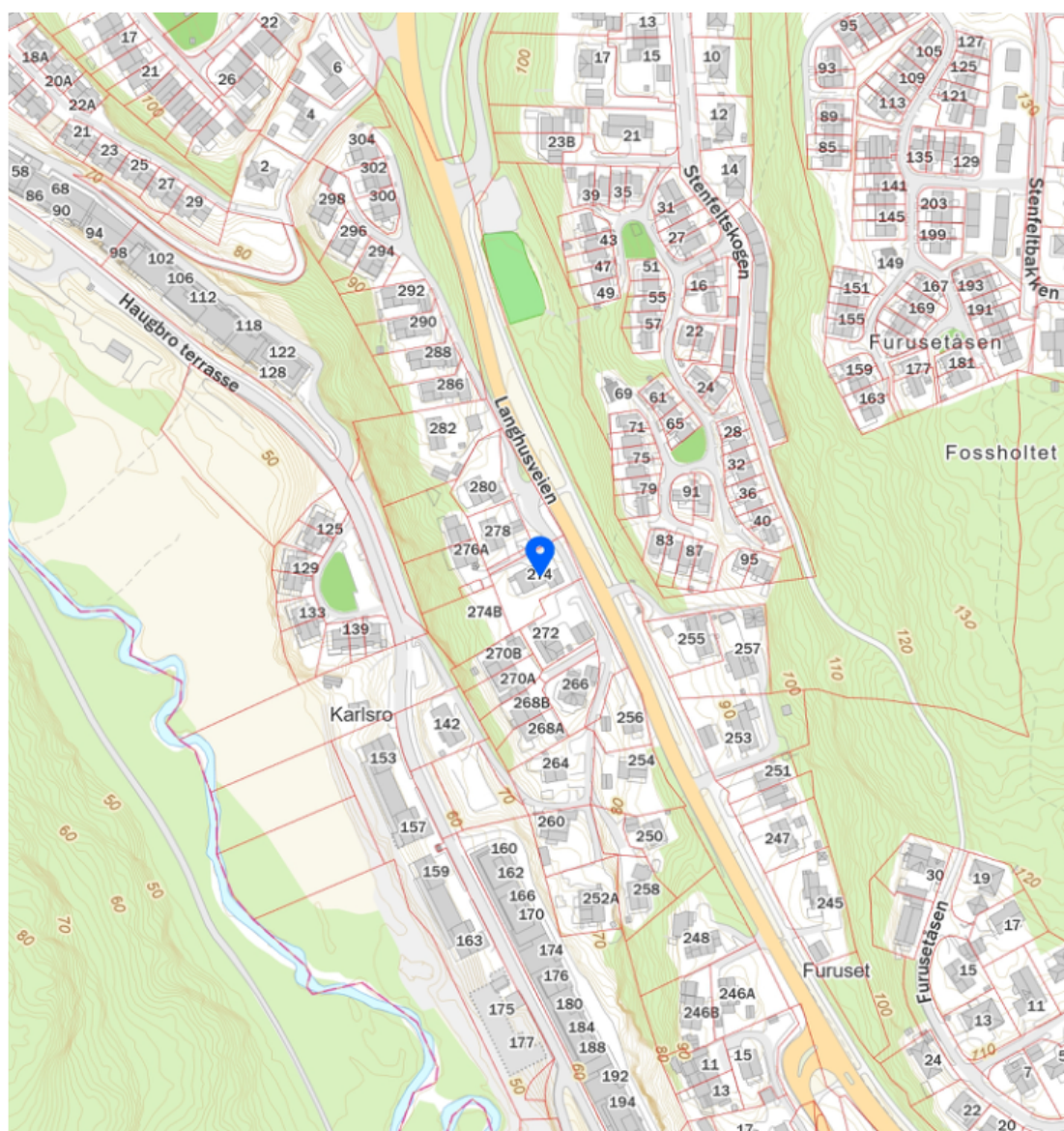
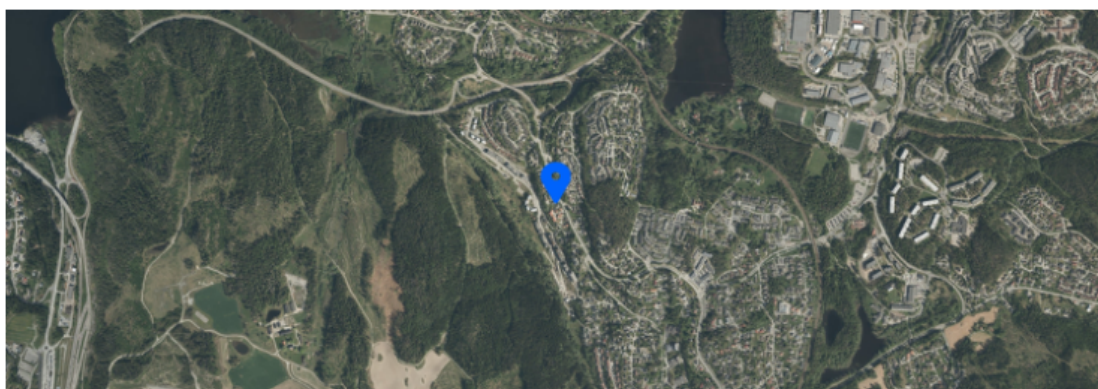


