

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Vevelstadåsen 27, 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 102, snr. 205

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 10040-1813

Referansenummer: IO1706

Foretak: Follo Takst AS

Takstingeniør: Morten Bratberg



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



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand. Leiligheten har en innvendig nøktern standard hovedsakelig fra byggeåret. Må forventes en del oppussing og oppgraderinger i denne leiligheten.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.
- Malte balkongdører i tre med 2- lags glass.
- Slett ytterdør med kikkhull. B30 og db 35. Montert kodelås.
- Utgang til sydøst- vendt balkong fra stue på ca 13,5 kvm + blomsterkasse. Oppført i betong med levegg mot nabo. Støpt blomsterkasse i front.
- Utgang til nordvest- vendt balkong på ca 8 kvm fra kjøkken/spisestue. Oppført i betong med levegg mot nabo. Rekkverk i malt treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat, parkett, teppe og banebelegg.
Vegg: malt tapet/ strie, tapet.
Himling: malte betongtak.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Dører: Innvendige hvitmalt slette dører. Enkelte dører med en profil.

- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Garderobeskap i garderoben.
- Div. belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved entre er fra byggeåret og rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

- Bad er i dag innredet med plater på vegger og banebelegg på gulv uten varmekilde. Montert dusjkabinett, toalett, servant og ett høyskap.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Bad ved grovkjøkken er fra byggeåret og rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

- Bad er i dag innredet med malt strie på vegger og banebelegg på gulv. Montert toalett, badekar og servant. Stråleovn på vegg som varmekilde.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra grovkjøkken og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.

- Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
- Komfyrvakt : nei.
- Vannstopper : nei.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon : Sentralavtrekk fra ett bad og fra en ventil på kjøkken. Tilluft via ventiler i yttervegg.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Elektriske ovner samt en stråleovn på ett av badene.

- Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befarings og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trapperom.

Hovedsikring: 32 amp.

Sikringstype: jordfeilautomat.

Overspenningsvern: ja.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Det anbefales å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

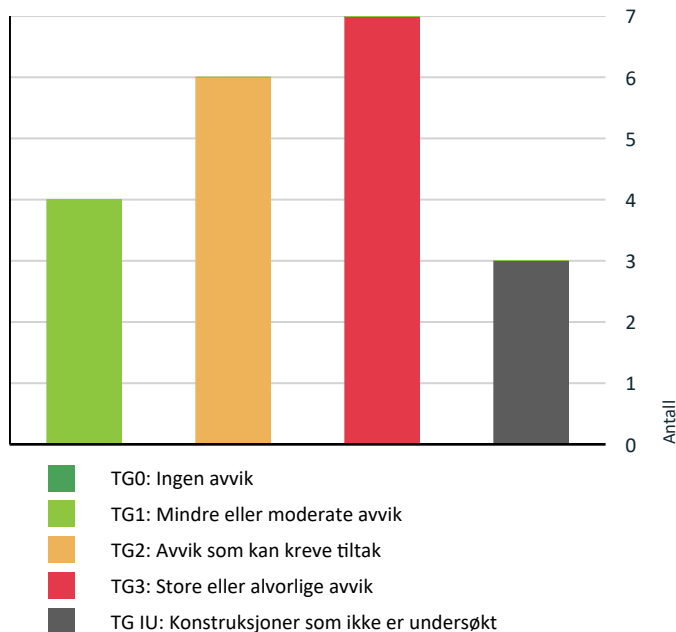
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

