

Tilstandsrapport



Tomannsbolig



Parkveien 17B , 1405 LANGHUS



NORDRE FOLLO kommune



gnr. 123, bnr. 41, snr. 3

Markedsverdi

6 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 15657-1601

Referansenummer: TK1939

Autorisert foretak: BYCO AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Aaslund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å takserer og ha bygningskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningskyndig og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

Geir Aaslund

post@byco.no

988 33 365



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 byggregler

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig ble iht. opplysninger fra tidligere eier: Oppført i 1933 på ca 1146 m² tomt. Huset ble påbygget i 1961 og 2004-2015. Tidligere eiere overtok eiendommen i 2010 og seksjonerte den i 2018. Seksjon 3 fikk soveromsdel mot nord utvidet i 2012. Eget inngangsparti i 2015. Stuen har utgang til sydvestvendt terrasse og 1 soverom har utgang til hage. Kjellerens te-kjøkken har separat inngang fra hage. Kjellergulvet ble utgravet i 2015. Det er oppført 1 isolert utebod på ca 12 m² gulvareal på nordvestsiden av tomten. Støpt trapp med skifer til hovedinngang. Støttemur for passasje til inngang i kjeller. Arbeidene er utført dels av fagfolk og dels som egeninnsats (selvbygger). Det forutsettes at alle krav til separate boenheter i bygningen er gjennomført. Det vil blant annet si at riktig utførelse vedr. gjeldende brann- og lydkrav mellom boenheter må være etterfulgt. Samtidig at forholdene er dokumentert og godkjent av bygningsmyndighetene i kommunen ved seksjoneringen. Eier kan dokumentere at omgjøring av kjellerarealet fra tilleggsdel (dvs. grovkjeller/kryperom) til hoveddel (oppholdsrom) er byggemeldt og formelt godkjent av bygningsmyndighetene. Det foreligger seksjoneringserklæring på arbeidene i 2018. Ferdigattest fra 2018. Det er noe usikkerhet om denne er helt dekkende for arbeidene som er gjort.

Tilstands-oppsummering nedenfor med videre detaljering lenger ned i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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. Takrenner i stål. Med nedløp til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ikke tilgang til loft i andre seksjoner. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør fra stuen og til hybel i kjeller. Terrasse i tre. Skifertrapper opp til inngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser på bad. Veggene har malte plater. Fliser på bad. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline fra 2016. Vedovn fra 2016

Rom under terreng/kjellerstue : Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue i hybel. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til Normalt. Bygningen har krypkjeller under betongdekke i stuen. Isolert med

isopor uten brannsikring i kryprommet under stuen. Betong mot boligen.

Luke til kryprom under terrassen. Viser også isolasjonsplater, XPS, uten brannsikring. Platonplast lagt på terrenget inn mot huset. Det er ikke boligrom over. Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper på en side. Innvendig har boligen malte glatte dører. Nye i hybel. Ytterdør i pvc mellom gang og kjøkken. Glass blir skiftet av eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flere av slukene har ikke tilgang til vann og er fylt med olje som vannlås. Husk etterfylling

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normal.

Bad 2 H

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring.

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue inn mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

Vaskerom/kott

Dokumentasjon: bilder.

Veggene har plater med påsmurt membran. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 16mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er >25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring. Olje i sluk som vannlås. Husk etterfylling

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltagning er ikke gjort da rommet oppfattes som bod/kott med sluk og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea, med

Beskrivelse av eiendommen

plassbygget heltre innramming. Byggeår ca 2012. Benkeplaten er av heltre med glassplate over, to separate nedfelte oppvaskkummen. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Kjøkken kjeller/hybel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Det er platetopp. Opplegg for vaskemaskin. Byggeår 2018. Sluk på kjøkkengulv. Pålimt membran på slukring. Husk etterfylling av vann eller olje for å unngå lukt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Innfliset på bad i kjeller.

Sikringsskap med automatkurser. Inntak 3 x 40 ampere. Mobil

avlesning av måler. El-billader montert i 2022. El-tilsyn fra 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent dreneringssystem. Det opplyses op oppgradering utenfor hybelinngang.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Permale(drenerende) masser rundt boligen som tar imot overvann.

