

aktiv.



Travsvingen 27, 1405 LANGHUS

**Langhus - Innholdsrik og
familievennlig enebolig med høy
standard - Integrert dobbelgarasje
- Egen inngang u.etc.**



Eiendomsmegler MNEF

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Omkostn.: Kr 263 890,-
Total ink omk.: Kr 10 763 890,-
Selger: Stian Ulsletten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 234/288 kvm
Tomtstr.: 963.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 111
Oppdragsnr.: 1114250069

Innholdsrik og familievennlig enebolig med høy standard - Integrert dobbelgarasje

Travsvingen 27 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En påkostet og innholdsrik enebolig med høy standard, integrert garasje og familievennlig beliggenhet på populære Ramstad i Langhus. Boligen har vannbåren varme i hele 1.etg., u.etg. og garasjen, glasert takstein som gir et eksklusivt uttrykk. En svært innholdsrik og familievennlig bolig med fleksibel bruk. Barnevennlig beliggende i et veletablert boligfelt. Stor og fine uteplasser med sol fra morgen til kveld.

Høydepunkter:

Påkostet enebolig med høy standard
Vannbåren varme i hele 1. etasje og underetasjen
Store fine uteplasser med sol hele dagen
Integrert garasje med vannbåren varme
Glasert takstein
2 kjøkken, flere stuer, egen inngang i underetasjen, flere soverom
Familievennlig område



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	103
Nabolagsprofil	140
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 288 kvm

TBA: 82 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 kvm Teknisk rom, trapperom, stue/kjøkken, entré, 2 bad/vaskerom og 3 soverom

BRA-e: 54 kvm Garasje og bod

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Entré, bad, stue, kjøkken og soverom

99. etasje

BRA-i: 29 kvm Soverom og trapperom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

64 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt

areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Boligen har en selvstendig boenhet. Det er ikke søkt om dette. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

963.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass, steinlagt adkomst til inngangsparti, plen og hekk.

Det er gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen, samt integrert dobbelgarasje.

De 15 husene i hesteskoen Travsvingen eier gnr. 120 og bnr. 107, en lekeplass, i fellesskap. 1/15 av denne matrikkelen følger dermed med i salget.

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et stille og attraktivt boligområde på Langhus, kjent for å være svært barnevennlig og praktisk i en travel hverdag. I nærområdet finner du både Langhus barneskole og Haugjordet ungdomsskole, med tilhørende uteområder og ballbaner som gir gode muligheter for lek og aktivitet for barn i alle aldre.

Langhus byr på et rikt tilbud av både organiserte og uformelle fritidsaktiviteter, året rundt. Området har flere aktive idrettslag og et bredt spekter av frivillige lag og foreninger. Det er kort vei til lekeplasser, moderne idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, golfbane, idrettshall og svømmehall. I tillegg finnes det badeplass på Breivoll med flotte sandstrender, samt tennisanlegg, ridesenter, treningssentre, kino og bibliotek, for å nevne noe.

Eiendommen ligger også i umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder med opparbeidet lysløype. Sørmarka er lett tilgjengelig og tilbyr preparerte skiløyper, akebakker og hyggelige skistuer vinterstid. Om sommeren kan området friste med fine stier for terrengsykling, fiskevann og muligheter for kanopadling.

Daglig handel kan enkelt gjøres på Coop Extra eller Meny på Langhus, kun en kort kjøretur fra boligen. Langhus nærsenter ligger cirka fem minutter unna med bil og har blant annet Meny, apotek, legesenter, ulike butikker og flere spisesteder. For et enda større servicetilbud ligger Ski Storsenter omtrent 4,5 km unna. Senteret rommer rundt 145 butikker samt restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter. Dette er også et populært knutepunkt med tog- og busstopp rett ved inngangen, samt gode

parkeringsmuligheter.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Langhus togstasjon ligger ca. 12–15 minutters gange fra boligen og har avganger to ganger i timen. Togreisen til Oslo tar rundt 20 minutter, og fra Ski stasjon tar Follobanen deg til Oslo S på kun 12 minutter. Med bil er det ca. 8 minutter til Ski og Oppegård, rundt 15 minutter til Vinterbro og Kolbotn, cirka 24 minutter til Oslo sentrum og omtrent 50 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Boligen har gangavstand til Langhus barneskole (ca. 650 meter) og Haugjordet ungdomsskole (ca. 2 km). Det er også flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i kort avstand fra eiendommen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført over 2 plan med integrert garasje.

I underetasjen er det etablert leilighet. Det er ikke søkt om dette tiltaket. Nærmere undersøkelser rundt dette må gjøres.

Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.

Utearealet er pent opparbeidet.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av glasert takstein.

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca 6 m² med rekkverk av tre.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 44 m² med rekkverk av tre.

Det ble i 2019 lagt ny membran, dekke og rekkverk.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ifølge eier er det foretatt pussing av ildstedet pga. sprekker. Det er gjort tiltak men det kan ikke garanteres at dette vil skje igjen.

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen mangler håndreke på vegg. Disse er lagret i kneloftet og kan ettermonteres.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er ikke montert branndør i garasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken for boligen er dobbel mantlet på ca 300 liter.

Varmtvannsberederen for leiligheten er fra 2005 på 120 liter.

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe fra 2026.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Varmt vannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.

Sikringsskapet er oppført i teknisk rom med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

- Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det ble i underetasjen, trapperommet registrert flisbom.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ca 15mm skjevhet på kjøkkenet.

- 1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

- 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Ventilasjon

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

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2 - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Det mangler topplst på fuktsikringen.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

- Forstøtningsmurer

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Vannbåren varme

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2002.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Ved bruk av stor spyleknapp til toalett 1 etg, henger denne seg opp noen ganger.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har selv satt opp plater på vegg i bad/vaskerom i kjeller.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Har vært lekkasje fra terrasse ned i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Follo Tak og Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på ny membran på terrassegulv med beslag og takrenner.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ekstra dreneringsrør inn mot berget for å lede overvann vekk fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen.

Bak huset ved berget.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja.

Har vært litt fukt under yttertak over bad, pga ødelagt takstein som ikke ble oppdaget i tide.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ødelagt takstein.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja.

Sukker maur i kjeller og garasje om våren.

En mus på loftet vinteren 2025/26.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Musefelle, tettet hull i ventilasjons kanal fra kjøkkenet.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja. Brudd i kobling til varmtvanns rør på teknisk rom.

Brudd i rør til varmtvanns tank utleie leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Recover Norge.

Beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasje og brukt vifter i veggene.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Recover Norge

Beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasje, Skiftet gulv i stuen på utleie leiligheten.
Tørket opp inne i vegger med vifter.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja. Er montert ny kjøle/varme pumpe April 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Follo varmepumpe teknikk.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kjøle/varme pumpe.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet de fleste reduksjons ventiler på samlestokkene til gulvvarme anlegget.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja. Peisen har hatt sprekker i skjøter på siporex plater.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Brukt glassfiber duk over noen av skjøtene.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja. Styring av lys på stue og kjøkken har vært defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: ABA Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle brytere og lysstyring på kjøkken og stue.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: ABA Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt elektrisk anlegg ut i garasjen.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Laget utleie leilighet i kjelleren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja. Utleiedel i kjelleren med to soverom.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er ikke søkt om utleiedel.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Tror den ble utført mellom 2005 og 2010 en gang, skal prøve å finne papirene på det.

Resultatet var lave og godkjente målinger.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Banenor kontrollerte for setninger under byggingen av Follobanen.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja.

Naboen i Travsvingen 25 har tinglyst rett til å ha veien opp til sitt hus litt inne på min eiendom, i bytte mot at min bolig er satt ca. 2 meter fra tomtegrensen mot Travsvingen 25.

Innhold

Loft:

BRA-i 29 kvm: Soverom og trapperom

1. Etasje:

BRA-i 113 kvm: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom

TBA 64 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 92 kvm: Teknisk rom, trapperom, stue/kjøkken, entré, 2 bad/vaskerom og 3 soverom

BRA-e 54 kvm: Garasje og bod

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Travsvingen 27 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En innholdsrik enebolig over flere plan med integrert garasje, romslige uteplasser og familievennlig beliggenhet på populære Ramstad på Langhus. Boligen har en gjennomgående planløsning med flere oppholdsrom, gode oppbevaringsmuligheter og vannbåren gulvvarme. Boligen er påkostet fra byggeår og holder høy standard. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med gode solforhold, og fra kjøkkenet er det utgang til egen balkong. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsområder.

I entréen er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med videre adkomst til boligens oppholdsrom. Boligen går over flere plan og har en praktisk romfordeling med flere soverom, bad og oppholdsarealer. Loftsetasjen er innredet med blant annet soverom og trapperom.

Stuen oppleves som stor og lett å møblere, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Vedovnen gir en lun atmosfære i oppholdsrommet, og de store utearealene skaper en naturlig forlengelse av stuen på sommerhalvåret. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 44 m² hvor det er god plass til utemøbler og sosiale soner. Terrassen fikk ny membran, dekke og rekkverk i 2019.

Boligen har 2-lags vinduer fra NorDan, fylt med Argon. Det er lagt varmemefolie utvendig fra Consol som hindrer oppvarming og solblekning.

Kjøkkenet i hovedetasjen er praktisk utformet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate og godt med skap- og arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med blant annet oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

God plass til spiseplass ved karnapp på kjøkkenet. Et kjøkken perfekt for deg som er glad i å lage mat!

I tillegg har boligen et ekstra kjøkken i underetasjen med over- og underskap samt plass til hvitevarer.

Boligen har flere baderom med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Badet i hovedetasjen er innredet med dusjhjørne, servant med innredning og vegghengt

toalett. I underetasjen finnes ytterligere bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har flere soverom av god størrelse fordelt over etasjene. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens øvrige rom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Det er vannbåren varme i hele 1. etasje, underetasjen og garasjen. Taket er lagt med glasert takstein som gjør at taket får et eksklusivt skinnende utseende.

Det er godt med lagringsplass i knevegger i loftsetasjen, samt boder i underetasjen.

En innholdsrik bolig med familievennlig beliggenhet, gode uteplasser, integrert garasje og nærhet til både servicetilbud og flotte naturområder.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Integrert dobbel garasje, samt gruslagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eiendommen er fullverdiforsikret., polisenummer

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme i alle rom i både underetasjen og 1. etasje. Det er vannbåren gulvvarme i garasjen. Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i huset.

Det er montert luft til luft varmepumpe fra 2026 i stuen. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 500 000

Omkostninger kjøper

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

263 890 (Omkostninger totalt)

280 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

283 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 763 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 780 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 783 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 45 098 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 167 600 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 670 399 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 111 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/120/111:

15.04.2026 - Dokumentnr: 408891 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Moss AS

Org.nr: 934 611 330

29.09.2000 - Dokumentnr: 12861 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3207 Gnr:120 Bnr:104

01.01.2020 - Dokumentnr: 602761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0213 Gnr:120 Bnr:111

01.01.2024 - Dokumentnr: 17571 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:120 Bnr:111

Følgende avtale er inngått med nabo i Lyngåsen 2:

Jeg, Gunnar, eier av eiendommen gnr. 120 bnr. 112, samtykker med dette i at det på naboeiendommen gnr. 120 bnr. 111 kan oppføres bygning inntil 2 meter fra nabogrense.

Avtalen er signert av begge parter 27.02.2001 og 15.03.2001.

Avtalen er ikke tinglyst.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Takvindu i 2. etasje er ikke søkt om og godkjent.

2. etasjen er på bygningstegningene registrert som bruksareal til hoveddel på 35 kvm.

Soverom i 2. etasjen er ikke søkt om eller godkjent.

Stuen i leiligheten er på bygningstegningene registrert som disponibelt rom.

Kjøkkenet i leiligheten er på bygningstegningene registrert som bod.

Bad/vaskerom til hoveddelen i underetasjen er på bygningstegningene registrert som vaskerom.

I bygningstegningene er leiligheten i underetasjen tilknyttet hoveddelen, det er i dag stengt mellom entréen i leiligheten og hoveddelen.