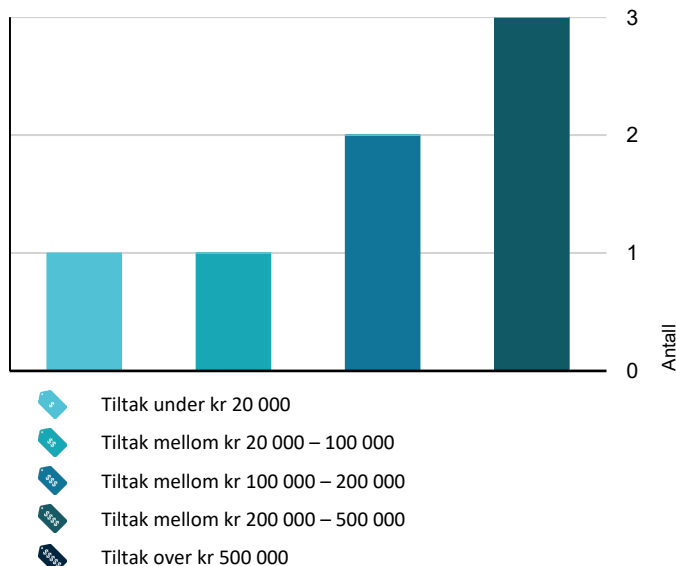
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad ved entre > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad ved grovkjøkken > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varme generelt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør i stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
 -  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 -  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 -  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 -  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
 -  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk. Leiligheten er i dag ikke bebodd.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : alle vinduer i leiligheten er fra byggeåret foruten om ett vindu på kjøkken som er fra 2018. Skiftet glass i ett stuevindu i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er fra byggeåret 1975 og vurderes som vesentlig over forventet levetid. Det er registrert synlige kondensmerker på innside av karm, samt at enkelte vinduer er trå i åpne- og lukkefunksjon. Dette indikerer slitasje i både karm, beslag og tetningslister. Vinduer/isolerglass har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fra 1975 med kondensmerker og redusert funksjon har passert forventet levetid for isolerglass, noe som medfører økt varmetap, risiko for fuktpåvirkning i karm og omramming, samt svekket komfort og funksjonalitet i boligen.

Vinduer anbefales skiftet til moderne, energieffektive vinduer.



TG 2 Balkongdør i stue

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren henger på terskel og er treg å åpne og lukke. Isolerglasset og døren er vesentlig over forventet levetid, og det er registrert slitasje i både karm, hengsler og tetningslister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En balkongdør som har passert forventet levetid og har redusert funksjon kan gi økt varmetap, risiko for trekk og kuldebroer, samt økt slitasje på karm og beslag. Treg funksjon kan også føre til ytterligere skjevhet og redusert tetthet over tid. Utskiftning av dør bør sterkt vurderes.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdør på kjøkken

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Årstell: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdør

Slett ytterdør med kikkhull. B30 og db 35. Montert kodelås.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til sydøst- vendt balkong fra stue på ca 13,5 kvm + blomsterkasse. Oppført i betong med levegg mot nabo. Støpt blomsterkasse i front.
- Utgang til nordvest- vendt balkong på ca 8 kvm fra kjøkken/spisestue. Oppført i betong med levegg mot nabo. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noe slitasje på rekkverk og overflater. Det er ikke kjent om det er noen form for tettesjikt i balkongdekke ved stuesiden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe slitasje på rekkverk og overflater kan over tid redusere konstruksjonens motstand mot fukt og mekanisk påvirkning. Manglende informasjon om eventuelt tettesjikt i balkongdekket ved stuesiden innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikring og drenering. Dersom tettesjikt mangler eller er svekket, kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning, skader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utbedringer på sikt. Viktig at sluk på balkong ved stue jevnlig renses.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat, parkett, teppe og banebelegg.

Vegg: malt tapet/ strie, tapet.

Himling: malte betongtak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert generell sterk bruksslitasje og stedvis skader på innvendige overflater. Overflatene fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell bruksslitasje og eldre overflater kan gi et visuelt slitt inntrykk, redusert estetisk kvalitet og et økt behov for oppgradering for å oppnå normal standard. Utskiftning eller oppussing av flere overflater må forventes, og kostnader vil variere betydelig avhengig av omfang og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeskjell på ca. 3 cm avvik på kjøkken, ca. 3 cm i entré og ca. 6,3 cm i stue. Det er registrert over 2 cm avvik på lengder under 2 meter i alle rom der det er foretatt målinger.