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Langhusveien 274, 1405 LANGHUS



NORDRE FOLLO kommune



gnr. 125, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 03.05.2025

Oppdragsnr.: 22371-1206

Referansenummer: YC1380

Autorisert for etak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalg rapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 strakstiltak 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

Bygningen ble bygget i 1963. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig bygget i 1963. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre og murverk, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med metallplater (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,35 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,05 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med veggghengt klosett, servant på i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Kjeller bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med veggghengt klosett, servant på innredning og badekar. Elektrisk styrt vifte.

Kjeller vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med kjøkkeninnredning og nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Vaskerom brukes som kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av peis i stuen. Elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og kjeller.

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 ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

- Kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk. Selger har søknad inne hos kommunen for å få godkjent kjelleren med beboelsesrom slik den fremstår i dag. Svar på søknaden er ikke mottatt pt. (opplysninger hentet fra eiendomsverdi)

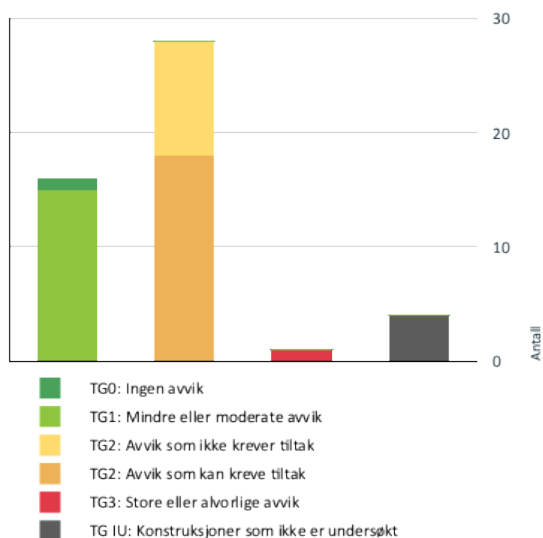
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

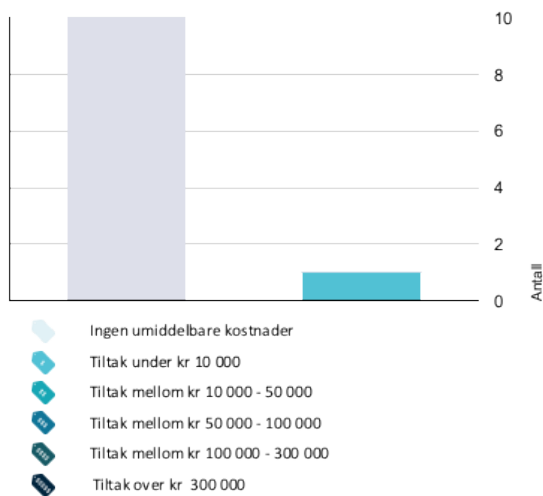
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - kjeller

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Dør - kjeller	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1963

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metall plater. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre og murverk, utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform. Undertak av panel.

Vurdering av avvik:

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

Dagens byggemåte er annerledes enn på oppføringstidspunktet for denne boligen. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

TO 2 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TO 2 Vinduer - kjeller

Vinduer med 2-lags press glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp/mugg i flere vinduforinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

TO 2 Dør - kjeller

Brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nøkkel er knekt i låsesylinder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekt nøkkel i låsesylinder må ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Balkongdør

Balkongskyvedør med 2-lags press glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svertesopp/mugg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Svertesopp og mugg bør fjernes.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse av trekonstruksjoner på ca. 44 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 91 cm.

Vurdering av avvik:

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trekonstruksjoner. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 1963. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre og murverk, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med metallplater (ikke besiktiget).

INNVEDIG

TO 2 Overflater

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,35 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,05 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hull i plater og moderat slitasje mtp alder.

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Målt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. Med pipevanger menes det sider av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det har blitt foretatt fuktsøk i bunnsvill i utforett trevegg. Det er målt 17 (vektprosent) i bunnsvill. Hulltaking er foretatt ved trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampspærren. Dampspærren er mot varm side. Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dampspærren bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørring. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører - 2

Formpressede innerdører med 3-speil.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av peis i stuen. Elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Grunne flisfuger under vegghengt klosett. Sprekt gulvflis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Grunnefuger bør forsegle. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk for bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med kjøkkeninnredning og nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom brukes som kjøkken.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging av silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å fuktsikringstiltak om det blir endret bruk som medfører direkte vannpåkjenning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med kjøkkeninnredning og nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og badekar. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Innhent dokumentasjon om mulig.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og badekar.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Avskalling på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, branntillop 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 varmtvannsbereider, 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 Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

TO 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår 2008	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Garasje bygget etter byggeår på enebolig. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført lettklinkerblokker, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med takstoler av tre, antatt tekket med metallplater (ikke besiktiget)

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

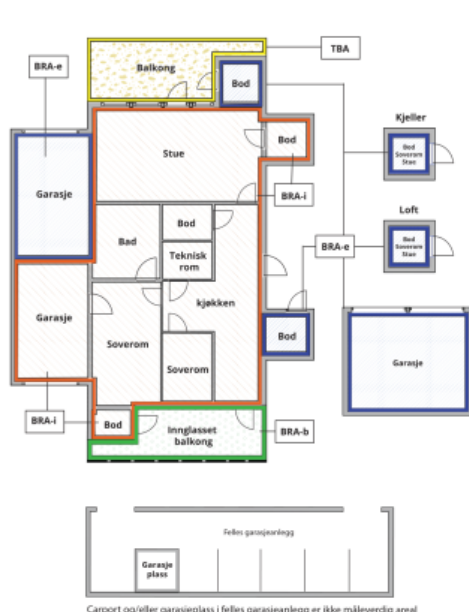
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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 bygningssloven 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	79			79	44
Kjeller	76			76	
SUM	155				44
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller	Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, og kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

- Kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk. Selger har søknad inne hos kommunen for å få godkjent kjelleren med beboelsesrom slik den fremstår i dag. Svar på søknaden er ikke mottatt pt. (opplysninger hentet fra eiendomsverdi)

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er pusset opp 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underkant vinduer i kjeller har høyde til gulv på ca. 1,2 m. Det må gjøres tiltak som fastmontering av trinn på vegg for å tilfredsstille krav om rømningsvei. Høyde fra montert trinn, repo, etc. til underkant vindu skal ikke være over 1 m.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	155	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Mohammad Ijaz Anwar	Kunde
	Reis Malik	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	125	121		0	1084.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langhusveien 274, 1405 LANGHUS

Hjemmelshaver

Mohammad Ijaz Anwar

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringssjema			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2025	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 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 overgangperiode 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/personvernerklæring/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/YC1380>

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202250053
Adresse	Langhusveien 274		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?			Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Mohammad	Etternavn	Ijaz Anwar
Selger 2 Fornavn	Nuzhat	Etternavn	Jabeen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar Se tilstandsrapporten

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar i garasjen
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Ferdigattest for kjeller foreligger

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: kjeller

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ferdigattest for kjeller foreligger

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen har ikke vært bebodd av meg og har vært utleid under mitt eierskap. Jeg har derfor begrenset kunnskap om boligen.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

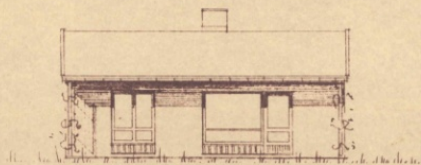
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

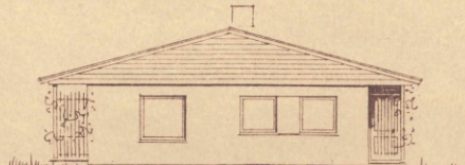
☐ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☒ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

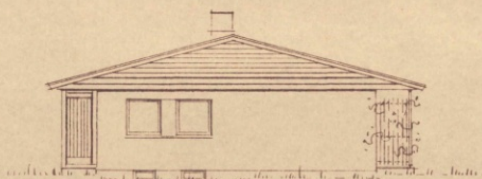
Opprettet: 11/05/2025 08:48:20 (EES-versjon: 3)



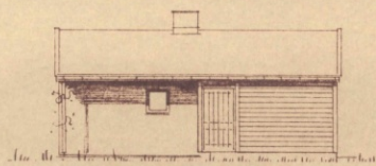
SØ



NØ



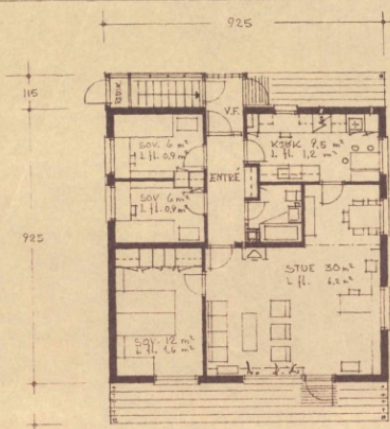
VØ



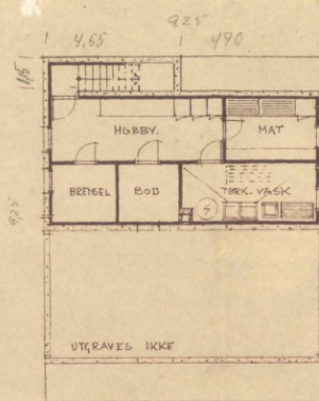
NØ

Sak nr. 572800
Godkjennes med de på byggeanm.
skjema anførte bemærkninger.
SKI BYGNINGSRÅD 15/6-61 9/1-63

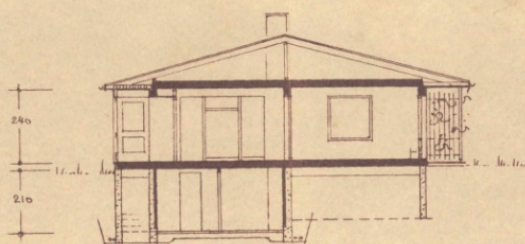
ARK. M. HAL. A. CARLØV	1:100	15/6-61
TYPEHUS	1:100	15/6-61
motto: "Mor til tre"	1:100	15/6-61
TYPE	4.0. + 7.0. m ²	
FASADER		
TEKN. NR.	1.	



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN

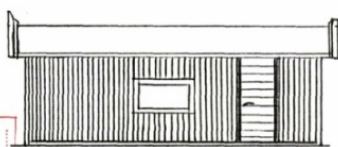


SNITT

Sak nr. 372/62
Godkjennes med de på byggeanm.
skjema anførte bemærkninger.
SKI BYGNINGSRÅD 15/4-62 4/4-63

ARK	M N A L	A. CARLBY	O. L.	Dato	Stør.
TYPEHUS				1:100	
motto: "Mor til tre"					
*NORSK BYGGE				TYPE 4.2.2.76 m²	
				PLANER	
				SNITT	
				TEGN. NR.	2.

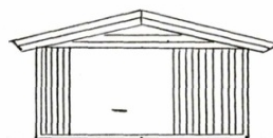
SKI BYGN. OG OPPR. VESEN
 SKI REG. 1985
 DATO 27-85
 ART. B-125/121



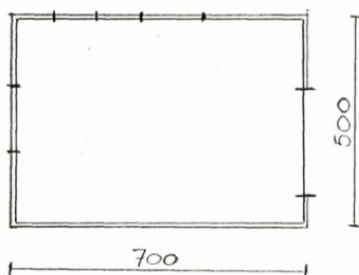
Fasade vest



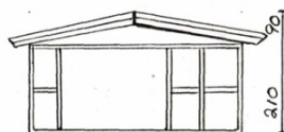
Fasade syd



Fasade nord



Grunnplan



Snitt

Fasadergrunnplan	Mål 1:100
Gr.nr/21 Br.nr/25	
Ski	27/6-85
Øivind Andersen	



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 eieendom (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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Tryg

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202250053

Adresse: Langhusveien 274, 1405 Langhus

Betegnelse: Gnr. 125, Bnr. 121, Nordre Follo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilbudsnappert og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den foreligger ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhendelse av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr

Lån (bank og salgsbehandler) kr

Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partnertilsyns annerkjennelse om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de er forpliktet til å opplyse megleren. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Der som salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAV N 1: PERSONNR:

NAV N 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/ATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Eiendomsmeidlerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeidlerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 20.05.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmeidlering av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeidlerne /

Reis
Malik

eiendomsmeglerne /

Reis
Malik