Soverom 2 i leiligheten er iht.tegningene tilknyttet hoveddelen, men tilhører i dag leiligheten.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Eier har søkt om ferdigattest etter de forenklede reglene i Plan- og bygningsloven § 21-10 (5). Siden boligen er bekreftet tatt i bruk i 2003, faller den inn under lovpålagt krav om utstedelse av attest for bygg eldre enn 20 år. Konferer med megler ved ytterligere spørsmål.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp med private stikkledninger til det offentlige nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner

ID: KPLAN 2023

Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2023-2034
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.05.2023

Delarealer
Delareal 963kvm
KPHensynsonenavn H110
KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Delareal: 963kvm
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 963kvm
KPHensynsonenavn: H190_2
KPSikring: Andre sikringssoner

Delareal: 963kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
ID: KPLAN 2026
Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2026-2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
ID: 196
Navn: Ramstad
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 17.06.1998

Delarealer
Delareal: 963kvm
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: A

Delareal: 39kvm
Formål: Frisiktsone

Reguleringsplaner under bakken
ID: 201201

Navn: Follobanen
Plaatype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05.12.2012

Delarealer

Delareal: 963kvm

Formål: Trasé for jernbane

Feltnavn: JT1

Kommentar til Trasé for jernbane:

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunnelverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Foto inkl. dronefoto (gratis ved signering av oppdrag innen 31.10.2025)

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 129 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler MNEF

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

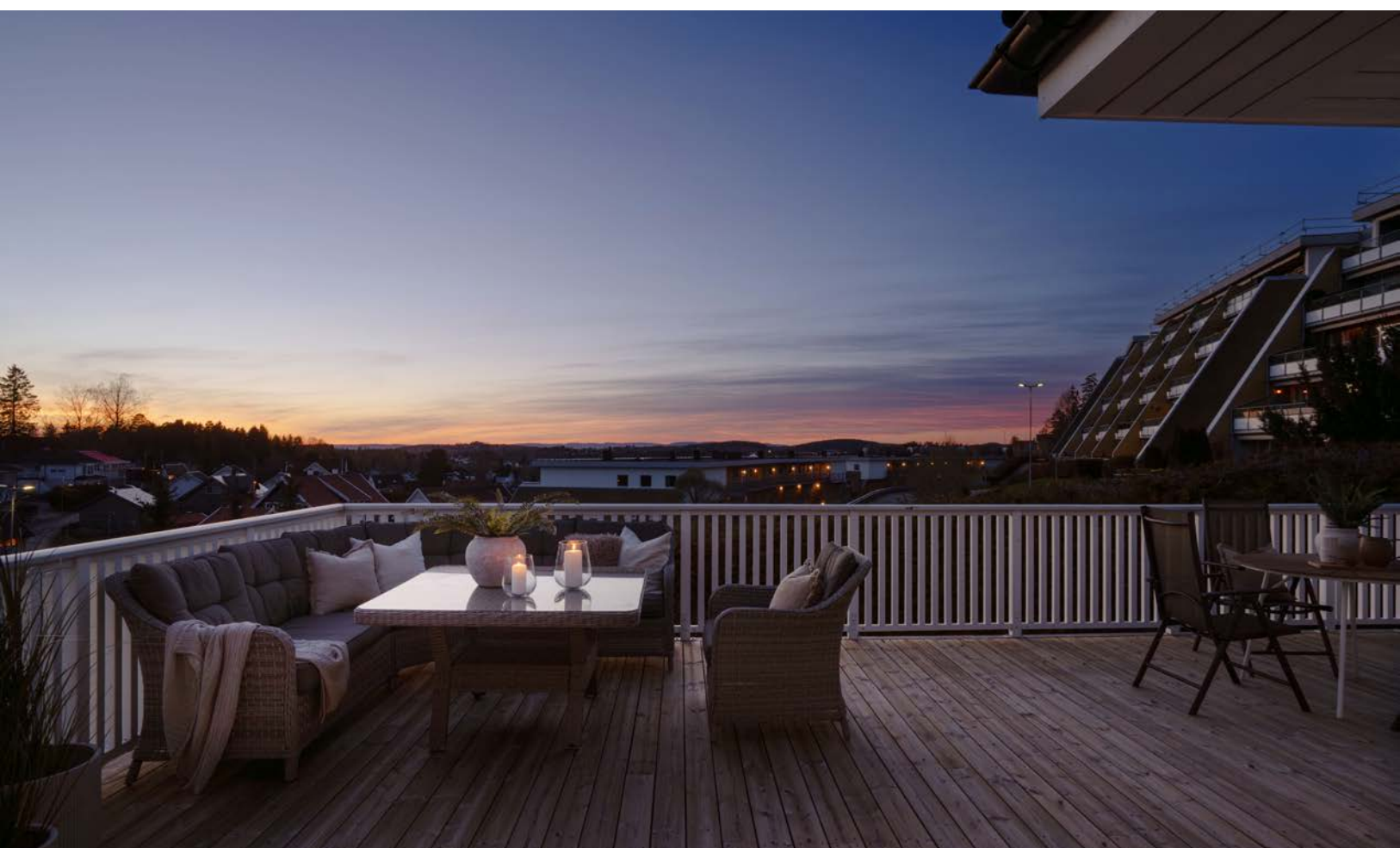
Anine Lind
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