Målingene er utført med streklaser og punktvis kontrollmålinger med tommestokk. Det er ikke utført målinger i alle rom, og det må derfor påregnes skjevheter også i øvrige rom.

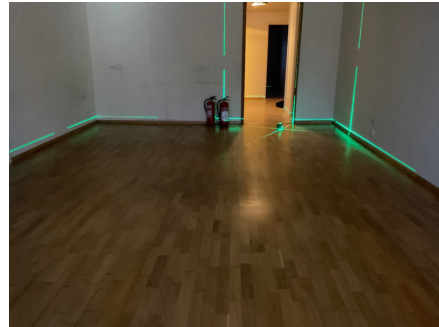
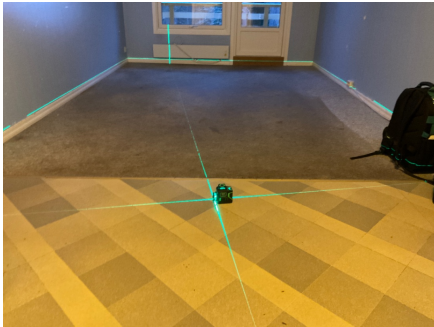
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene overstiger toleranser for nye bygg og indikerer skjevheter i gulvkonstruksjonen. Slike nivåforskjeller kan påvirke brukskvalitet, møblering, dørfunksjon og opplevelsen av planhet i rommene. Større avvik kan også være uttrykk for underliggende konstruksjonsbevegelser eller setninger som bør vurderes nærmere dersom det oppstår endringer over tid. Skjevheter er kjent problematikk for alle blokkene på dette feltet. Kostnadsestimat for utbedring er vanskelig å anslå og vil variere betydelig avhengig av valgt løsning og omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige dører

Innvendige hvitmalt slette dører. Enkelte dører med en profil.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Det er registrert skader på dør til ett soverom samt til ett bad. Flere dørhåndtak er knekt, og flere av de innvendige dørene tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Dette indikerer slitasje, skjevheter eller justeringsbehov i dørblad, hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting av flere innvendige dører.

Skader på dører, knekte håndtak og dører som tar i karm eller terskel kan påvirke normal funksjon og brukskvalitet. Slike forhold kan skyldes slitasje, skjevheter eller manglende justering, og kan over tid føre til ytterligere deformasjoner i dørblad, hengsler eller karm dersom det ikke utbedres. Dette kan medføre behov for reparasjon, utskifting eller justering av flere dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Andre innvendige forhold

- Skyvedørgarderobe i entre.
- Garderobeskap i garderoben.
- Div. belysning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD VED ENTRE

Generell

Bad er fra byggeåret og rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradera badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Bad er i dag innredet med plater på vegger og banebelegg på gulv uten varmekilde. Montert dusjkabinett, toalett, servant og ett høyskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert flere avvik i tillegg til høy alder på badet. Sluk og gulvbelegg er fra byggeåret, og skruer til klemring er rustet. Veggplatene er ikke egnet for direkte vannbelastning. Toalettet mangler spyleknott. Det er fuktskader på servantinnredning og høyskap, og det er sprekk i blandedbatteriet. Det er også åpent langs gulvet mellom badene, noe som kan gi økt risiko for fuktvandring mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kombinasjonen av høy alder, slitasje og tekniske avvik innebærer betydelig økt risiko for lekkasjer, fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Rust i slukkomponenter og eldre gulvbelegg kan redusere tetthet og funksjon. Veggplater som ikke tåler direkte vannbelastning gir begrenset fuktsikring og forutsetter bruk av dusjkabinett. Fuktskader på innredning og defekt blandedbatteri indikerer at rommet allerede har vært utsatt for fukt. Åpning langs gulvet mellom badene kan gi spredning av fukt eller lekkasjevann til nabobad og konstruksjoner. Samlet sett må det påregnes behov for full renovering for å oppnå forskriftsmessig standard og trygg bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