Stort sett fall fra yttervegg.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Se eget kapiottel om HMS

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	6 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

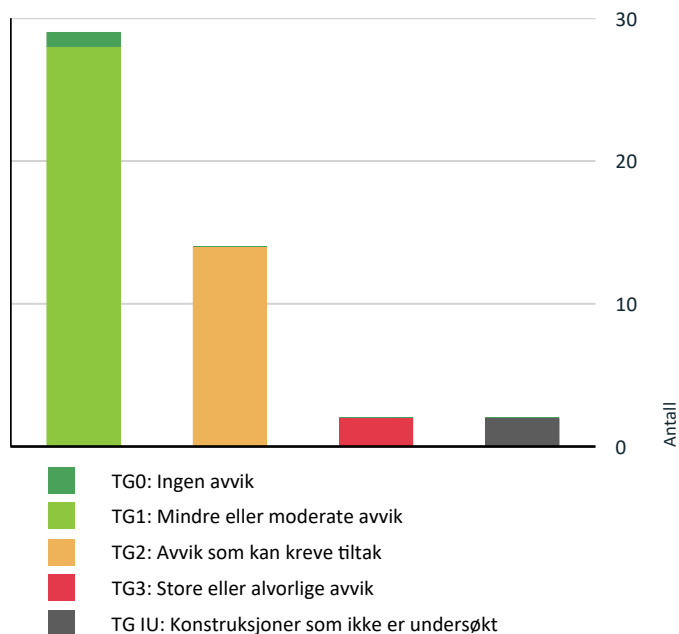
Det er en mengde med tiltak som har tillatelser og ferdigattest. Tegningene har lite målsettinger og er ikke stemplet av kommunen, med få unntak. For full oversikt må en gå gjennom alt i en grundigere undersøkelse.

Bod/anneks

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

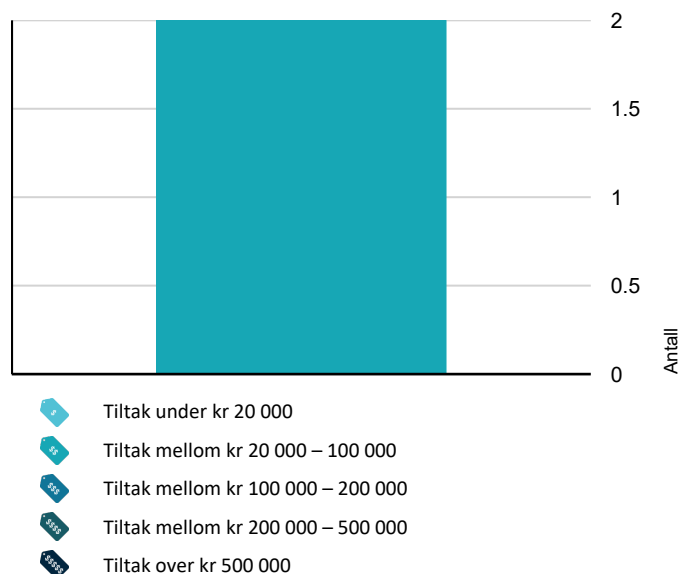
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kostnader som er opplyst er skjønnsmessige og en må hente inn tilbud for en bedre vurdering.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råteskader i rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/kott > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Isolering er ikke brannsikret.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist andre avvik:

Lekkasjespalte bør etableres ut til badegulvet.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.
Manglende tilkomst til sluk under badekaret. Det er en flis som er fuget og kan skjæres opp for inspeksjon.
En avtagbar luke vil være enklere å bruke.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken 2 H > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken 2 H > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 H > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke lekkasjedeteksjon.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Naturlig avtrekk.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/kott > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggen er ikke våtsone, men membranen er udekket over sokkelflis.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/kott > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Arbeidet er ufagmessig utført med udekket membran inn mot terskel, og sluk for nær vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsvinuder i kjeller er litt for høyt på vegg, men det er egen utgang ved inngangen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1933

Anvendelse

Boliger

Kommentar

Tilbygget og modernisert etter dette.

Tilbygg / modernisering

2010	Endring	Romendring.
2018	Tilbygg og påbygg med mer.	Fra ferdigattesten i 2018: Gjelder: Tilbygg/innvendig/fasadeendring/terrengforandring/bruksendring fra bod til soverom i kjeller.
2015	Endring	Endring av sekundærrom til primærrom i kjeller

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i stål. Med nedløp til terreng.

Normal levetid er 25-35 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Usikkert byggeår for taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stålpipes uten plattform.



Det er ikke snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Huset ble malt i 2020.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er ikke tilgang til loft i andre seksjoner.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Malt i 2022 mot sjøen/vest.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør fra stuen og til hybel i kjeller.

Årstall: 2013

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige trapper

Skifertrapper opp til inngangen.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser på bad.
Veggene har malte plater. Fliser på bad.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Hybelkjøkken har fall til sluk.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes fra 2016. Vedovn fra 2016

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater på utforet isolert vegg med diffusjonsplast bak gipsen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue i hybel. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til Normalt.



Ikke destruktiv måling



Jeg ønsket ikke å punktere plasten og målte på gipsen.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke i stuen. Isolert med isopor uten brannsikring i krypprommet under stuen.