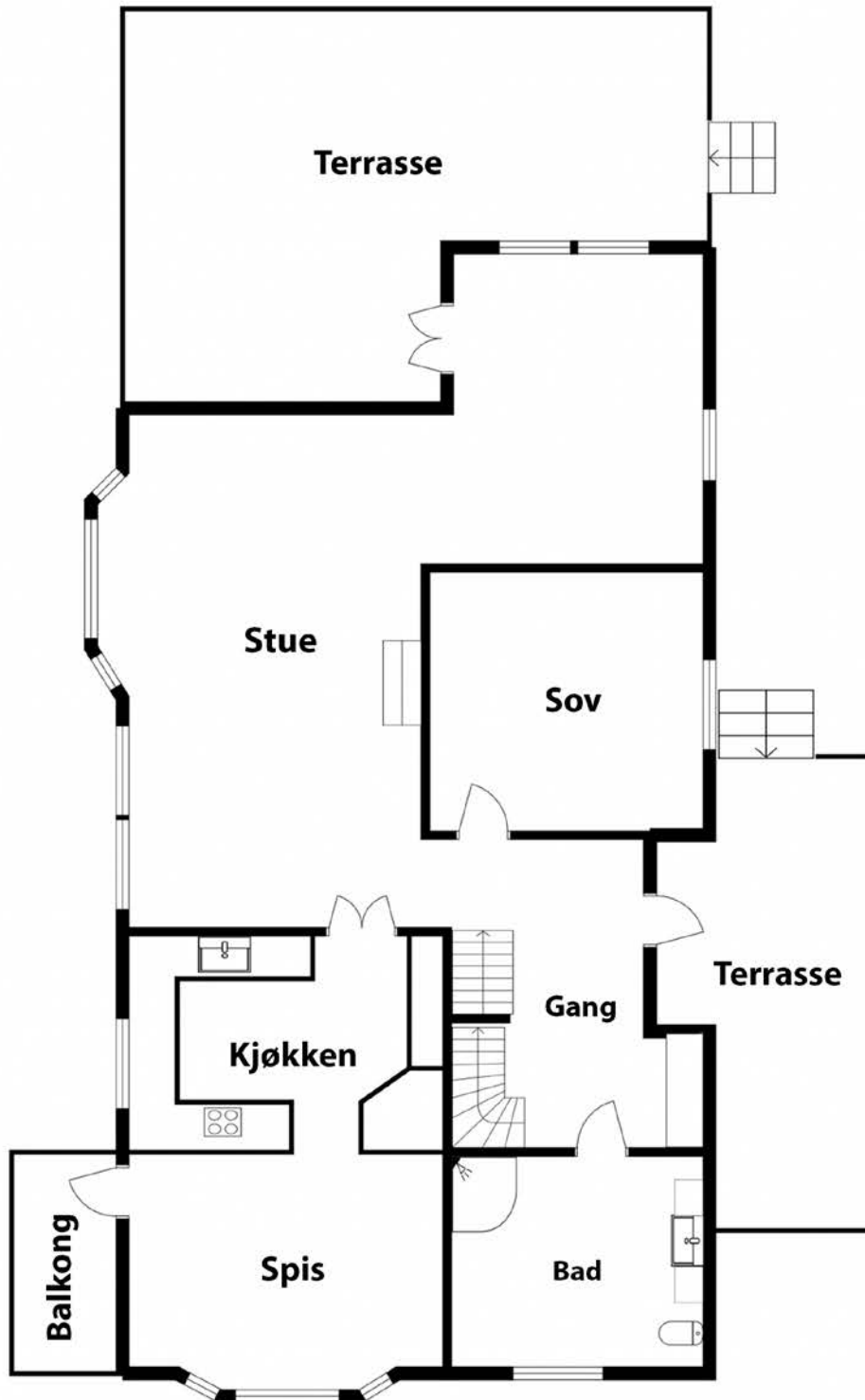
Salgsoppgavedato

08.05.2026





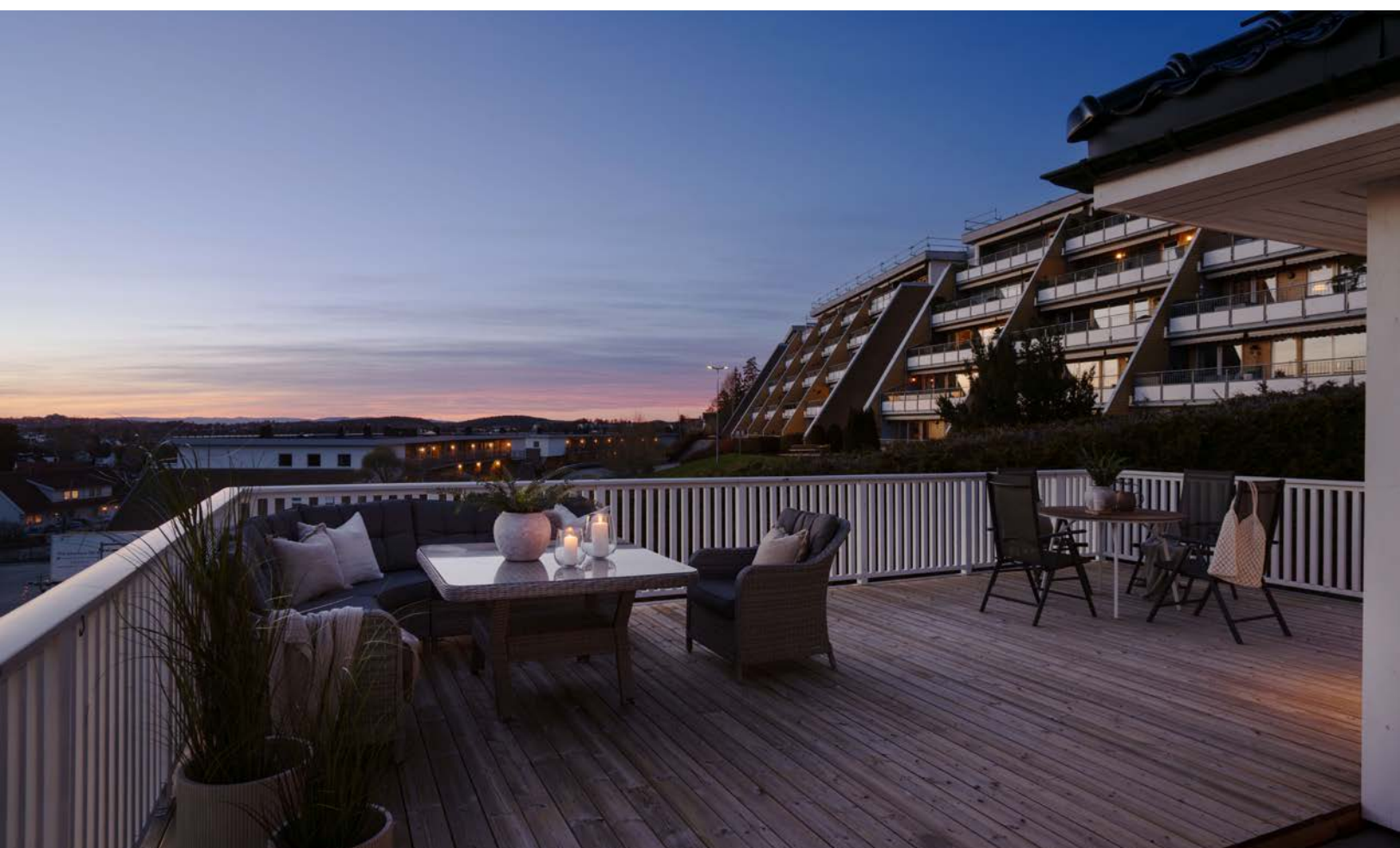
Travsvingveien 27 1.etg



aktiv.
STUDIO 1828









































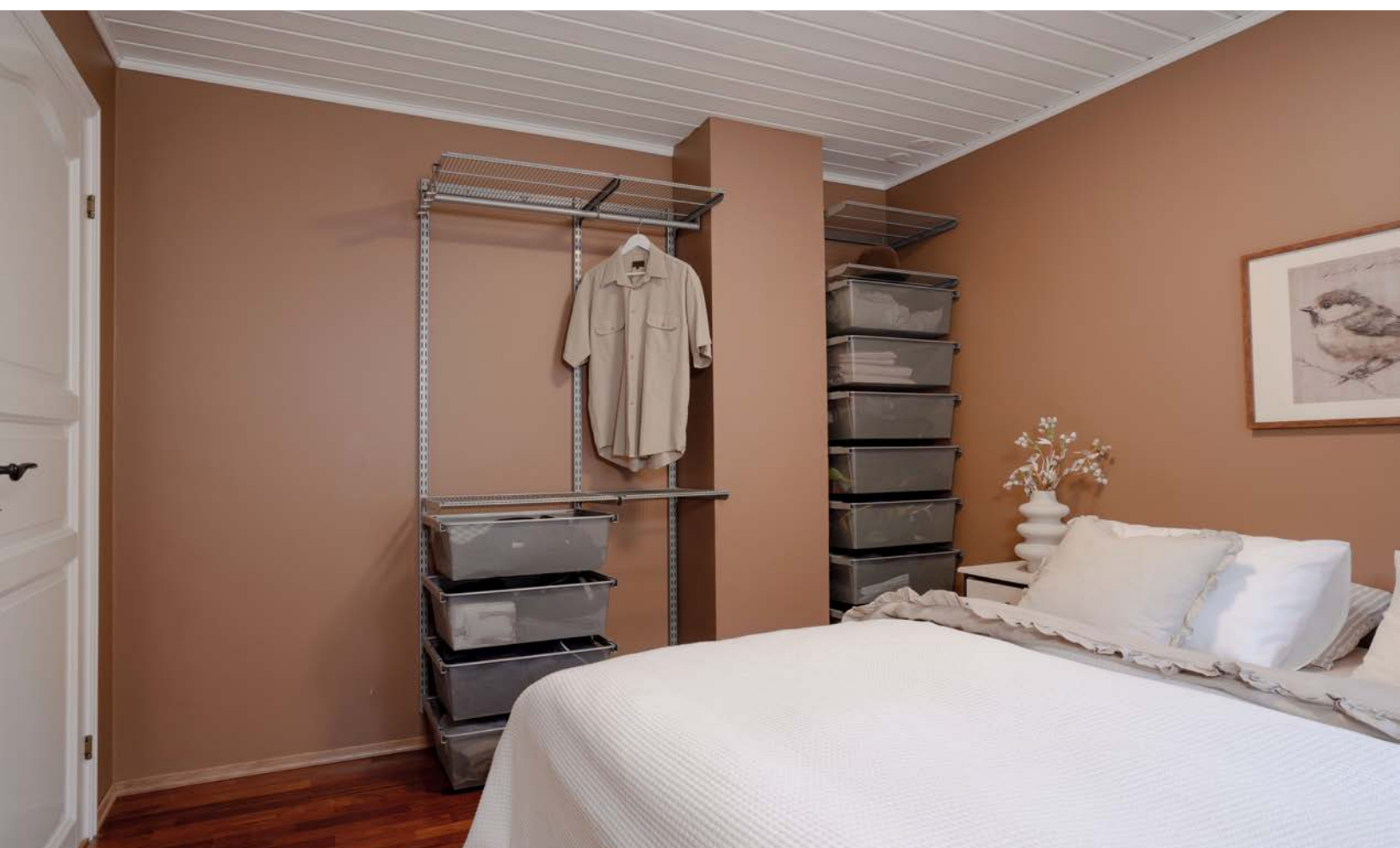








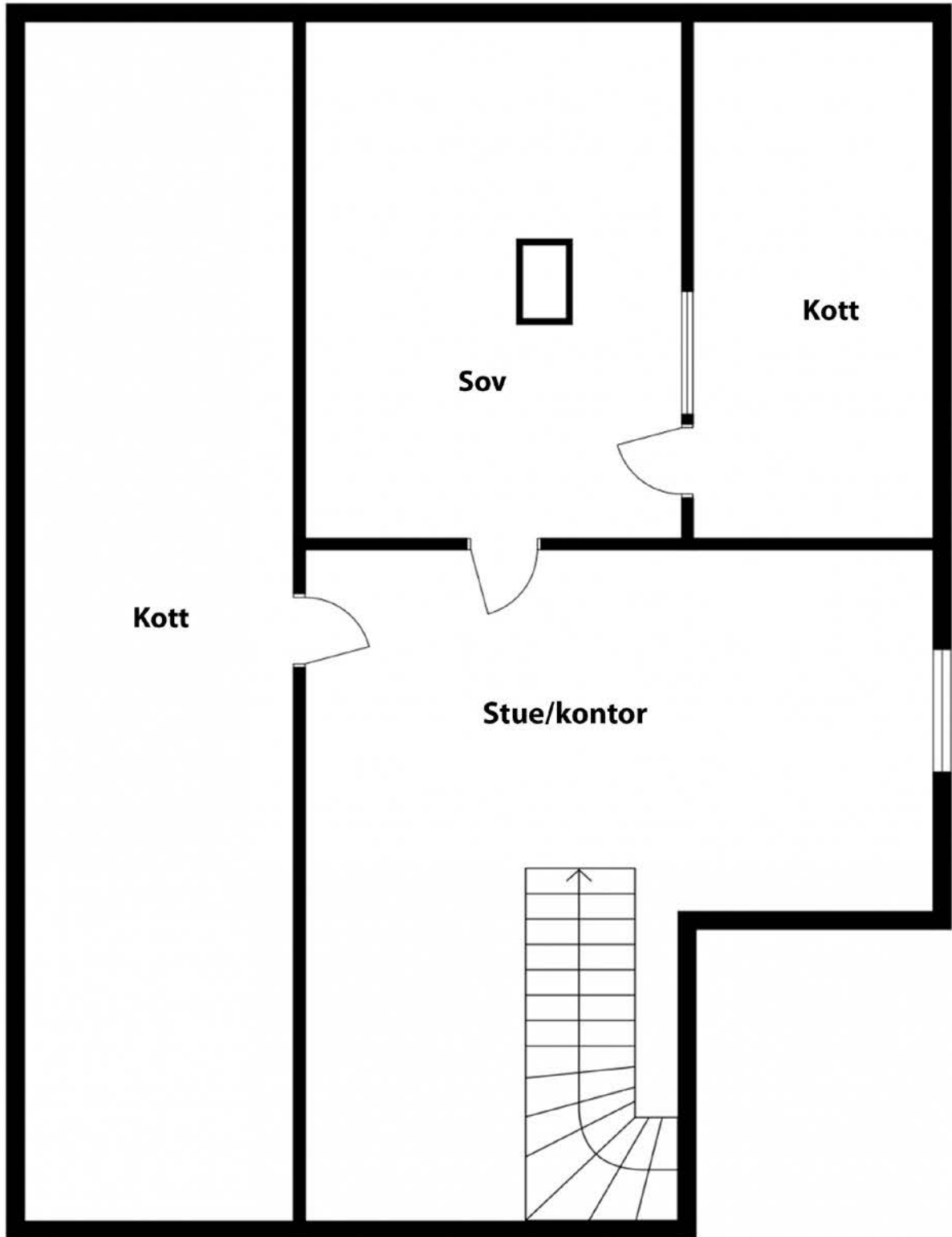








Travsvingveien 27 2.etg

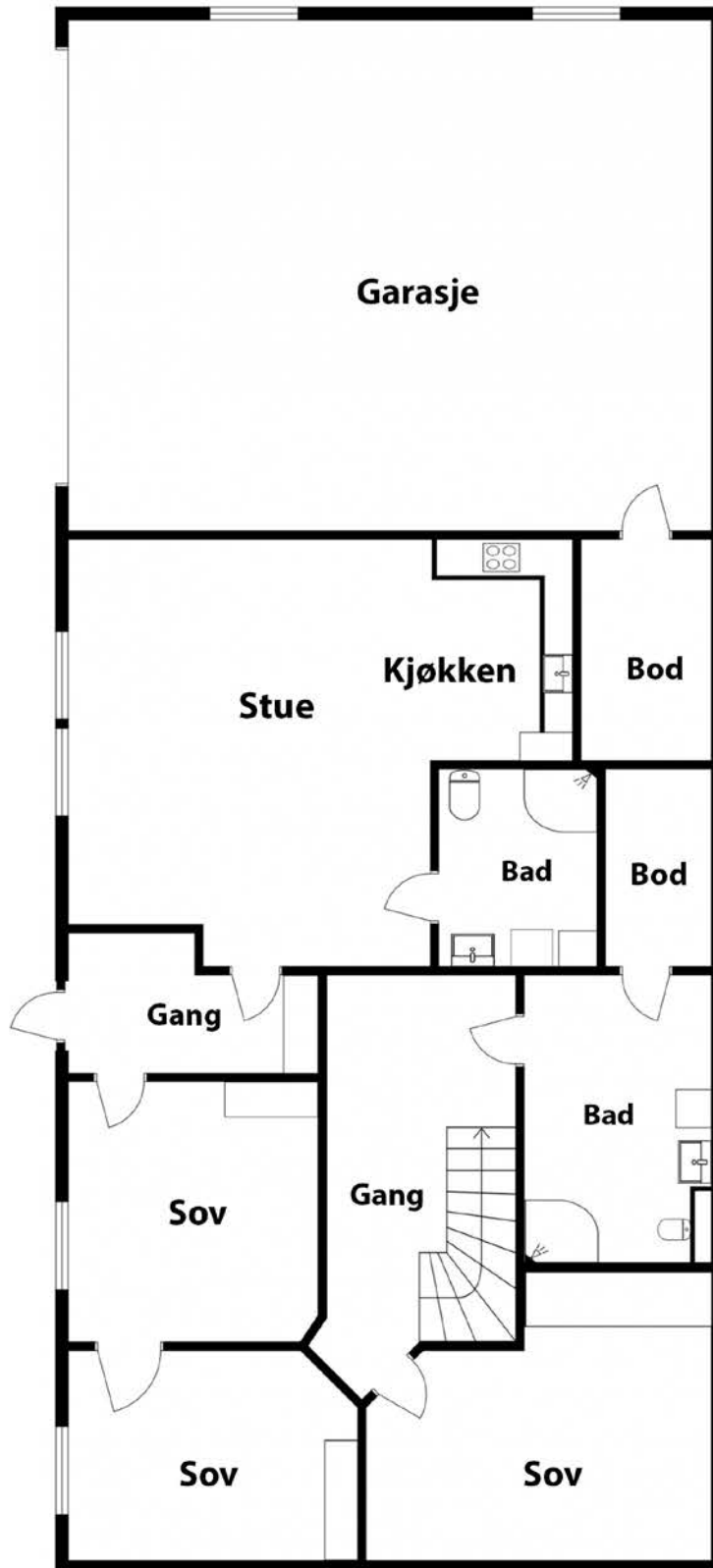


aktiv.
STUDIO 1828





U.etg



aktiv.
STUDIO 1838









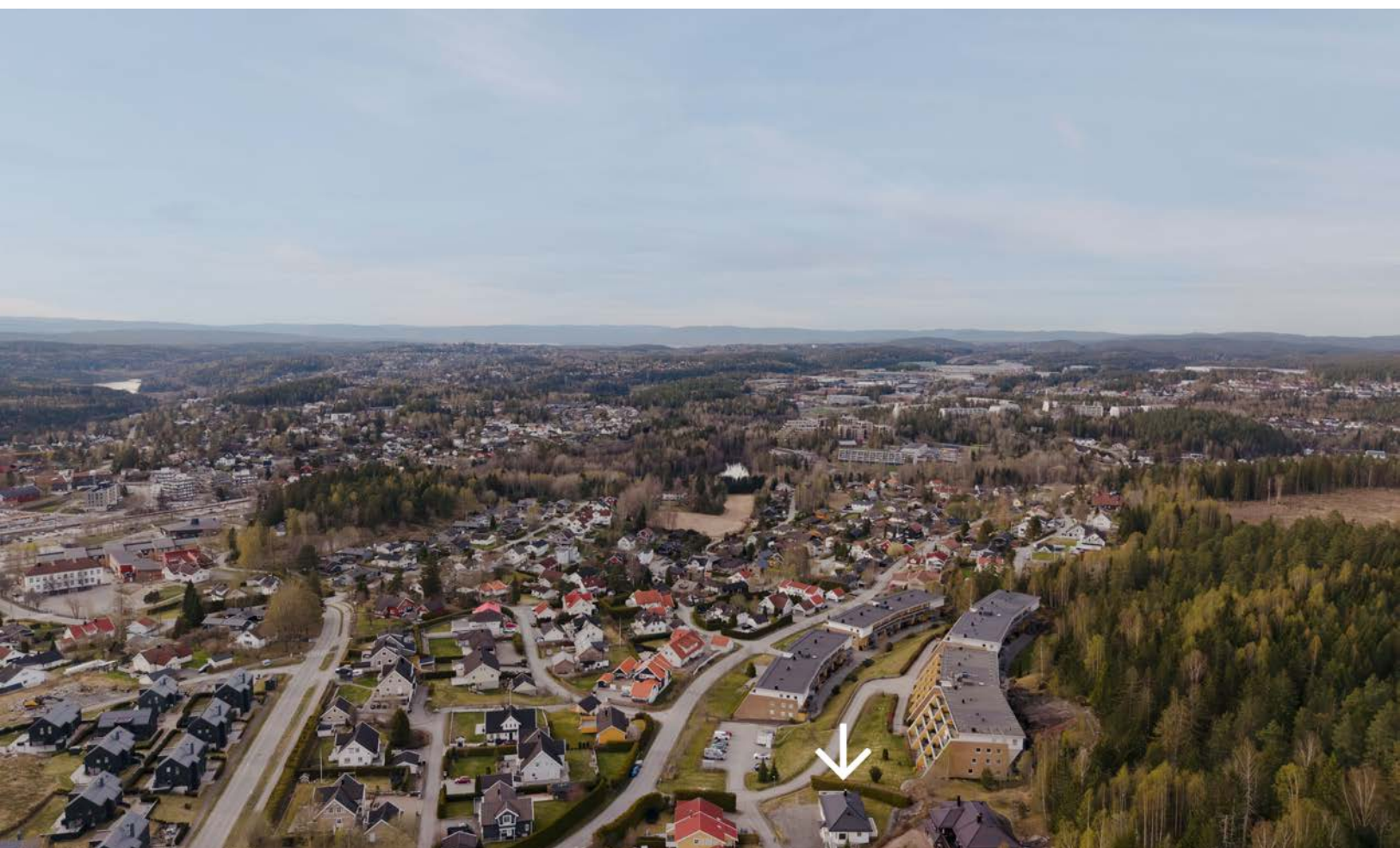













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Travsvingen 27 , 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

 # gnr. 120, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20295-2526

Eiendomsverdi ref nr: DV1284

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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

Boligen er oppført over 2 plan med integrert garasje. I underetasjen er det etablert leilighet. Det er ikke søkt om dette tiltaket. Nærmere undersøkelser rundt dette må gjøres. Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår og boligen har løpende blitt vedlikeholdt. Utearealet er pent opparbeidet.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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. Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca 6 m² med rekkverk av tre. Fra stuen er det utgang til balkong på ca 44 m² med rekkverk av tre. Det ble i 2019 lagt ny membran, dekke og rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ifølge eier er det foretatt pussing av ildstedet pga. sprekker. Det er gjort tiltak men det kan ikke garanteres at dette vil skje igjen.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted. Boligen har lakkert tretrapp. Trappen mangler håndrekk på vegg. Disse er lagret i kneloftet og kan ettermonteres. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er ikke montert brannrør i garasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD I 1. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommene er ca 23 år gamle og halvparten av forventet levetid er forbi.

BAD/VASKEROM I UNDERETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, våtromsplater på vegger og MDF panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommene er ca 23 år gamle og halvparten av forventet levetid er forbi.

BAD/VASKEROM I LEILIGHETEN

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himlingen og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommene er ca 23 år gamle og halvparten av forventet levetid er forbi.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN I 1. ETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjølehjørne, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr og mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Beskrivelse av eiendommen

Det er fliser på gulv, panel på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

KJØKKEN I UNDERETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen med kullfilter.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

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 mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken for boligen er dobbel mantlet på ca 300 liter.

Varmtvannsberederen for leiligheten er fra 2005 på 120 liter.

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe fra 2026.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.