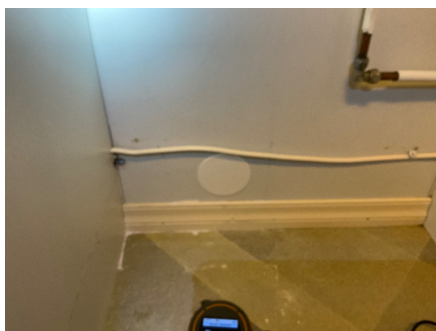


1. ETASJE > BAD VED ENTRE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD VED GROVKJØKKEN

Generell

Bad er fra byggeåret og rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusj-kabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Bad er i dag innredet med malt strie på vegger og banebelegg på gulv. Montert toalett, badekar og servant. Stråleovn på vegg som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad har flere avvik som samlet sett gir høy risiko for fukt- og bruksmessige problemer. Rommet har ikke eget sluk, og det er åpent i veggen mellom begge badene. Veggene er uten membran og tåler ikke direkte vannbelastning. Blandebatteriet til badekar er utett, og det er skade i porselensvasken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende sluk og fravær av membran innebærer at rommet ikke er egnet for bruk som våtrom etter dagens krav. Åpning mellom badene kan gi spredning av lekkasjevann og fukt til tilstøtende konstruksjoner. Utett blandebatteri og skadet innredning øker risikoen for fuktpåvirkning og sekundærskader. Rommet må påregnes totalrenoveret dersom det skal brukes som funksjonelt våtrom i tråd med dagens standard og sikkerhetsnivå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD VED GROVKJØKKEN

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra grovkjøkken og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.

Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Komfyrvakt : nei.

Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har eldre innredning med generelt høy slitasje. Det er registrert fuktskader på sokler ved kjøleskap og oppvaskmaskin, samt utett avløp fra sluk til vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje og fuktskader på innredningen kan føre til videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon over tid. Fuktskadede sokler kan indikere lekkasjer eller gjentatt fuktbelastning, noe som øker risikoen for skjulte skader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Utett avløp kan gi lekkasjevann og ytterligere fuktpåvirkning, med potensial for sekundærskader og behov for reparasjon eller utskifting av berørte komponenter. Det må påregnes behov for oppgraderinger eller utskifting av deler av innredningen. Utbedring av utett sluk i vask må utføres før bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Manglende funksjon på ventilatoren gir redusert avtrekk og dårligere luftutskifting ved matlaging. Dette kan føre til økt fukt- og luktbelastning i kjøkkensonen, samt risiko for kondens og påvirkning av overflater og innredning over tid. Utbedring eller utskifting må påregnes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og normal funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Når vannrør har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og brudd. Eldre rør kan ha redusert materialstyrke og være mer sårbare for trykkendringer og punktbelastninger. Eventuelle lekkasjer kan gi skjulte fuktskader i konstruksjoner og medføre omfattende reparasjonsbehov. Det må påregnes utskifting av rørene innen overskuelig tid for å sikre trygg og funksjonell vannforsyning.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Sentralavtrekk fra ett bad og fra en ventil på kjøkken. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Ventilasjonen i boligen er iht. referansenivået når boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ventilatoren på kjøkkenet virker ikke, og det bør være fungerende sentralavtrekk på begge våtrom. Ventilene har behov for rensing.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Manglende kjøkkenventilator og utilstrekkelig avtrekk på våtrom gir redusert luftutsifting og økt fuktbelastning i boligen. Dette kan føre til kondens, luktproblemer og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner over tid. Tette eller skitne ventiler reduserer ytterligere kapasiteten i avtrekkssystemet. Det må påregnes behov for rensing, service og eventuell utskifting for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :

Elektriske ovner samt en stråleovn på ett av badene.

TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereider. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trapperom.

Hovedsikring: 32 amp.

Sikringstype: jordfeilautomat.

Overspenningsvern: ja.