Luke til krypprom under terrassen. Viser også isolasjonsplater, XPS, uten brannsikring. Platonplast lagt på terrenget inn mot huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolering er ikke brannsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isopor isolasjon bør pusses for brannsikring og avgivning av giftige gasser.

Tilstandsrapport



Isopor avgir giftgasser ved brann.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper på en side.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Nye i hybel. Ytterdør i pvc mellom gang og kjøkken. Glass blir skiftet av eier.

VÅTROM

KJELLER > BAD1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

KJELLER > BAD1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flere av slukene har ikke tilgang til vann og er fylt med olje som vannlås. Husk etterfylling

Tilstandsrapport

Årstall: 2017



Smøremembran pålimt flens

KJELLER > BAD1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er deksel som er avtagbart, og gir lufting, men en rekker ikke fram til sluket.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget systerne.

Manglende tilkomst til sluk under badekaret. Det er en flis som er fuget og kan skjæres opp for inspeksjon. En avtagbar luke vil være enklere å bruke.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

KJELLER > BAD1

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

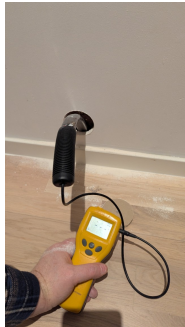
KJELLER > BAD1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normal.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 2 H

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 H

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD 2 H

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD 2 H

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Pålimt membran på sluk.

KJELLER > BAD 2 H

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterner ikke oppdages.

KJELLER > BAD 2 H

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD 2 H

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue inn mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

Årstall: 2017



1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: bilder.



1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har plater med påsmurt membran. Taket er også smurt med membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggen er ikke våtsone, men membranen er udekket over sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt, men anbefaling er utbedring. Se bilde til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 16mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er >25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeidet er ufagmessig utført med udekket membran inn mot terskel, og sluk for nær vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt, men anbefalingen er utbedring.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring. Olje i sluk som vannlås. Husk etterfylling

Tilstandsrapport



Pålimt membran på sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke gjort da rommet oppfattes som bod/kott med sluk og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN 2 H

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Det er platetopp. Opplegg for vaskemaskin. Byggeår 2018. Sluk på kjøkkengulv. Pålimt membran på slukring. Husk etterfylling av vann eller olje for å unngå lukt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

KJELLER > KJØKKEN 2 H

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea, med plassbygget heltre innramming. Benkeplaten er av heltre med glassplate over, to separate nedfelte oppvaskkummen. Byggeår ca 2012. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lekkasjedeteksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjedetektor bør etableres.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Teknisk anlegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk. eller el-vifte ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Innfliset på bad i kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Lekkasjespalte bør etableres ut til badegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Lekkasjespalte bør etableres ut til badegulvet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatkurser. Inntak 3 x 40 ampere. Mobil avlesning av måler. El-billader montert i 2022. El-tilsyn fra 2018.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er samsvarserklæring på arbeider etter 2018, men ikke på hovedtiltaket rundt seksjoneringen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelsen framstår som noe uryddig, men den er opplysende. Eier har selv merket noen av kursene som ikke var merket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent dreneringssystem. Det opplyses om oppgradering utenfor hybelinngang hvor det finnes bilder av arbeidene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 0 Terrenghforhold

Permable(drenerende) masser rundt boligen som tar imot overvann. Stort sett fall fra yttervegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsvinuder i kjeller er litt for høyt på vegg, men det er egen utgang ved inngangen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vinduer på kjellerstue i hybel sitter for høyt i forhold til rømning, men det er fri tilgang til ytterdøren.

Radon fra forrige prospekt: Forrige takstmann i 2019 skriver « det kan være utfordrende å utføre tettestprosess for radon i eldre kjellere. Eier har likevel gjort tiltak under byggeprosess med utlegging av lufterør fra gulvnivå til friluft. Tidligere eier bor fremdeles i den andre seksjonen. Skal en ha leietagere bør en uansett måle radoninnhold i hybelen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Tomannsbolig: 2 Trapperom, Bad, 2 Gang, 2 Kjøkken, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kott, Stue