Sikringsskapet er oppført i teknisk rom med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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

[Gå til side](#)

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er avvik i rekkverkshøyde (under 0,90 m) ut fra dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

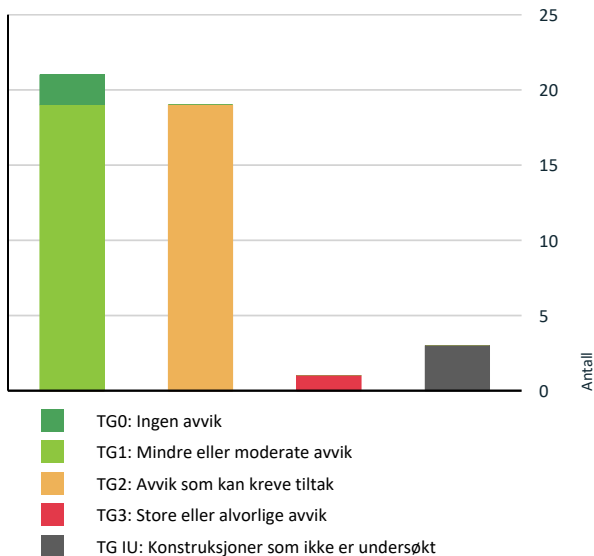
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene.

Det er innredet loft og leilighet i underetasjen.

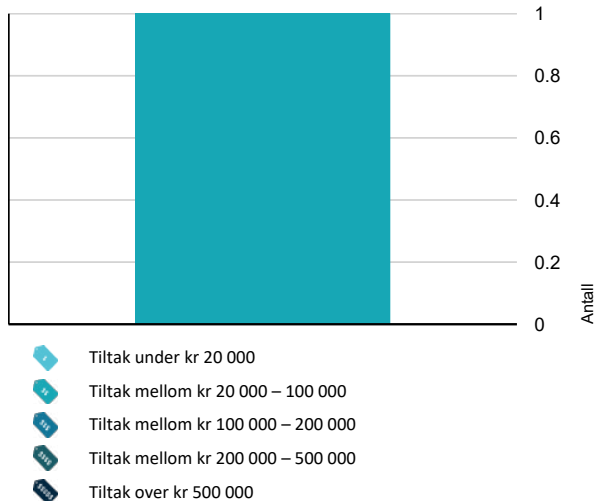
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjelder/skader i takkonstruksjonen.

Ifølge eier har det vært en knekt takstein som har resultert i at undertaket har fått påkjenninger. Det er ikke gjort tiltak annet en bytting av takstein. Det antas at takpappen er defekt og må byttes lokalt.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble i underetasjen, trapperommet registrert flisbom.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Det ble registrert ca 15mm skjevhet på kjøkkenet.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler topplst på fuktsikringen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

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

Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)


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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av glasert takstein.

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.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Ifølge eier har det vært en knekt takstein som har resultert i at undertaket har fått påkjenninger. Det er ikke gjort tiltak annet en bytting av takstein. Det antas at takappen er defekt og må byttes lokalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens

Undertaket er misfarget, noe som kan indikere tidligere eller pågående fukt påvirkning. Misfarging kan over tid føre til svekkelse av materialene og gir grunn til å undersøke om det foreligger lekkasjepunkter eller kondensproblematikk i takkonstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen nærmere, herunder kontroll av yttertak, gjennomføringer og ventilasjon. Eventuelle lekkasjer eller fuktårsaker bør utbedres. Berørte områder på undertaket bør vurderes for reparasjon eller utskifting dersom materialet er svekket.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

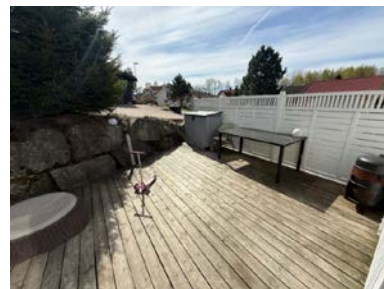
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca 6 m² med rekkverk av tre.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 44 m² med rekkverk av tre. Det ble i 2019 lagt ny membran, dekke og rekkverk.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i underetasjen, trapperommet registrert flisbom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Flisbom kan føre til at flisene løsner over tid som følge av belastning og temperaturendringer. Det kan også gi redusert tetthet mot vann og fuktinntrenging, noe som kan skade underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Området bør følges opp og eventuelt utbedres ved å fjerne løse fliser og legge nye med riktig lim og underlag. Det bør også kontrolleres at underlaget er stabilt og tilstrekkelig avrettet for å forhindre nye skader.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert ca 15mm skjevhet på kjøkkenet.

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

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkdannelser i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ifølge eier er det foretatt pussing av ildstedet pga. sprekker. Det er gjort tiltak men det kan ikke garanteres at dette vil skje igjen.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen mangler håndrekk på vegg. Disse er lagret i kneloftet og kan ettermonteres.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er ikke montert branddør i garasjen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD I 1. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommene er ca 23 år gamle og halvparten a forventet levetid er forbi.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig topp membran medfører redusert sikkerhet mot vannlekkasjer ut av våtrommet. Ved vannpåvirkning, tilstopping av sluk eller utilsiktet vannsøl kan vann ledes ut av rommet og over i tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og sekundærskader i tilgrensende bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig høydeforskjell (minimum 25 mm) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig membran. Dette innebærer normalt oppbygging/omlegging av fallforhold og eventuelt utskifting av membran og overflater. Tiltaket anses som en del av en større oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikkerhet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørking rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukning, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

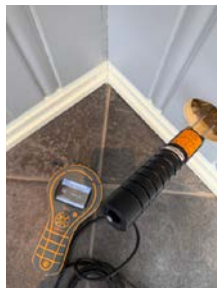
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Årstall: 2026



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM I UNDERETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, våtromsplater på vegger og MDF panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Våtrommene er ca 23 år gamle og halvparten a forventet levetid er forbi.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Konsekvens:

Mangelfull eller ufagmessig montering av våtromsplater kan føre til redusert tetthet i veggkonstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, med påfølgende fare for oppfukning, sopp- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi omfattende skader som ikke er synlige uten inngrep.

Tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for å avklare om platene er montert i henhold til gjeldende våtromsnorm. Dersom utførelsen ikke tilfredsstillende, bør veggkonstruksjonen utbedres eller bygges opp på nytt med korrekt membranløsning og dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Motfall på bad innebærer at gulvet heller bort fra sluk. Dette kan føre til at vann ikke ledes korrekt til sluk, men blir stående eller renner mot vegger og terskel. Over tid øker dette risikoen for vanninntrengning i konstruksjoner, fuktskader, mugg- og soppvekst samt skader på tilstøtende rom. Forholdet kan også medføre at våtrommet ikke tilfredsstillende gjeldende krav til fall og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav og bransjenormer. Dette innebærer normalt å rehabilitere gulvkonstruksjonen, herunder oppbygging av nytt fall, eventuell utskifting av membran og tilpasning av sluk. Tiltakene bør utføres av fagkyndig foretak med dokumentert kompetanse innen våtromsarbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørking rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukning, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktighet, kondens og risiko for soppdannelse over tid. Dette reduserer også effekten av eksisterende avtrekk.

Tiltak:

Det bør etableres en egnet tilluftsløsning, for eksempel luftespalte under dørbord eller annen ventilasjonsåpning, slik at avtrekkssystemet får tilført nødvendig luftmengde for tilfredsstillende ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himlingen og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommene er ca 23 år gamle og halvparten av forventet levetid er forbi.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

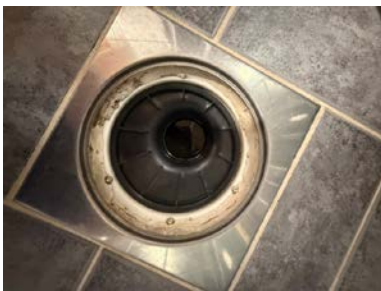
Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørring rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukning, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJØKKEN I 1. ETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjølehjørne, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr og mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, panel på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJØKKEN I UNDERETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken for boligen er dobbel mantlet på ca 300 liter.
Varmtvannsberederen for leiligheten er fra 2005 på 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.

Tilstandsrapport



TG I Andre installasjoner

Beskrivelse

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe fra 2026.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen.



TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Varmt vannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i teknisk rom med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
2003
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
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?
Ukjent
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget. Ifølge eier ble det i 2011 utført el kontroll uten anmerkninger.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler toppliste på fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende toppliste på fuktsikringen kan medføre at fukt og vann trenger bak fuktsjiktet. Dette øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen, samt redusert funksjon av fuktsikringen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere toppliste for å sikre korrekt avslutning av fuktsikringen. Arbeidet bør utføres slik at fuktsjiktet blir tett og fungerer etter hensikten, og tilpasses eksisterende konstruksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fritt eksponert isopor (EPS) er sårbart for mekanisk skade, UV-påvirkning og nedbrytning over tid. Dette kan redusere isolasjonsevnen og i enkelte tilfeller gi økt brannrisiko dersom materialet ikke er tilstrekkelig beskyttet.

Tiltak:

Det anbefales å beskytte isoporen ved å kle den inn med egnet materiale, eksempelvis puss, plater eller annen godkjent løsning tilpasset bruksområdet. Løsningen bør utføres slik at materialet skjermes mot ytre påvirkning og oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet.

TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert manglende rekkverk på støttemur. Manglende sikring mot fall innebærer økt risiko for personskade, særlig der støttemuren har fallhøyde som kan medføre fare ved ferdsel eller opphold. Forholdet oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav og anses som et sikkerhetsavvik, spesielt for barn og besøkende. Risikoen for ulykker vurderes som forhøyet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen fallsikring på støttemuren i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Rekkverket bør prosjekteres og utføres slik at det gir tilstrekkelig høyde, styrke og sikkerhet i forhold til fallhøyde og bruk. Alternativt kan terrengbearbeiding eller andre tiltak vurderes for å redusere fallrisikoen.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er avvik i rekkverkshøyde (under 0,90 m) ut fra dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

Tilstandsrapport

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

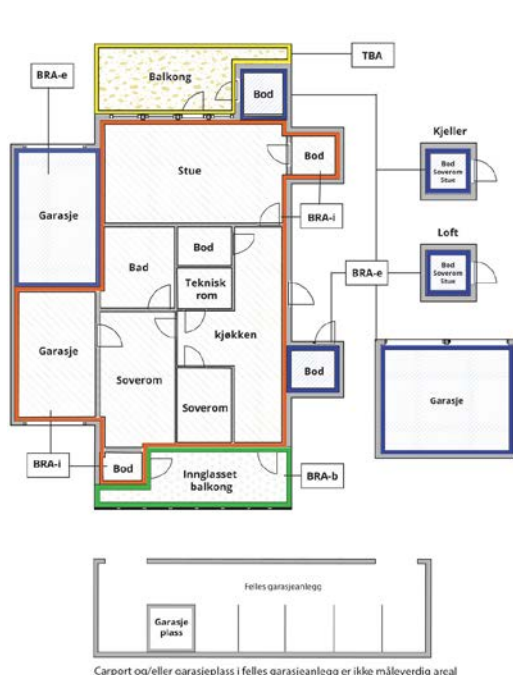
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	29			29	
1. Etasje	113			113	64
Underetasje	92	54		146	18
SUM	234	54			82
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, trapperom		
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje	Bad/vaskerom, teknisk rom, trapperom, soverom, bad/vaskerom 2, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, entré	Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Boligen har en selvstendig boenhet. Det er ikke søkt om dette. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene.

Det er innredet loft og leilighet i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Boligen har en selvstendig boenhet. Denne er ikke søkt og godkjent av kommunen. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Stian Ulsletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	120	111		0	963.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Travsvingen 27

Hjemmelshaver

Ulsletten Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget god beliggenhet i populært og attraktivt boligområde på Ramstad. Trivelig og fredfullt boligområde bestående av eneboliger og småhus. Det er kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, nærbutikk, barnehager, skoler, forretningssenter, idrettsanlegg, samt badevann og turområder med løype - og stinett i Sørmarka. Gang- og sykkelstinet er godt opparbeidet. Langhus tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter for barn og ungdom. Det er flere barnehager, barneskoler, ny ungdomsskole, forretningssenter, idrettsanlegg, m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommune kart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er gruset gårds plass som er opparbeidet med plen og diverse grøntareal.

Det er god parkering på eiendommen samt i integrert garasje.

Tinglyste/andre forhold

Naboen i Travsvingen 25 har antatt tinglyst rett til å ha veien opp til sitt hus litt inne på denne eiendommen, i bytte mot at bolig er satt ca. 2 meter fra tomtegrensen mot Travsvingen 25.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2008

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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 det 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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stian Ulsletten

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Travsvingen 27

1405 Langhus

3207-120/111/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ved bruk av stor spyleknapp til toalett 1 etg, henger denne seg opp noen ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har selv satt opp plater på vegg i bad/vaskerom i kjeller.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Har vært lekkasje fra terrasse ned i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Follo Tak og Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på ny membran på terrassegulv med beslag og takrenner.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ekstra dreneringsrør inn mot berget for å lede overvann vekk fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bak huset ved berget.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Har vært litt fukt under yttertak over bad, pga ødelagt takstein som ikke ble oppdaget i tide.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ødelagt takstein.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Sukker maur i kjeller og garasje om våren.

En mus på loftet vinteren 2025/26.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Musefelle, tett hull i ventilasjons kanal fra kjøkkenet.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Brudd i kobling til varmtvanns rør på teknisk rom.
Brudd i rør til varmtvanns tank utleie leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Recover Norge.

Beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasje og brukt vifter i veggene.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Recover Norge

Beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasje, Skiftet gulv i stuen på utleie leiligheten. Tørket opp inne i vegger med vifter.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Er montert ny kjøle/varme pumpe April 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Follo varmepumpe teknikk.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kjøle/varme pumpe.



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet de fleste reduksjons ventiler på samlestockene til gulvvarme anlegget.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Peisen har hatt sprekker i skjøter på siporex plater.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Brukt glassfiber duk over noen av skjøtene.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Styring av lys på stue og kjøkken har vært defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: ABA Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle brytere og lysstyring på kjøkken og stue.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: ABA Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt elektrisk anlegg ut i garasjen.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Laget utleie leilighet i kjelleren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Utleiedel i kjelleren med to soverom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Er ikke søkt om utleiedel.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tror den ble utført mellom 2005 og 2010 en gang, skal prøve å finne papirene på det. Resultatet var lave og godkjente målinger.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



• Ja

Banenor kontrollerte for setninger under byggingen av Follobanen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Naboen i Travsvingen 25 har tinglyst rett til å ha veien opp til sitt hus litt inne på min eiendom, i bytte mot at min bolig er satt ca. 2 meter fra tomtegrensen mot Travsvingen 25.