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.
Dette er ikke kjent. Eldre elektrisk anlegg inne i leiligheten. Sikringer i sikringsskap er skiftet etter byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

7. anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

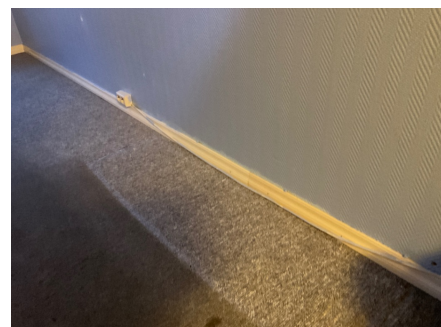
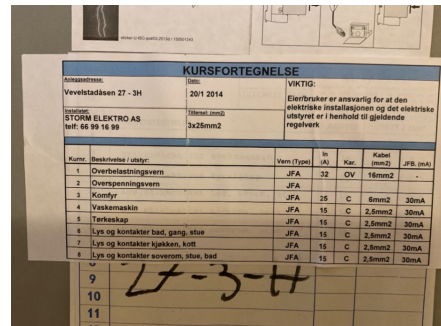
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på det elektriske anlegget og det ikke er fylt ut en egenerklæring ved dette salget er det anbefalt med en el-kontroll utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Generell kommentar

Det er registrert en dels løs ledning mellom 2 stikkontakter ved spise plass.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggtteknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelpen. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/109 m²

Leilighet : Entré, 2 Bad, 3 Soverom, Garderobe, Stue, Kjøkken, Verksted

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Tillegg for andel fellesformue	+	16 780
Frdrag for andel felles gjeld	-	25 866

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Markeds- og lånevurderingen er fastsatt med utgangspunkt i hva som med rimelighet kan forventes i dagens marked, under hensyn til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verdivurdering skal ikke oppfattes som en endelig fasit, men som et profesjonelt anslag basert på registrerte omsetninger av sammenlignbare boliger, justert for relevante faktorer som areal, beliggenhet, standard og øvrige forhold.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vevelstadåsen 19 ,1405 LANGHUS 84 m ² 1975 2 sov	20-01-2026	3 800 000	3 750 000	25 472	3 775 472	44 946
2 Vevelstadåsen 27 ,1405 LANGHUS 82 m ² 1976 1 sov	15-08-2025	3 700 000	3 500 000	25 389	3 525 389	42 993
3 Vevelstadåsen 14 ,1405 LANGHUS 95 m ² 1975 2 sov	15-05-2025	4 200 000	3 860 000	31 906	3 891 906	40 967
4 Vevelstadåsen 9 ,1405 LANGHUS 93 m ² 1975 3 sov	10-09-2024	3 900 000	3 700 000		3 700 000	39 785
5 Vevelstadåsen 49 ,1405 LANGHUS 116 m ² 1975 3 sov	15-08-2024	3 950 000	3 950 000		3 950 000	33 761
6 Vevelstadåsen 7 ,1405 LANGHUS 117 m ² 1975 3 sov	21-10-2025	3 850 000	3 780 000	28 178	3 808 178	32 549
7 Vevelstadåsen 7 ,1405 LANGHUS 125 m ² 1975 3 sov	28-10-2024	3 950 000	3 800 000	16 331	3 816 331	30 531