Andre bygg: Bod/anneks

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 450 000

Konklusjon markedsverdi

6 450 000

Markedsvurdering

Prisnedgang siste år pga økte levekostnader. Tegn på at renten stabiliseres og prisnedgangen stanser.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalskroken 2A ,1405 LANGHUS 134 m ² 2020 4 sov	20-01-2026	7 280 000	7 800 000		7 800 000	58 209
2 Ødegårdsveien 6B ,1405 LANGHUS 143 m ² 2016 3 sov	29-09-2022	7 980 000	7 800 000		7 800 000	54 545
3 Dalsstubben 12 ,1405 LANGHUS 144 m ² 2020 3 sov	12-03-2024	6 790 000	6 900 000		6 900 000	47 917
4 Øvreveien 24A ,1405 LANGHUS 119 m ² 2002 4 sov	10-03-2025	5 850 000	5 900 000		5 900 000	47 581
5 Øvreveien 10A ,1405 LANGHUS 164 m ² 1950 4 sov	18-04-2022	6 900 000	7 150 000		7 150 000	43 598
6 Øvreveien 8D ,1405 LANGHUS 169 m ² 1950 5 sov	23-09-2022	6 290 000	6 200 000		6 200 000	36 686

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold, forsikring, og offentlige avgifter. Skjønnsmessig vurdert.	Kr.	60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 800 000

Bod/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod/anneks	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 980 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

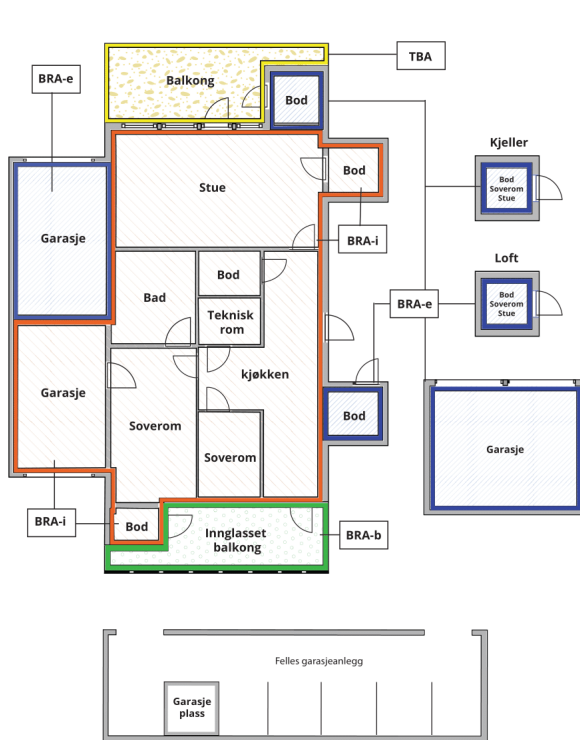
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	40			40	
1. Etasje	109			109	11
SUM	149				11
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, bad1, gang h, kjøkken 2 h, soverom/kjellerstue h, bad 2 h		
1. Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, vaskerom/kott, kott, trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, gang, soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mye vinkler og kroker gjør målingen utfordrende.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er en mengde med tiltak som har tillatelser og ferdigattest. Tegningene har lite målsettinger og er ikke stemplet av kommunen, med få unntak. For full oversikt må en gå gjennom alt i en grundigere undersøkelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Geir Aaslund	Takstingenør
	Elin Søndenå Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	123	41		3	1146 m ²	For hele eiendommen.	Eiet
Adresse							
Parkveien 17B							
Hjemmelshaver							
Pettersen Elin Søndenå							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andel av tomannsbolig med hybel beliggende på Langhus. Kort vei til Langhus Stasjon og Langhus Senter. Langhus har skole/barnehage/butikker/friområder. Under 10 km til Ski Sentrum.

Nabolagsprofil:

Offentlig transport 350 m
Dagligvare 450 m
Barnehager innenfor 1.0 km 7
Barnefamilier i grunnkrets 46 %

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Bolig

Om tomten

Gruset innkjørsel med plass for to biler. Opparbeidet hage med hekk og beplantninger.

Fra seksjoneringserklæring:

Begge seksjonene har tilleggsareal i bygning. Det er uteboder, garasje, balkonger og terrasse , samt krypkjeller. Det er kun bygningsmasse som er begjært seksjonert. Utearealet er ikke seksjonert, så dette er fellesareal.

I vedtektene er det fastsatt at begge seksjonseiere har enerett til å bruke hver sin bestemte del av felles uteareal i inntil 30 år, jfr. eierseksjonsloven §25, sjette ledd. Dette tinglyses ikke som tilleggsdel til seksjonene.

Bygninger på eiendommen

Bod/anneks



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde er eier.

Standard

Isolert bod med overflater. Kan også benyttes som anneks. Innlagt strøm.

Vedlikehold

Trekledning ligger for nær terreng.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg/innvendige endringer/fasadeendringer/ terrengforandring/bruk sendring fra bod til soverom i kjeller.	08.11.2018		Gjennomgått		Nei
Tillatelse til seksjonering	20.09.2018		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 3 stk fra 2019, 2020 og 2022			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest stålrørspise	22.02.2017		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg med altan	09.02.2015		Gjennomgått		Nei
Tillatelse tilbygg og bod	18.07.2018		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.