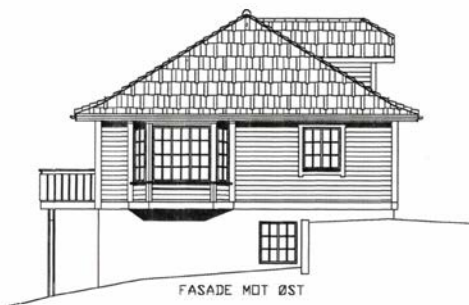
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

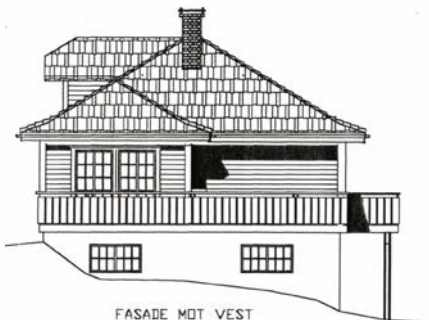
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



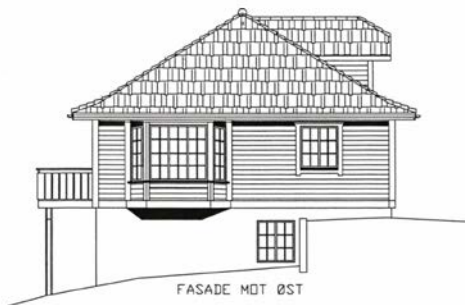
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

Sett 12.8.2011
 AF RAGNAR EVDAL
 Generaldirektøren 7. Mars 11
 Postboks 6847 Elisenstein 1601
 Tlf: 22 00 00 00 Fax: 22 00 00 00
 W. Bjørk
 S. Sollett

Ive Sønstell og Stian Ulsletten	
100	FASADER AV BOLIGHUS
11.10.00	
Ove R. Løkken, Iver Taugsgt. 4, 2670 Otta	

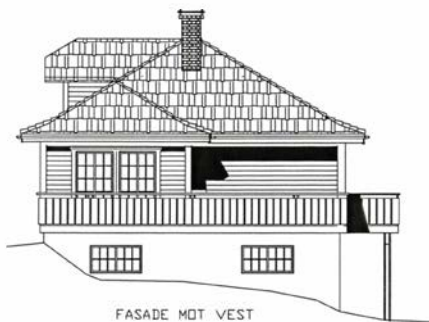


FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

SKI KOMMUNE
Bygging- og oppdragsvesen
Dato: 19 MAR 2001 Sak:
Arkivkode: Stn: Ark:



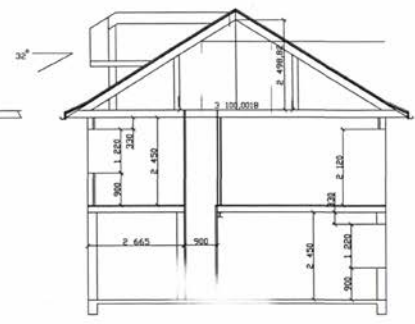
FASADE MOT VEST



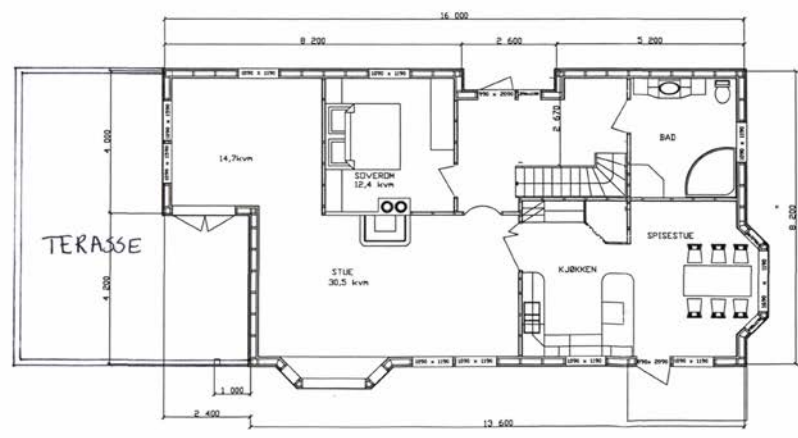
FASADE MOT SØR

Utarbeidet av:	Lise Sønstell og Stian Ulsletten	
Skala:	1:100	FASADER AV BOLIGHUS
Bladnummer:	1110.00	
Dve R. Løkken, Iver Taugsgt. 4, 2670 Otta		

BRA Hoveddel U.ETG. : 87,4 m²
 BRA TILLEGGSDEL U.ETG. : 63 m² } 150,4 m²

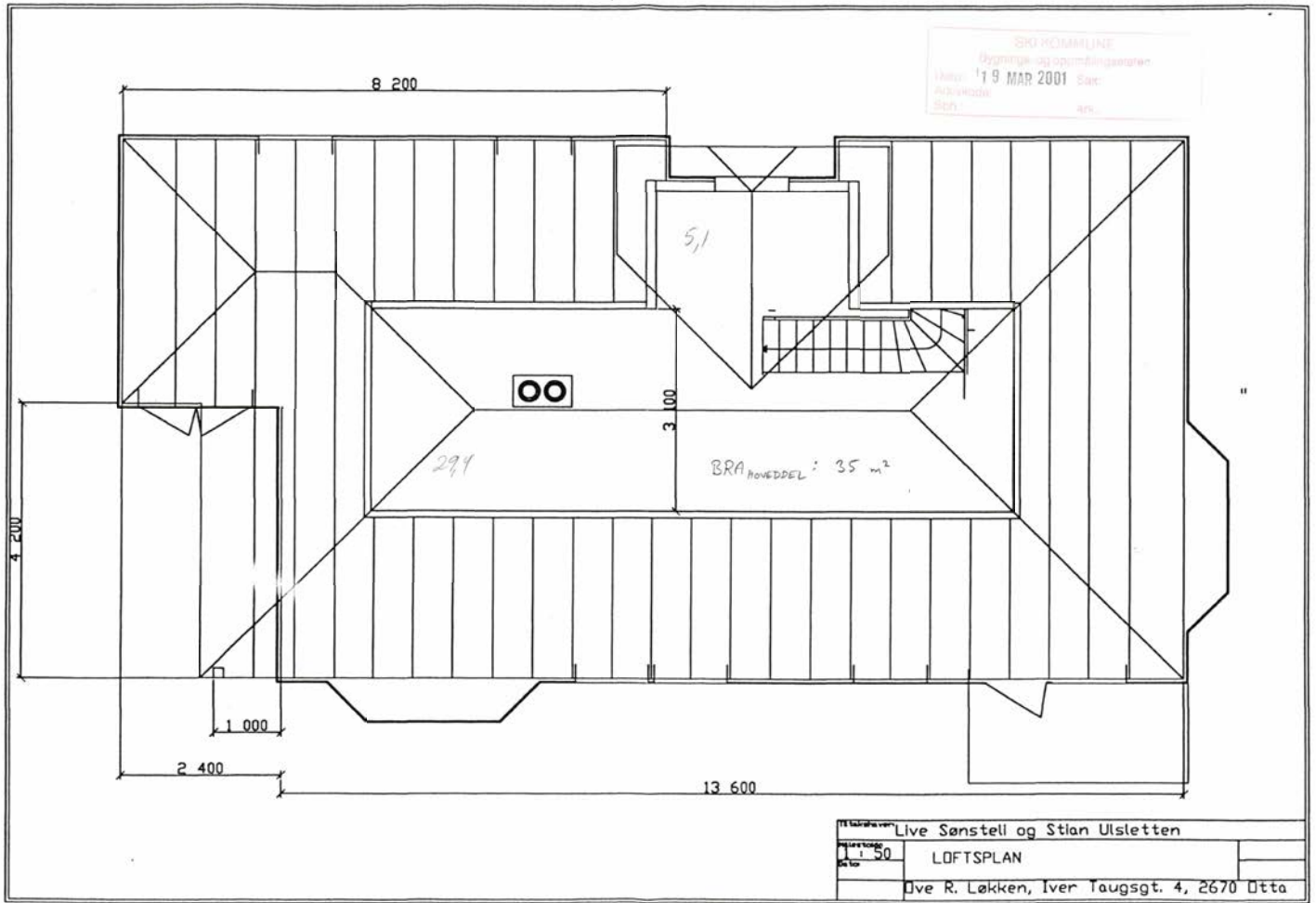


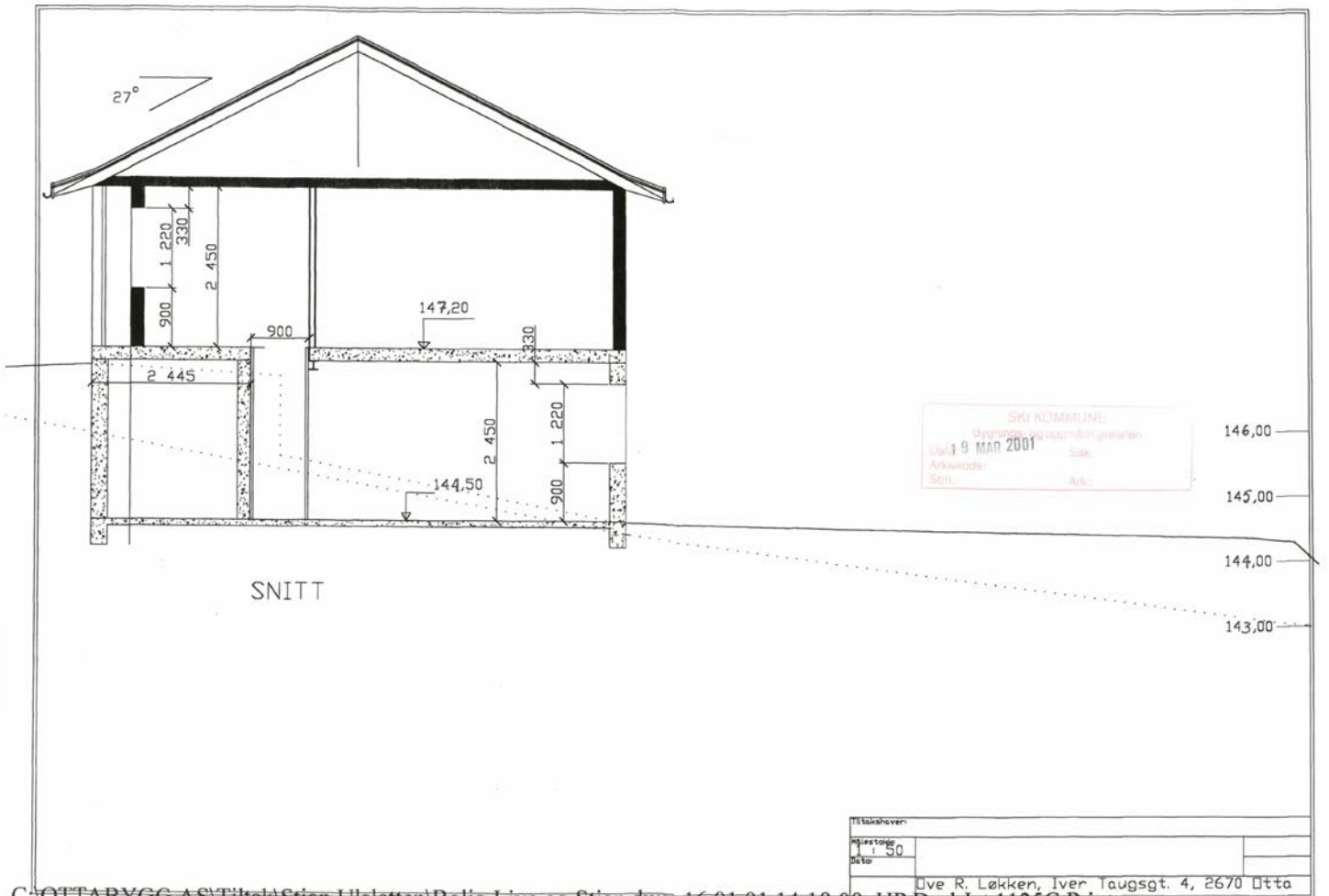
SKI KOMMUNE
 Bygningstilsynsmyndighet
 Dato: 19 MAR 2001
 Arkivkode:
 Stn.:



SAMLET BRAAREAL
 Hoveddel : 87 + 110 + 35 = 232 m²
 TILLEGGSDEL : 63 m²

Utarbeidet av	Sønstell og Stian Ulsletten
Bl. nr.	100
Bl. tittel	PLANTEGNINGER AV KJELLER OG 1. ETASJE PÅ BOLIGHUS
Bl. nr.	1110.00
Bl. adresse	Dve R. Løkken, Iver Taugsgt. 4, 2670 Otta





C:\OTTABYGG AS\Tiltak\Stian Ulsletten\Bolg Live og Stian.dwg, 16.01.01 14:18:09, HP DeskJet 1125C Printer

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	963.4
Etablert dato	16.06.2000	Historisk oppgitt areal	964,4
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	F. dato M.f. dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl. status Endr. dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	120/111
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	120/111
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.06.2000			120/104 (-964,4), 120/111 (964,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624581.4	603811.92	0	Ja	963.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ULSLETTEN STIAN F190771*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TRAVSVINGEN 27 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Travsvingen 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	202 Haugland	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17870513		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	02.07.2003
2	300128293		Garasjethus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 17870513: Enebolig (111), Tatt i bruk 02.07.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	295
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	295
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elekrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.05.2001	04.07.2001	
Igangsettingstillatelse	29.06.2002	13.04.2002	
Tatt i bruk	02.07.2003	04.07.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Travsvingen 27	H0101	120/111	295	9	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0
K01	0	150	0	150	0	0	0

2: Bygning 300128293: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	29.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	120/111	-	-	-	-	-



Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Travsvingen 27, 1405 LANGHUS								

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Travsvingen 27, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12057216	2574	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	268

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 15.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Travsvingen 27, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 889,00 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 966,04 kr
Vann	12 866,98 kr
Sum	30 077,02 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	25%	134 m3	56.54	1/1	0 %	7 576,02 kr	7 576,02 kr
Forbruk vann i fjor	15%	134 m3	52.01	1/1	0 %	6 969,94 kr	6 969,94 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	134 m3	42.34	1/1	0 %	5 673,23 kr	5 673,23 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	134 m3	38.95	1/1	0 %	5 219,37 kr	5 219,37 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-95 m3	56.54	1/1	0 %	-5 371,06 kr	-5 371,05 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-95 m3	52.01	1/1	0 %	-4 941,37 kr	-4 941,37 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-95 m3	42.34	1/1	0 %	-4 022,06 kr	-4 022,07 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-95 m3	38.95	1/1	0 %	-3 700,31 kr	-3 700,31 kr
A konto forbruk vann i år	15%	273 m3	47.17	1/1	0 %	12 878,23 kr	4 292,77 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	273 m3	49.02	1/1	0 %	13 383,69 kr	4 461,22 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	868,99 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 173,32 kr
Helårsrenovasjon større	25%	1 Stk	5305.00	1/1	0 %	5 305,00 kr	1 768,35 kr
					Sum	45 097,68 kr	19 968,41 kr

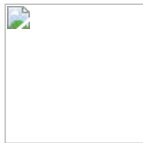
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Travsvingen 27, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	963 m ²
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	963 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	963 m ²
	KPHensynsonenavn	H190_2
	KPSikring	Andre sikringssoner

Delareal 963 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	196 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=196)
Navn	RAMSTAD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3500/196_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 963 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn A
	Delareal 39 m ² Formål Frisiktsone

Reguleringsplaner under bakken

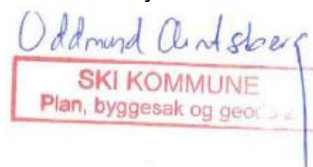
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201201)
Navn	Follobanen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20ending%202022.04.2024.pdf
Delarealer	Delareal 963 m ² Formål Trasé for jernbane Felt navn JT1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FOLLOBANEN

Plan-ID 3207_201201

Datert: 22.11.12

Mindre endring datert: 22.04.24, -endring av bestemmelsene § 2 og § 4.2, Sak nr.: 24/0070

1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på 5 plankart merket med kartnummer og dato.

2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- Under bakkenivå (1)
- På bakkenivå (2)

Nivå 1 (under bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

- JT1 Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT2 Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT3 Jernbane i betongtunnel med nisjer, etc., inkludert sikringssone med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak.
- JT4 Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT5 Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT6 Vanntunnel for Roåsbekken
- VT Veg i tunnel under jernbanen

Nivå 2 (på bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 1):

- BB Bolig
- BK Kommunalteknisk anlegg
- BN Næring

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

- J Jernbane
- JA Annen banegrunn
- V1 Offentlig kjøreveg

- V2 Felles atkomstveg
- Vgs Gang- og sykkelveg
- VA Annen veggrunn, teknisk anlegg

Grønnstruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 3):

- GN Naturområde
- GT Turdrag
- GV Vegetasjonsskjerm

LNF- områder (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 5):

- L1 Landbruk
- L2 Landbruk, skogsmark
- L3 Landbruk, særlige landskapshensyn
- L4 Landbruk, omlegging av Roåsbekken

Hensynssoner (Plan – og bygningsloven § 12-6):

- HR2 Restriksjonssone for jernbane i tunnel, med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak
- HK Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner
- HF1 Faresone, ras og skredfare. Område med kvikkleire
- HF2 Faresone, høyspentanlegg

Bestemmelsesområder (Plan – og bygningsloven § 12-7):

Midlertidig anleggsområde (Rp. Bestemmelsesområde (§ 12-7 nr. 1):
R/A 40 - 57 Midlertidig anleggsområde.

3 Generelle bestemmelser / Fellesbestemmelser

3.1 Støyreducerende tiltak i driftsfase

Generelt

Ny bebyggelse skal tilfredsstillende gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.

Luftoverført støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, revidert 2012) skal legges til grunn. Støynivåene innendørs skal tilfredsstillende kravene i tekniske forskrift/ NS8175.

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Ved fravikelse skal bebyggelse med støymfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Eiere av bolig der de økonomiske og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen. Bygninger som skal vurderes for lokale støytiltak, er listet opp i planbeskrivelsen.

Tiltak for støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Strukturlyd

Strukturlyd fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner

For vibrasjoner settes grenseverdien til $V_{w,95} = 0,3-0,6$ mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstillende NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kost-/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

3.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbyggingen av Follobanen, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring

Tiltak beskrevet i miljøprogrammet, datert 10.02.2012, skal legges til grunn for detaljprosjektering.

Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og kommunen. Miljøoppfølgingsplanen skal være en del av kontrakten med entreprenør.

3.4 Kulturminner

Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger av følgende automatisk fredete kulturminnelokaliteter, id. 30113, 58970, 138423, 138424, 138425, 139239, 139240, 158014 innenfor planområdet.

De automatisk fredete kulturminnelokalitetene id. 58969, 137823, 149450 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres.

3.5 Overvann

Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet.

Drensvann og spillvann i anleggsperioden og fra det ferdige anlegget føres til offentlige ledninger eller resipient og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Detaljavklaring i plan

Kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som er angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106, 21.09.2012) er å anse som detaljavklart i plan. Det skal ikke innsendes særskilt byggemelding for disse anlegg.

3.7 Byggegrenser langs offentlig veg og jernbane

Byggegrense til veg er 50 meter fra senterlinje for fylkesveger, 15 meter fra kommunale veger og gang- og sykkelveger, dersom annet ikke er vist på plankartet. Byggegrense til jernbane er 30 m fra ytterste spormidt.

For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert planlagt bebyggelse som vist i plankart, tillates innenfor regulert byggegrense.

3.8 Vegetasjon og beplantning

Matjordlag og skogsjord skal tas vare på i anleggsperioden og skal benyttes ved istandsetting av arealer ved fullført anlegg. Matjord og skogsjord skal lagres i ranker ikke høyere enn tipp høyde for å ivareta frøbank og jordkvalitet. Ved beplantning skal det benyttes stedegne arter.

3.9 Erosjonsforebyggende tiltak

Det skal etableres rutiner for å hindre avrenning til vassdrag i anleggs – og driftsperiode, herunder avledning av overflatevann, tidspunkt for anleggsgjennomføring, bevaring av vegetasjon, revegetering og (re)etablering av hydrotekniske anlegg.

3.10 Viltovergang

Det skal etableres viltovergang over nordre del av godssportunnelen. Det skal legges til rette for bevaring eller etablering av vegetasjon som kan sikre viltovergangens funksjon, inkludert vegetasjon for å lede vilt mot overgangen og mot atkomstkulvert for Endsjø og Roås gårder.

3.11 Rekkefølgebestemmelser

Nødvendige avbøtende trafikksikkerhetstiltak på Langhusveien og Vevelstadveien skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeidene. Trafikksikkerhetstiltakene skal utføres i henhold til plan godkjent av Statens vegvesen.

Byggeplan for ny trase for fv. 152, gang- og sykkelveg, avkjørsler til riggområde mv. og øvrige tiltak innenfor byggegrensen mot riks- og fylkesveg, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeider.

Eksisterende fylkesveger som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til dagens standard.

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde, eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av Miljøoppfølgingsplanen i forbindelse med detaljprosjekteringen foreligge en plan for anleggstrafikk og massehåndtering. Plan skal omfatte planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt mellomlagring og deponering av masser. Plan skal forelegges kommunen og godkjennes av vegmyndighet og Fylkesmannen.

Eksisterende avkjørsler til Endsjø, Roås, Kvakestad og gnr. 119/78 og 119/79 kan ikke stenges før ny atkomstløsning via ny rundkjøring som vist i planen er opparbeidet.

4 Bestemmelser for ulike nivå/felt

4.1 Nivå 1 (under bakkenivå)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (JT1 - JT6, VT):

JT1, JT2, JT3: Jernbane i tunnel

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

Over JT2 og JT3 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av

tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4 og JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel etc.

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringszone for tunneler, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaste, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Tunnelanleggene skal sikres mot uvedkommende både i anleggstiden og etter ferdigstilt anlegg.

JT6: Vanntunnel for Roåsbekken

Innenfor regulert volum kan det anlegges tunnel for omlegging av Roåsbekken. Tunnelen skal utformes slik at den muliggjør vandring av ål. Sikringssonens utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak, 12 meter under teoretisk tunnelbunn og 12 meter ut fra teoretisk tunnelvegg.

Over JT6 kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaste, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

VT: Vei i tunnel under jernbane

4.2 Nivå 2 (på bakkenivå)

Bebyggelse og anlegg (BB, BK og BN):

BB: Bolig

Etter avsluttet anleggsperiode skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for "Slora, del av Q1", vedtatt 9.9.80, gjelder for dette området, jfr. § 5.

BK: Kommunalteknisk anlegg

Innenfor området kan ny rensedam bygges i tilknytning til eksisterende dammer. Anlegget skal ha atkomst via eksisterende veg fra Hebekk skole. Vegen tillates forsterket slik at den også kan tjene som beredskapsveg for jernbaneområdene J1 og JA.

BN: Næring

Etter avsluttet anleggsperiode kan området tas i bruk for næringsformål, hagesenter. Det skal utarbeides egen detaljreguleringsplan for området som viser fremtidige arealbruksformål, og

- felles atkomstvei for området (for Gnr.118 Bnr. 2, og 119/7 og 119/92)
- byggearealer

- parkering
- utendørs lagringsarealer
- grøntarealer

BYA fastsettes av Ski kommune ved ny regulering.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (J, JA, V1, V2, Vgs, VA)

J: Trasé for jernbane

Innenfor regulert areal har Jernbaneverket rett til å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjerm, tunnelportaler osv.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm).

Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal.

Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 25 m², sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjerm som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og teknisk plan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II.

JA: Annen banegrunn:

Innenfor området tillates beredskaps plasser, tekniske bygg, ventilasjonstårn på inntil 7 meter over planert terreng og driftsatkomster som vist i reguleringsplan.

Beredskaps plassene skal tilpasses forholdene på stedet og opparbeides med grusdekke. Beredskaps plassene skal sikres mot adgang for uvedkommende.

Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

V1: Offentlig kjøreveg:

Offentlig veg V1 omfatter omlegging av Fv 152 Langhusveien med kryss/avkjørsler til anleggsområdene. Vegomlegging og kryss må opparbeides innen anleggsarbeidene for jernbaneanlegget starter.

V2: Felles atkomstveg

Felles atkomstveg til Jernbaneverkets arealer og for Gnr.121 Bnr. 1, Roås og Gnr.130 Bnr. 1, Endsjø.

Felles atkomstvei for områdene gbnr. 119/7 og 119/79, BN, JA og til Gnr. 119 Bnr. 2, Kvakestad gård.

Vgs: Gang- og sykkelveg

VA: Annet vegareal

Grønnstruktur (GN, GT, GV)

GN: Naturområde

Naturområdet rundt Kapelldammen skal ikke berøres av anleggsvirksomheten.

Eksisterende vannlinjer og vegetasjon skal beholdes gjennom hele anleggsperioden.

Nødvendige tettarbeider i eksisterende jernbanefylling kan gjennomføres etter nærmere avtale med Ski kommune og etter en biologisk vurdering.

Det skal utarbeides skjøtselsplaner i samarbeid med Ski kommune.

GT: Grøntstruktur turvei

Eksisterende jernbanetrase skal etter trafikkomlegging ryddes for jernbanemateriell.

Traseen kan deretter istandsettes til bruk som turvei.

GV: Vegetasjonsskjerm
Vegetasjonsskjerm mellom gang- sykkelveg og fremtidig næringsareal.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (L1 – L4)

- L1: Landbruksarealer, gårdstun med atkomstveier og driftsveier.
Det kan oppføres bygninger som er nødvendig for jordbruksdriften. Eksisterende Roåsbekk kan tilrettelegges for midlertidig sedimenteringsdammer for rensing av prosessvann fra anleggsdrift.
- L2: Fremtidig skogsområde.
- L3: Særlige landskapshensyn
Område med behov for å ivareta særlige landskapshensyn gjennom anleggsperioden. Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares. Vegetasjon som skades, eller arealer hvor vegetasjon må fjernes skal revegeteres etter avsluttet anlegg.
- L4: Nytt løp for Roåsbekken.
Bekken skal sikres mot jorderosjon. Det skal etableres et belte i 5 m bredde på hver side av bekken og utenfor steinsatte bredder for etablering av vegetasjon med stedlige arter.

I områdene L1 – L4, må grunn ikke gis utnyttning for andre formål enn jord-, skog-, og hagebruk. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog-, eller hagebruksdrift med tilhørende boliger. Det er således ikke tillatt å anlegge bensinstasjoner, campingplasser, søppelplasser o.l., Det er videre ikke tillatt å bygge eller påbygge hytter, sommerhus, kiosker, boder o.l. Allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

Dagens avkjørselspunkt fra fv. 152 til eiendom gnr/bnr 119/7 vil bli sanert i forbindelse med bygging av ny rundkjøring V1 og omlegging av gang- og sykkelveien. Det må erverves grunn fra rundkjøringen og frem til 119/7 i en bredde på 5 meter. Veien legges som illustrert i reguleringsplanen. Både eiendommen og adkomstveien vil ligge innenfor reguleringsformål L1 Landbruk.

I tillegg gjelder Ski kommunes regler for saksbehandling i LNF-områder, Utfyllende bestemmelser til kommuneplanen, vedtatt 22.06.2011.

4.3 Hensynssoner

Hensynssoner i planen (HR2, HK, HF)

- HR2: Restriksjonssone over jernbaneanlegg
Restriksjonssone gjelder for underliggende tunnelanlegg med mindre enn 17 meter overdekning i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
- HK: Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner.
- HF1: Faresone, ras og skredfare
For tiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare skal det kunne dokumenteres geoteknisk prosjektering og kontroll av prosjektering i tiltaksklasse 3.