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

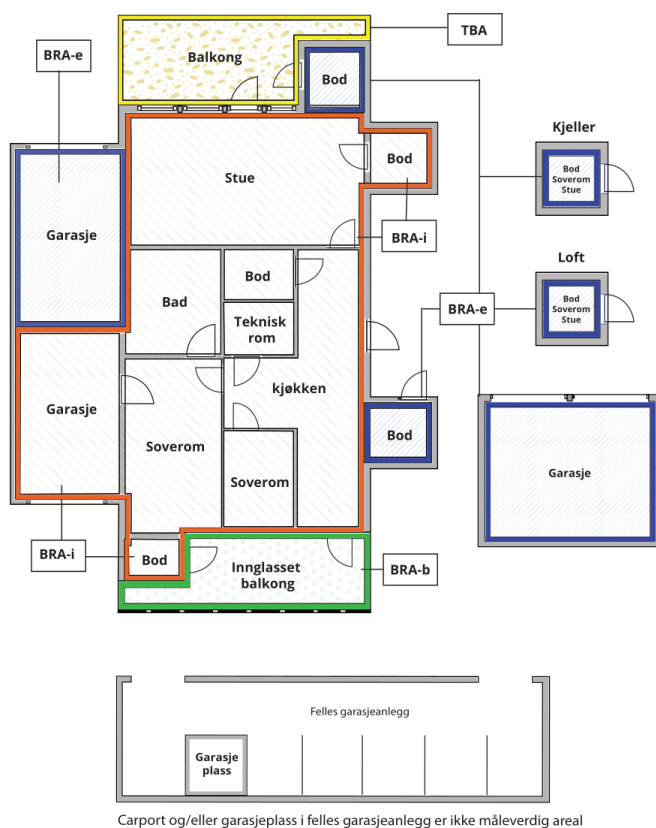
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	109			109	22
SUM	109				22
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/ gang, bad ved entre, bad ved grovkjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, stue, kjøkken, grovkjøkken		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

I tillegg til oppgitt areal følger det med en bod i underetasjen. Denne var ikke tilgjengelig ved befaring og ble ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	102		205	33333 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Vevelstadåsen 27

Hjemmelshaver

Halvorsen Torill Lone

Kommentar

Andel gjeld og formue er oppgitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger fattet av sameiets styre og/eller generalforsamling.

Viktig info : Seksjonen er begjært tvangssolgt, og det kan foreligge høyere gjeld eller utestående beløp enn det som fremgår av rapporten. Dette kan omfatte både felleskostnader, fellesgjeld og andre krav som ikke er endelig avklart på tidspunktet for befaringsdag og rapportering.

Boligselskap

Vevelstadlia Sameie

Eierandel

468 / 107240

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf.: 22 86 55 00

Organisasjonsnr

875461052

Felles formue

Kr. 16 780 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 25 866 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og populært boområde på Vevelstadåsen på Langhus ca 5 km nord for Ski sentrum. Kort avstand til idrettsanlegg, skoler, flere barnehager, Langhus senter med flere forretninger, post, bank, lege, skoler, barnehager, Vevelstad jernbanestasjon m.m. Ca 7 minutter med bil til Ski hvor du finner et rikt utvalg av forretninger, bank, post, videregående skoler, flerkino, hotell, restauranter, stort idrettsanlegg. Ski Storsenter med over 120 flotte forretninger, spisesteder mv. Ca. 10 minutter med bil til Vinterbro senteret, Tusenfryd fornøylesparken og flott badeplass på Breivoll. Ca. 20 minutter med tog til Oslo. Fine turområder i nærmiljøet med turløyper til bl.a. Sterkrudhytta og Stallerudhytta samt fine områder i Nøstvedtmarka.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Fellesarealene er opparbeidet med beplantning, asfalterte gang og stikkveier, lekeplasser, trivelige uteplasser, friareal og noe naturtomt. Leiligheten har utgang til egen balkong i nordvest og mot sydøst.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Terrasseblokk oppført over 4 etasjer + kjeller hvor blokken er oppført i betongkonstruksjon. Betongfundament til antatt fjellgrunn. Betong grunnmur. Yttervegger og delevegger mellom leilighetene er i mur/betong. Gavlvegger er utlektet og kledd med korrugerte stålplater, antatt isolert med mineralull. Yttervegger på terrasse er oppført i bindingsverk, kledd med liggende panel og isolert med mineralull. Garasjeanlegg i kjeller med asfalterte grunn.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6656911			
Kommentar Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke utfylt egenerklæringsskjema, da eiendommen selges som tvangssalg. Manglende egenerklæring innebærer at det ikke foreligger opplysninger fra eier om byggets historikk.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.