I disse områdene skal "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper" legges til grunn for gjennomføring. Rettlederen er vedlegg 1 til NVE retningslinjer nr. 2 – 2011, "Flom og skredfare i arealplaner".

HF2: Faresone høyspentanlegg
Eksisterende høyspentlinje med restriksjonsone som inngår i planen

5 Gjeldende reguleringsplaner som inngår i planområdet

Følgende reguleringsplaner berøres av midlertidige rigg- og anleggsområder, eller av hensynssone HR2. Med unntak av arealer som reguleres permanent til jernbaneformål skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser gjelde etter avsluttet anleggsperiode i følgende planer:

- Taraldrud, Reguleringsplan for e6 mellom Assurtjern og Oslo grense, vedtatt 30.01.2002
- Berghagan nord, reguleringsplan for nordre del av Berghagan industriområde, langhus, vedtatt 14.04.2010
- Sloraveien, reguleringsplan for Slora, del av Q1, vedtatt 09.09.1980
- Reguleringsplan for et område mellom Langhus og Ski stasjonsby til landbruksformål, vedtatt 11.12.1970.

6 Bestemmelser for midlertidige rigg- og anleggsområder

6.1 Generelt

På områdene R/A 40 – 57 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige rigg- og anleggsområder knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Etter avsluttet anlegg kan bestemmelsene i 6.1 – 6.7 tas ut av administrasjonen i Ski kommune.

Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på rigg og anleggsområdene.

Jernbaneverket skal utarbeide plan for skjøtsel for eventuell vegetasjon som skal bevares innenfor anleggsområdene.

Midlertidige rigg og anleggsområder skal senest ett år etter at anlegget er avsluttet tilbakeføres til enhver tid gjeldende regulering /opprinnelig bruk og istandsettes i henhold til plan godkjent av Ski kommune.

Dyrkningsarealer må sikres tilfredsstillende drenering.

Det må beskrives /skisseres en plan for hvordan utgraving og deponering av masser skal skje og det må være dokumentert at kravene til områdestabilitet tilfredsstilles, jf. TEK 10 med veiledning. JBV påser at denne formuleringen videreføres i tilbudsgrunnlaget for totalentreprisen på Ski.

6.2 Midlertidige tiltak

I områdene R/A 40 - 55 kan det anlegges brakkerigger for midlertidig kontor og bolig, verksteder, lager, og andre bygg som er nødvendige for å gjennomføre jernbaneanlegget. Bygg og andre anlegg kan oppføres med høyde inntil 7 m uten byggesaksbehandling. For bygg og anlegg over denne høyden skal det innsendes søknad om byggetillatelse.

I Riggområde R/A 44 skal det sikres et vegetasjonsbelte på 10 m mot tilliggende gangveier, skiløyper/lysløyper og boliger.

Ved valg av tunnelboremaskin (TBM) som drivemetode for tunnelene skal det innsendes byggesøknad for anleggsområdet. Søknaden skal vise utomhusanlegg, plassering av bygg og lagringsområder, oppriss av bygg.

6.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang- og sykkelveier mv.

Gang- og sykkelvei mv. som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen, skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk.

Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonervegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Ski kommune før gjennomføring.

Midlertidige omlagte veier /gang- og sykkelveier skal istandsettes etter avsluttet arbeid som krevde omleggingen.

6.4 Støy og vibrasjoner i anleggsperioden

Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder TA-2115.

Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4, 5 og 6 er veiledende.

Søknadsprosess i forhold til støy i henhold til forskrift om miljørettet helsevern må avklares med helsemyndighetene i Ski kommune før anleggsarbeidene starter.

Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for større tiltak foreligge ved søknad om rammetillatelse. Denne skal inneholde:

- a. Beregninger av støyende hovedaktiviteter
- b. Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
- c. Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak
- d. En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
- e. Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under anleggsperioden.
- f. Kontraktskrav til entreprenør.
- g. Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Vibrasjoner i anleggsfasen:

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

6.5 For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder ellers følgende:

- Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk undersøkelse og overvåking av gravearbeidene, samt en beredskapsplan for hvordan kulturminner som oppdages skal håndteres. Planen skal sendes kulturvernmyndighetene til uttalelse.
- Før anleggsstart skal det foreligge en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.
- Område med alunskiferdeponi innenfor rigg/anleggsområde #42 er underlagt rådgighetsinnskrenkning. Tiltak innenfor området kan ikke iverksettes før Fylkesmannen er forelagt planer for bruk av området.



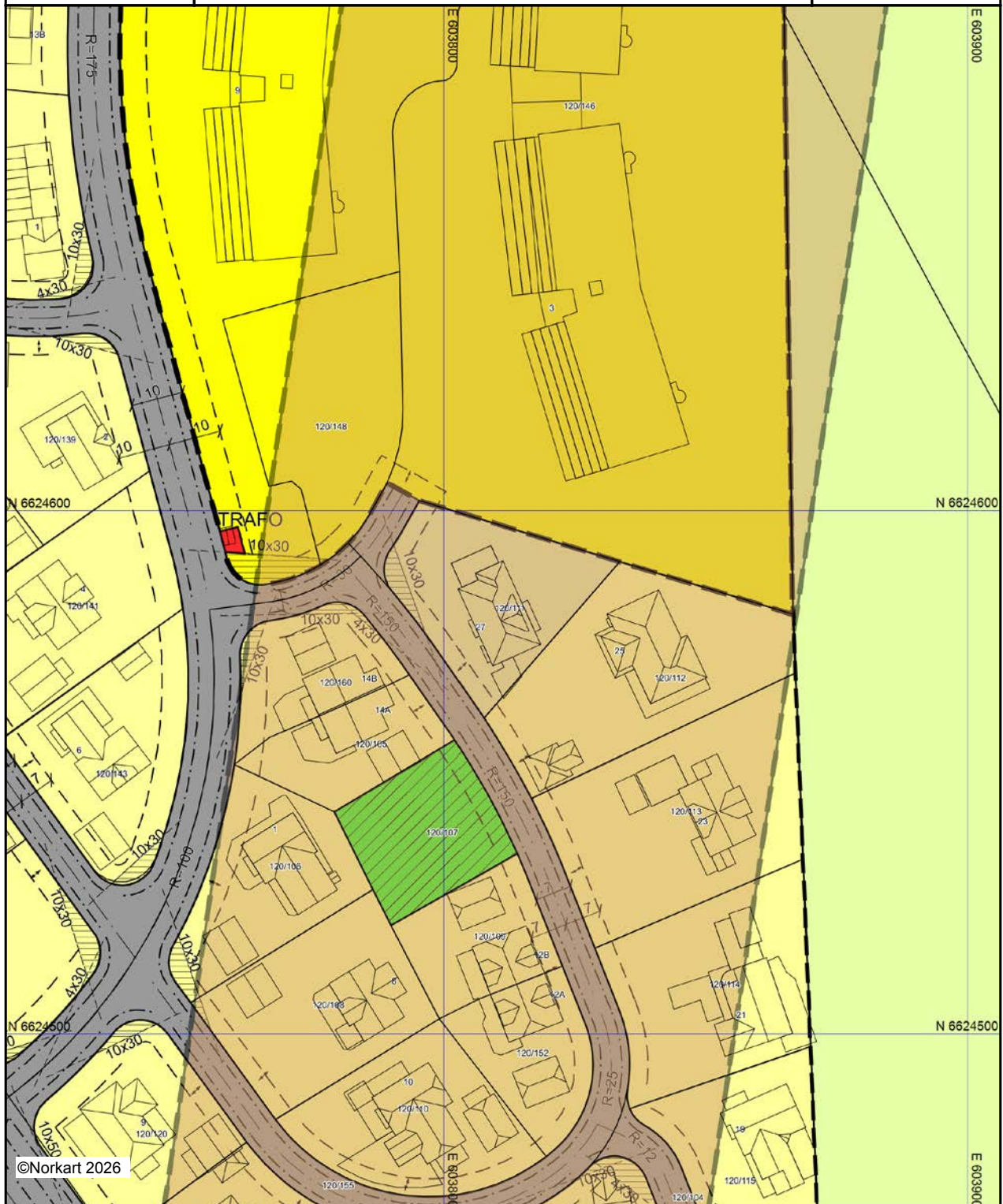
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 120/111
Adresse: Travsvingen 27
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg


Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Barnehage
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



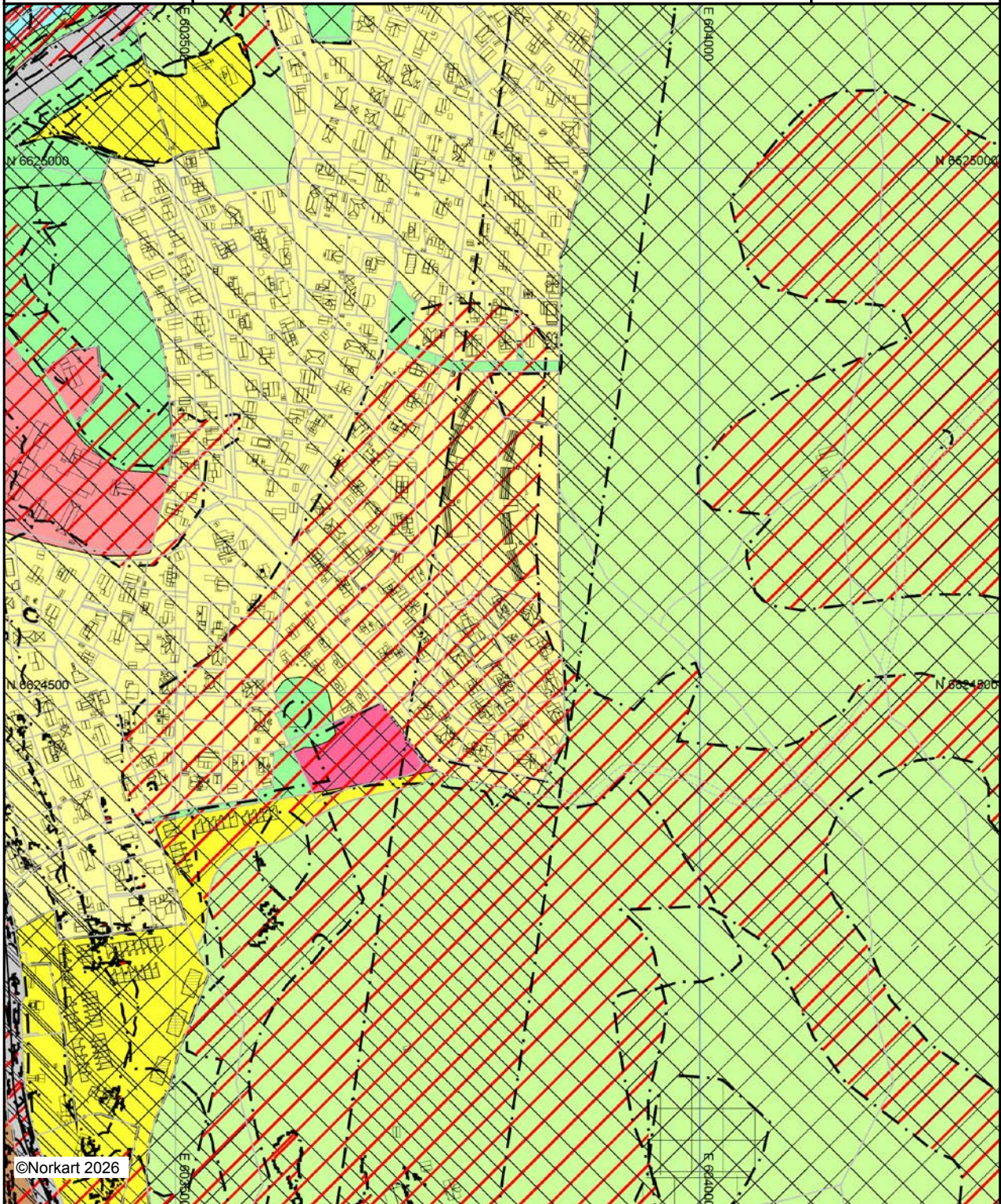
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 120/111
Adresse: Travsvingen 27
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Gjennomføringsone - Ormfoming
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Grunnkart

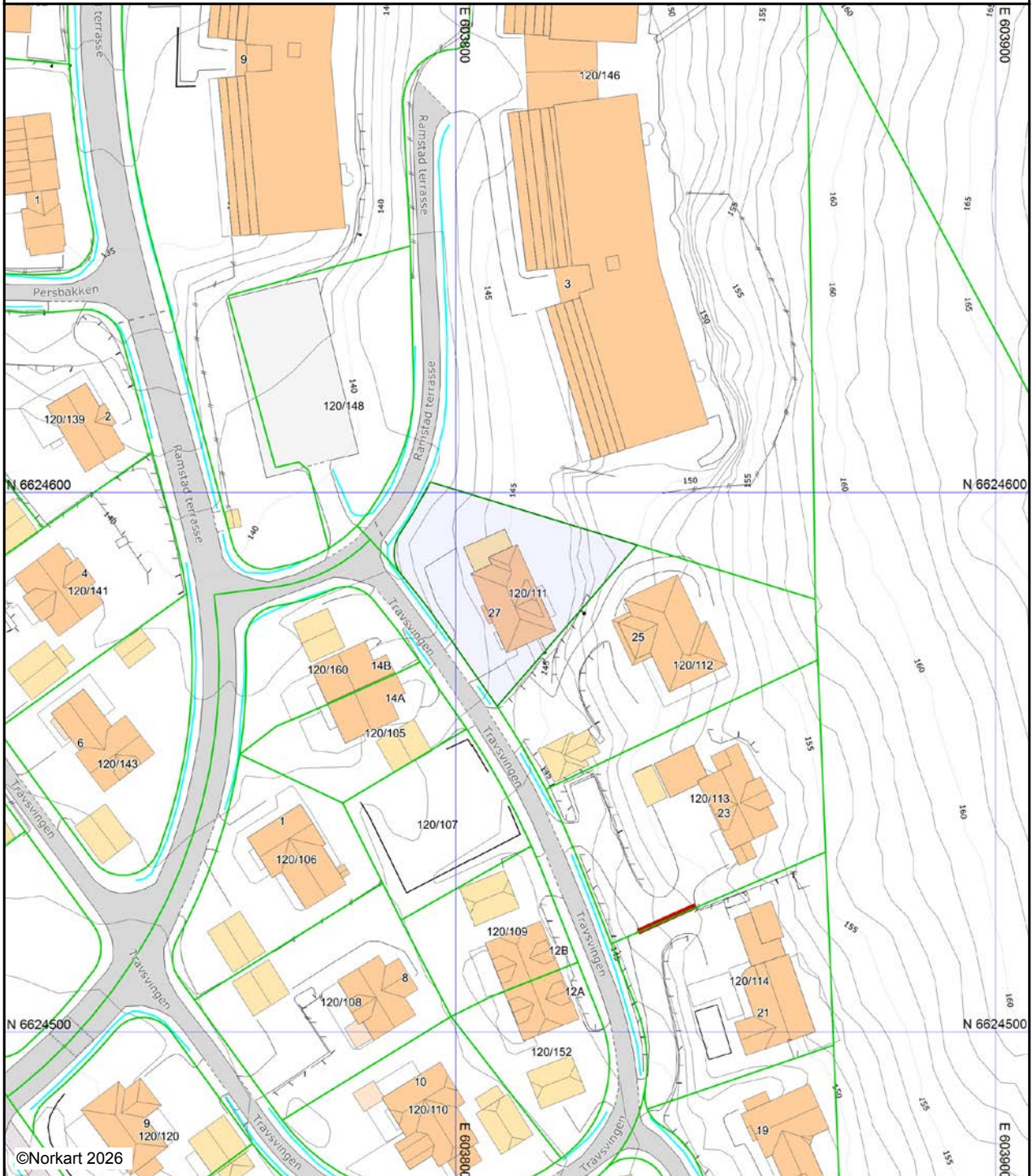
Nordre Follo kommune

Eiendom: 120/111
Adresse: Travsvingen 27
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2026

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



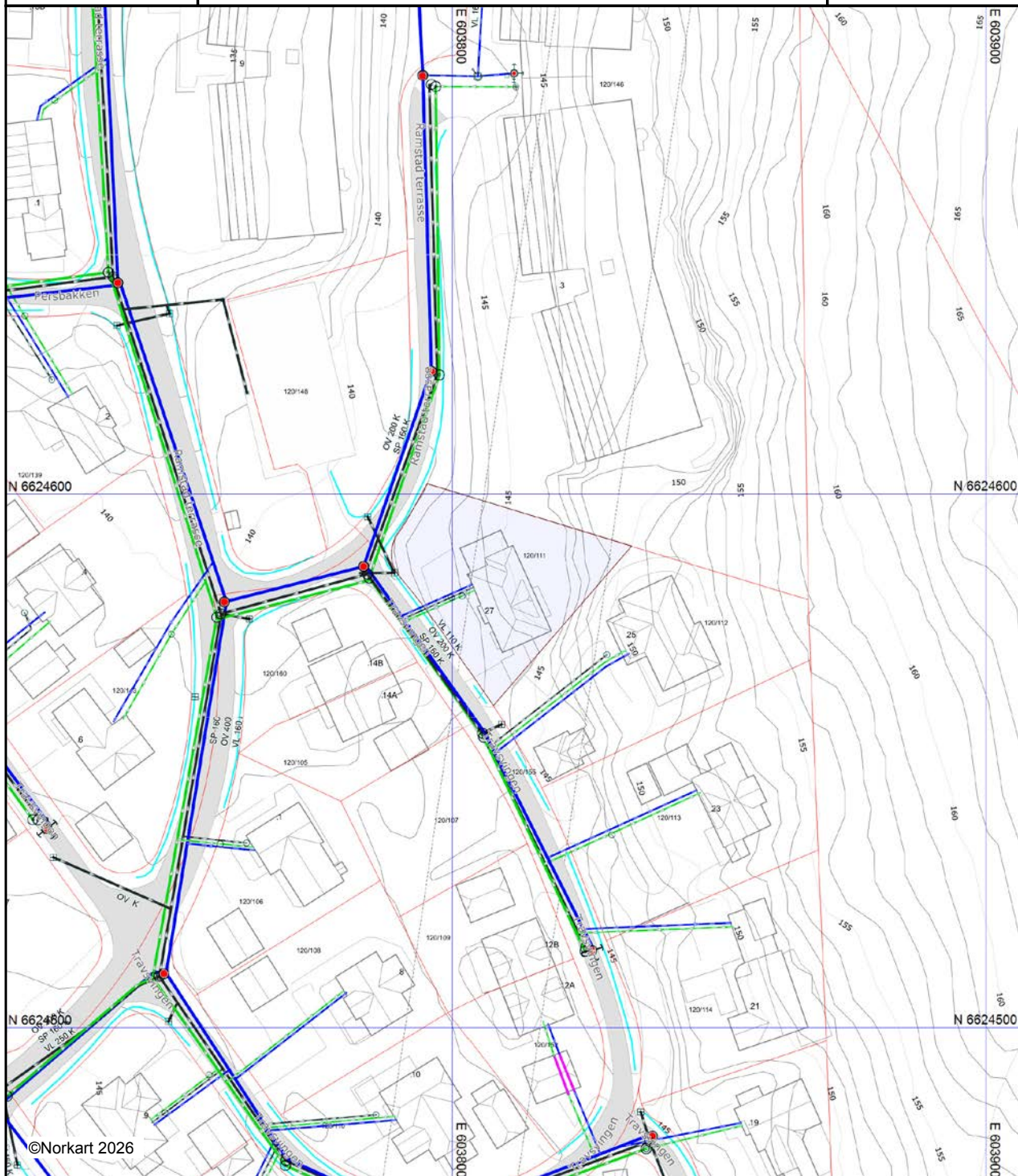
Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 120/111
Adresse: Travsvingen 27
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026








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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

 Veggøft åpen

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takkant
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Vegg frittstående

Gatenavn

Ahc Adressenummer

Ahc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

***** Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv eiendomsgrense
-  Eiendomsgrense

Nabolagsprofil

Travsvingen 27

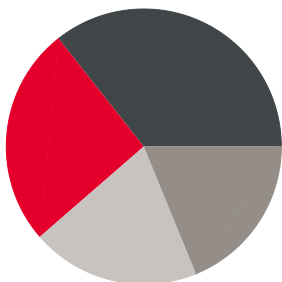
Offentlig transport

🚏 Ramstad terrasse Linje 511	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Langhus stasjon Linje L2	12 min 🚶 1.1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 🚆 23.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	52 min 🚆

Skoler

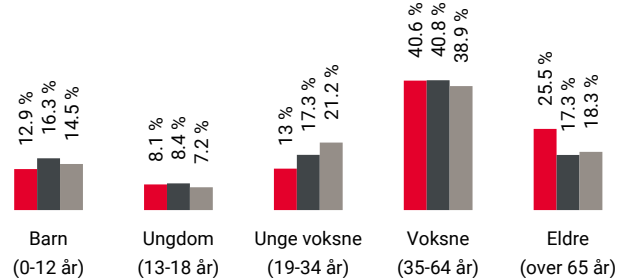
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	7 min 🚶 3.3 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	9 min 🚶 4.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	12 min 🚶 5.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 🚶 4.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 🚶 5.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Haugland	747	348
📍 Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

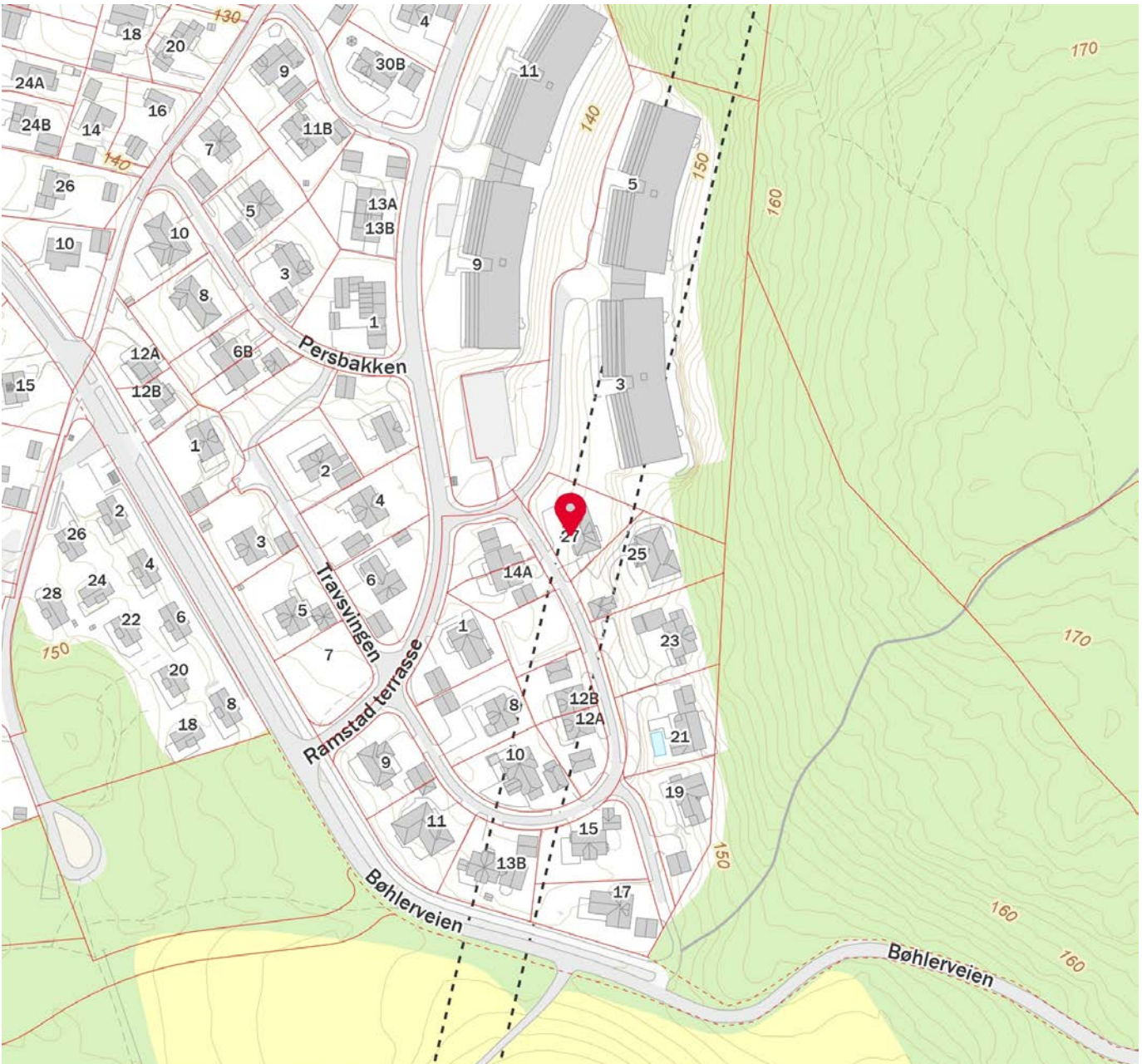
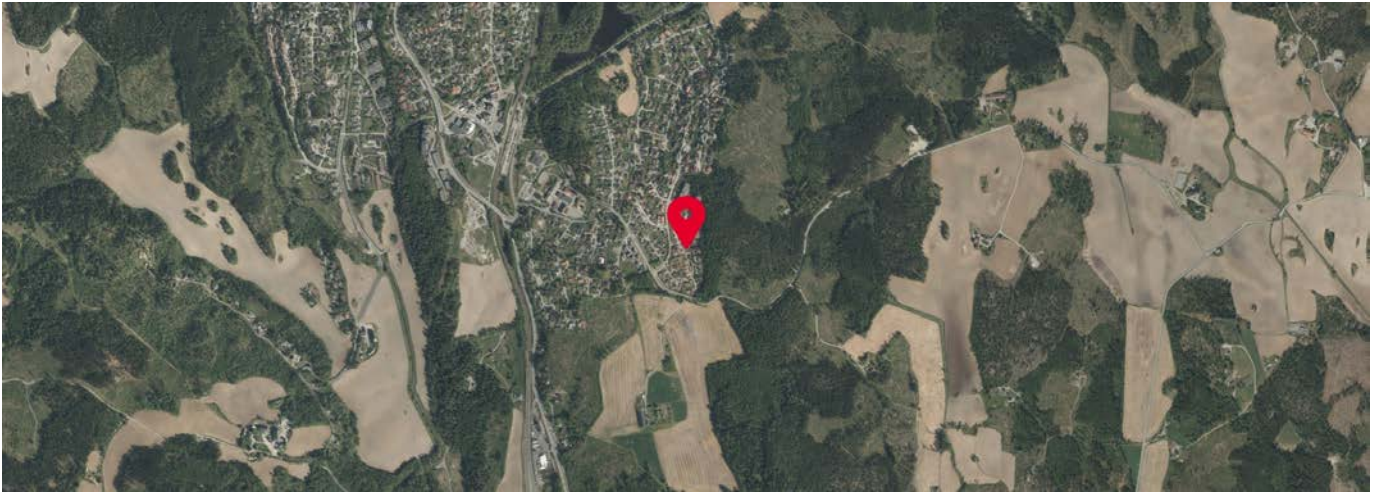
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 🚶 0.7 km
Vevelstadåsen barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 🚶 1.5 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Meny Langhus	12 min 🚶
Kiwi Langhus Gård	14 min 🚶

Sport

🏃 Langhus skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.6 km
🏃 Vevelstadåsen skole Aktivitetshall, ballspill	17 min 🚶 1.5 km
🏃 Puls Langhus	14 min 🚶
🏃 PULS Bøleråsen	7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Travsvingen 27
1405 LANGHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen

Telefon: 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre