



aktiv.

Nedre Bramannloftet vei 2, 1940 BJØRKELANGEN

Romslig enebolig med dbl garasje, stor tomt og sydvestvendt terrasse. Skjernet, men sentralt – nær skoler og butikker.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Selger: Skender Ademaj og
Karolina Wielgopolska

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 160/237 kvm
Tomtstr.: 1565.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1107250204

Ditt nye hjem!

Nedre Bramannsloftet vei 2 er en eldre og hyggelig enebolig over to plan. Her bor man rolig, men sentralt, i gangavstand til skoler, butikker, idrettsanlegg og flotte turområder. Tomten er skjermet og usjenert med store plenarealer. På tomten står det et gammelt uthus, og det er gode parkeringsmuligheter i en frittstående dobbelgarasje og på en gruslagt gårdsplass.

Boligen er inndelt i to separate plan, der underetasjen har bad, bod og flere innredede rom, bl.a. kjøkken. På hovedplanet finner man en stor vinkelstue med både vedovn og varmepumpe. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og på et flislagt bad er det gulvvarme og dusjhjørne. Videre har etasjen to lyse soverom, med mye oppbevaring på hovedsoverommet.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning hovedetasje	7
Plantegning underetasje	15
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	82
Situasjonskart	89
Reguleringskart	90
Ferdigattest garasje	91
Nabolagsprofil	92
Budskjema	103



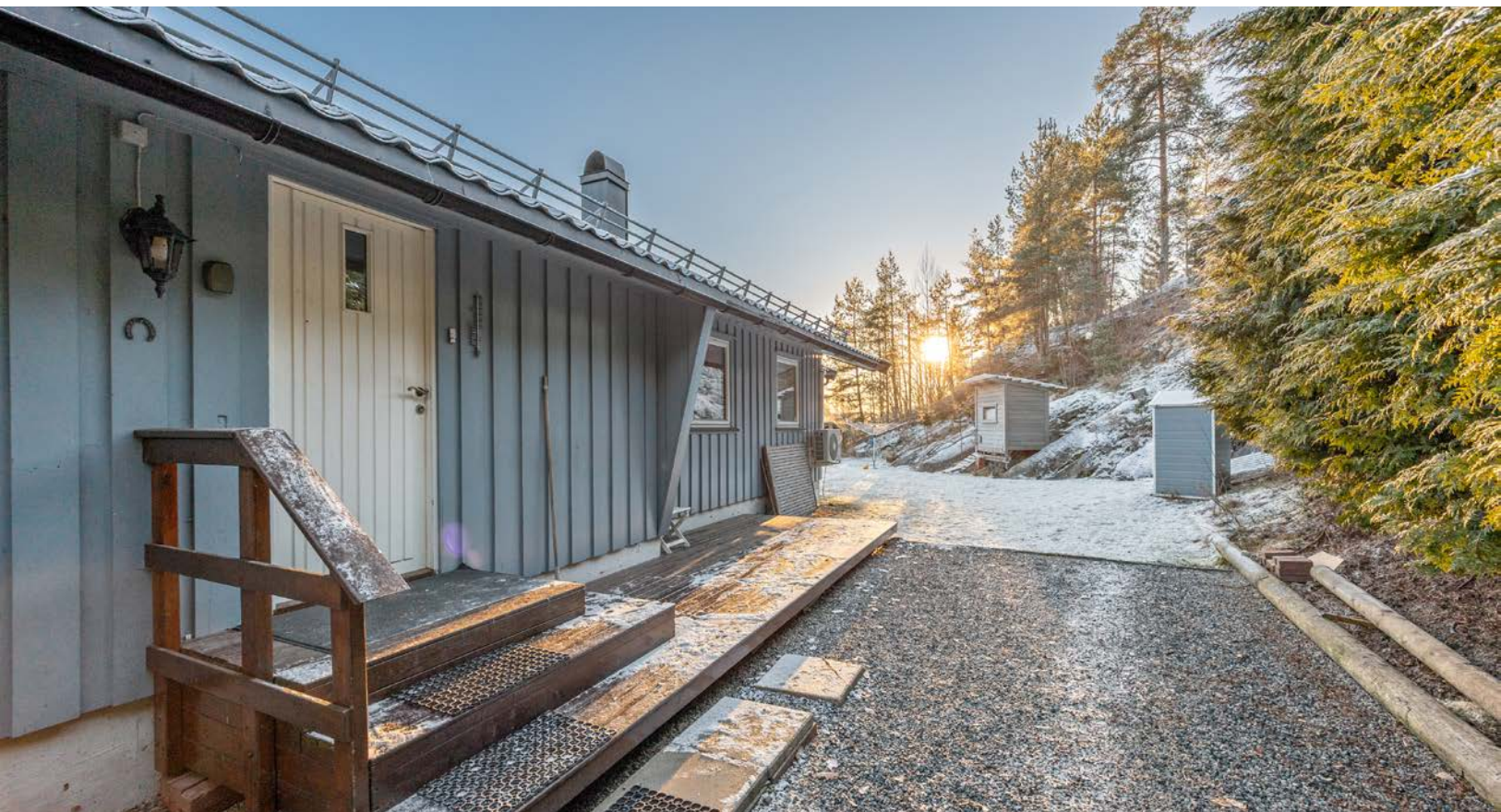
Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nedre Bramannloftet vei 2!
Foto: Svein Michaelsen



Boligen ligger skjermet og usjenert til i en trafikkstille blindvei. Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

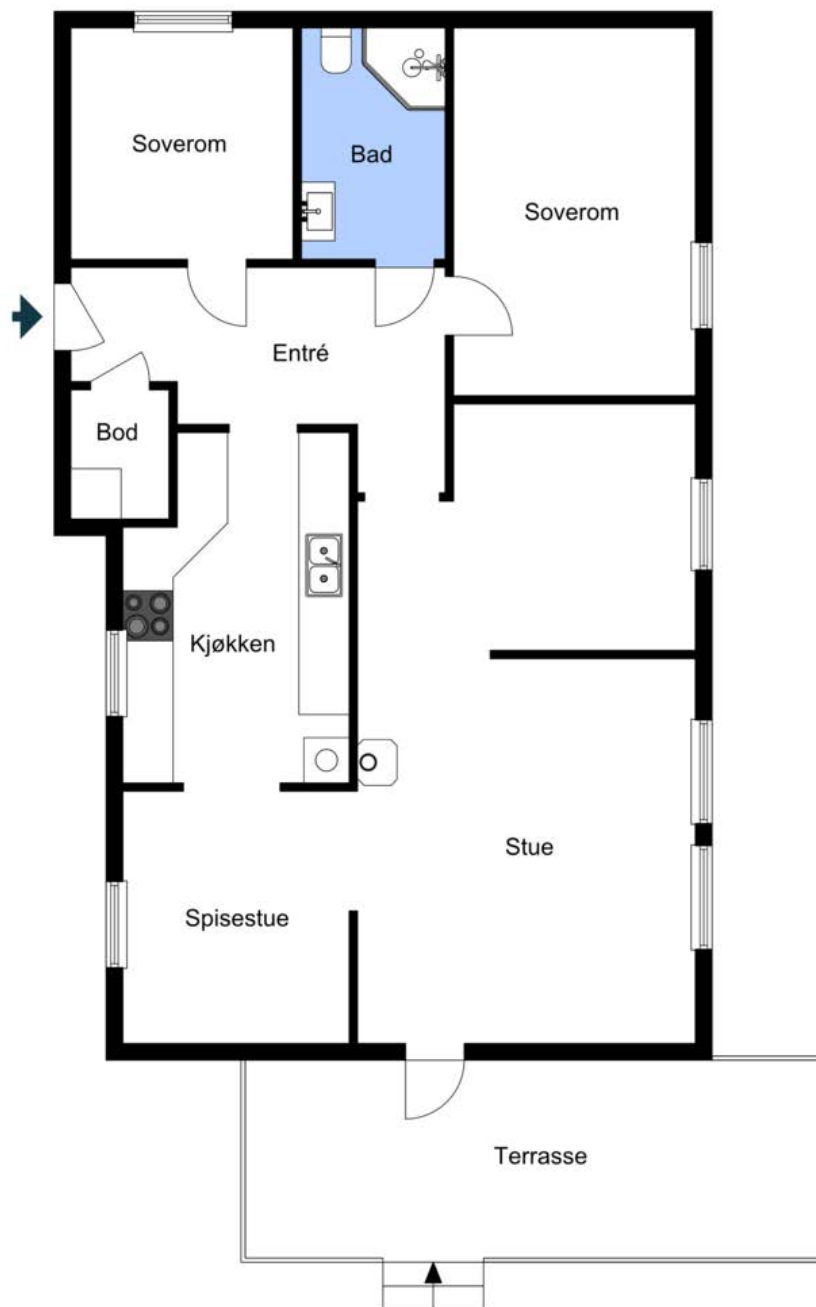


Tomten er opparbeidet med hekker, store plenarealer og diverse beplantning – supplert av fjell i dagen og stedlig vegetasjon.



Hovedinngangen er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke.
Godt skjermet på baksiden har inngangspartiet plass til benker eller et koselig kafésett.

1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Entreen innredet med flismønstert vinylbelegg på gulvet.



I entre og gang er det god plass til å henge fra seg yttertøyet, og tilknyttet entreen har boligen en hendig bod for diverse utstyr.



Kjøkkeninnredningen er tidløs, med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate i sort utførelse. En oppvaskmaskin er integrert i innredningen.



Over kokesonen er en ventilator etablert, og over benken har kjøkkenet belysning, stikkontakter og sorte kitchenboards med heksagonmønster. Gulvet har 1-stavs laminat, og to parallelle seksjoner gir god skap- og benkeplass.



Boligen har en vinkelstue som gir god møbleringsfrihet, og det passer fint å ha spisestuen i tilknytning til kjøkkenet.



Laminat på gulvet kombineres med lysmalt brystningspanel på veggene, og stuen har også en vedovn.



Det er godt lysinnslipp til rommet fra to sider. De store vinduene inkluderer en glassdør til terrassen.



I tillegg til vedovnen har rommet en varmpumpe som tilfører jevn og behagelig varme.



I tilknytning til stuen er det en adskilt avdeling som selger benytter til kontor.





To lyse soverom er samlet på hovedplanet.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, og det er mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter.



Soverom nr. 2 i hovedetasjen.

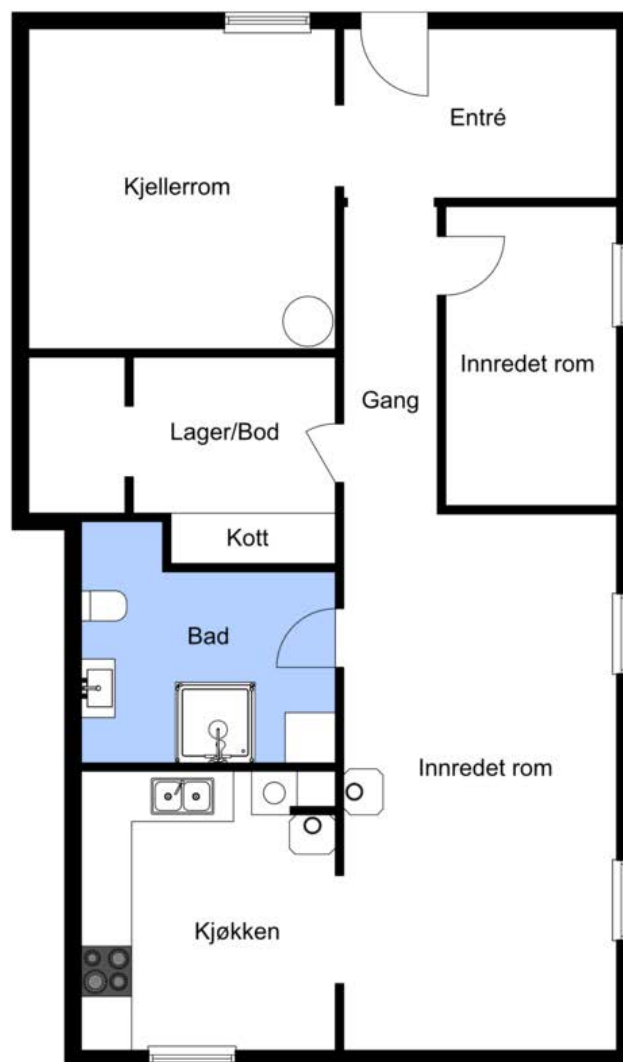


Badet innredet med vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Boden på hovedplanet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.



Her er det toalett, varmekabler og et dusjhjørne med skyvedører av glass.

Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Ved inngangen til underetasjen finner man en overbygd markterrasse på rundt 6 kvm.



Entreen i underetasjen har plass til ulike oppbevaringsmøbler.



Kjøkkeninnredningen i underetasjen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum av stål.



Hvite fliser er montert over deler av benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk.



Innredet rom i underetasjen, benyttet som stue, har en takhøyde på under 220 cm og er derved ikke innenfor kravene til oppholdsrom.



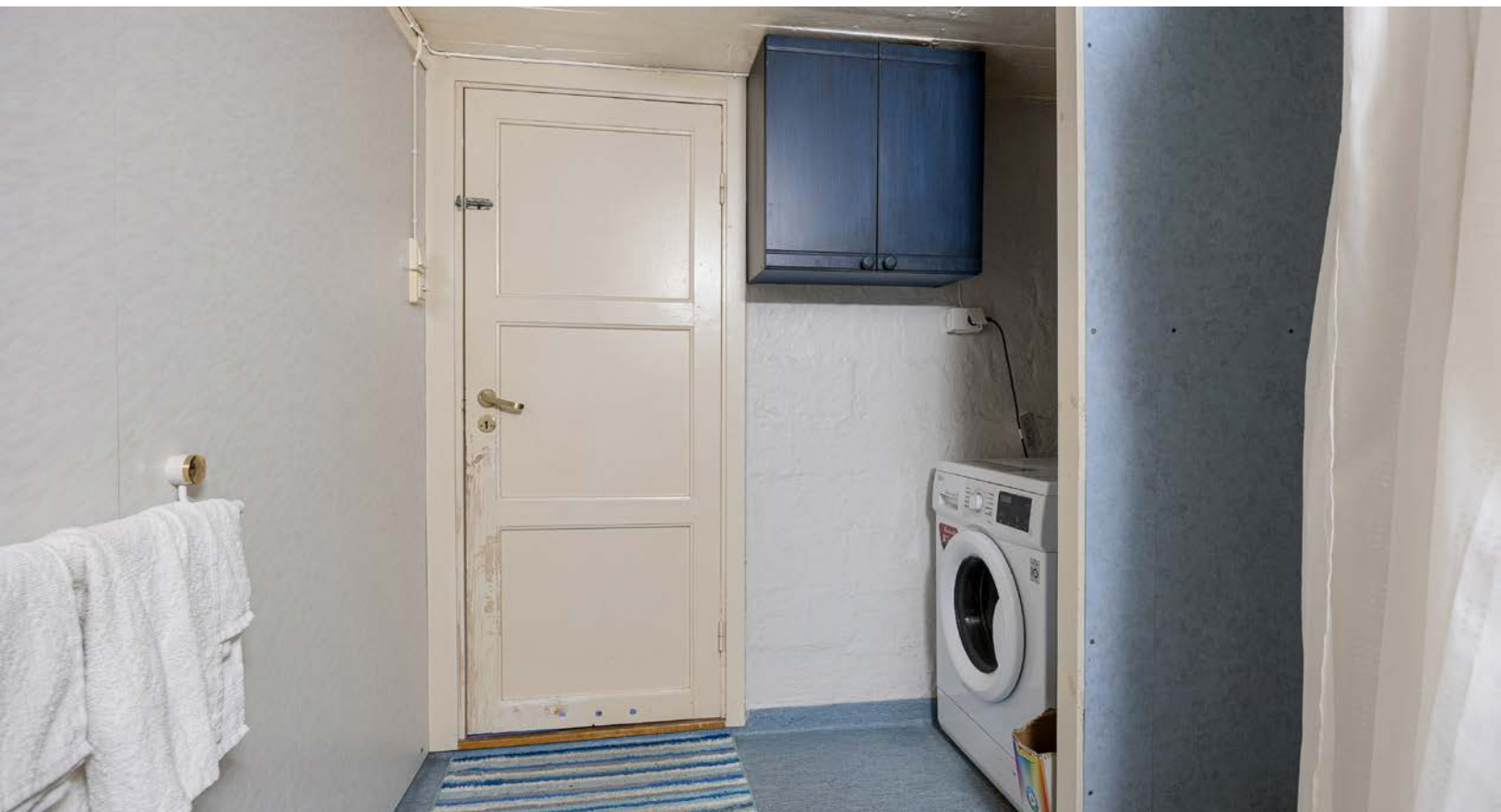
Rommet har vedovn og luft til luft varmepumpe.



Innredet rom i underetasjen benyttet til soverom er ikke godkjent til denne bruken.
Takhøyden er for lav og det er for lite lysinnslipp til rommet.



Badet i underetasjen er innredet med linoleumsbelegg på gulvet. Veggene er kledd med våtromsplater og lysmalt trepanel.



Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, enkel servant og åpent dusjhjørne.



Boligen har bodplass i hovedetasje, underetasje og i uthusene.



Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt og overbygget terrasse med trapp ned til hagen.



Hagen innbyr til lek for de minste, med god plass til trampoline, ballspill og lekeapparater.



Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant annet vann, turstier og gapahuker med grillplasser.



Helt frem til hovedinngangen har tomten en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.



I 2005 ble det oppført en dobbelgarasje på ca. 31 kvm.



Garasjen har flislagt gulv og elektrisk portåpner, i tillegg til innlagt strøm og belysning.



På tomten står det også et eldre uthus med garasje, fire boder og et samlet areal på ca. 46 kvm.



Bak uthuset er det lagringsplass til diverse utstyr, eller også plass til en grønnsakshage hvis man ønsker.



Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer.



Alti kjøpesenter, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. etablerte kjeder som Norli, Cubus, Dressmann, Normal, Rusta, Europris, Princess m.fl.



Idrettslaget og friidrettslaget har et større anlegg ved den ene videregående skolen. Lagene er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.



I tillegg til friidrettsbane er det bl.a. kunstgress, tennis, sandvolleyball, frisbeegolf og pentangue. Idrettslaget driver en hyggelig kafe på området.



Bjørkebadet ligger i sentrum og ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer. Helsehuset rommer bl.a. legevakt, legekontor og tannhelsetjeneste.



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-tilbud. Skolen var ny i 2018. Her har også kulturskolen moderne lokaler. KulturArena har et flott amfi hvor konserter, teater, foredrag og kino kan nytes.



Bjørkelangen har to videregående skoler med et stort og variert linjeutvalg. Begge ligger i tilknytning til sentrum.



Kommunen byr på gode friluftsopplevelser med merkede turstier, stolpejakt, sykkelstier og skiløyper i skog og ved vann.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 m² Entré, uinnredet kjellerrom, gang, tre innredede rom, bod, kott, og bad

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje

Uthus/boder/biloppstillingsplass

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje og 4 boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1565.8 m². Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen: Registrert (beregnet) areal er 1565,8 m². Mulige avvik mellom kart og terreng (grensemerker) kan forekomme.

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Boligen ligger skjermet og usjenert til i en trafikkstille blindvei. Selve tomten er opparbeidet med hekker, store plenarealer og diverse beplantning – supplert av fjell i dagen og stedlig vegetasjon. Helt frem til hovedinngangen har tomten en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Hagen innbyr til lek for de minste, med god plass til trampoline, ballspill og lekeapparater. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt og overbygget terrasse med trapp ned til hagen. Terrassen måler ca. 17 kvm, utstyrt med flere stikkontakter. Ved inngangen til underetasjen finner man en overbygd markterrasse på rundt 6 kvm. Bak uthuset er det lagringsplass til diverse utstyr, eller også plass til en grønnsakshage hvis man ønsker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde øst for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant annet vann, turstier og en gapahuker med grillplasser. Området er rolig og familievennlig. Om vinteren (og når isen er trygg) kan man gå på skøyter på Eidsdammen og på ski i lysløype på Festningsjordet eller i lysløypa som går rett ved eiendommen. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke som er i drift på snørike vintere.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Hit kan man kjøre eller sykle hvis man har lyst. Litt lenger unna finner man Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn. En liten kjøretur unna finner man Mangenfjellet. Her er det et godt utviklet løypenett om vinteren med to serveringshytter og mange fine sykkelstier om sommeren.

Det er kort vei til skoler og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud via lysløypa, samt gang- og sykkelsti. Det er gangavstand til Burholttoppen Barnehage.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Ekstra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan kjøpesenteret Alti, gågata og Bjørkelangen Næringspark skilte med et godt utvalg av butikker, service- og velvære tilbud, samt spisesteder og kafé.

Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Eidsverket. Dette er en kulturperle med staselige bygninger og historisk betydning i bygda. I dag driftes det som et lite overnattingssted og med flotte selskapslokaler. I tilknytning til Eidsverket ligger Big Dream Arenea som er et større hestesenter av internasjonal standard. Her ligger også Big Dream Steakhouse.

Helsehuset og Bjørkebadet stod ferdig i 2018. Bjørkebadet har bl.a. svømmebasseng, terapibasseng og badstue. Helsehuset inneholder bl.a. legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Det er flere treningssentre sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport også via en selvstendig forening. På Aurskog finner du en 18-hulls golfbane (ca 10 minutters kjøring).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018 samt begge de to videregående skolene. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er via buss, hvor nærmeste holdeplass er Einerhaugen som ligger ca. 250 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1965 og går over to etasjer. Oligens bærer preg av vedlikeholdsetterlep, til tross for at det i selgers eiertid er utført enkelte nødvendige utbedringer og oppgraderinger.

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med takpanner av metall. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen via en loftsluke. Takstolene er plassbygget og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaket er av synlig taktro (trepanel). Ventilasjonen håndteres gjennom ventiler i gavlveggene. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vinduer i 1. etasje er fra år 2000 og 2008. Disse er av malt treverk og har to-lags isolerglass. Kjellervinduene er fra år 2000 og byggeår, og består av malte trevinduer med to-lags isolerglass og 1+1-lags glass. Det er inngangsdører av treverk med glassfelt, og terrassedør av treverk med to-lags isolerglass fra 2008. Utgang fra stue 1. etasje til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 17 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 76 centimeter. Terrassen er utstyrt med takoverbygg og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Takoverbygget plattning av treverk mot øst på 6 kvadratmeter ved inngangspartiet i underetasjen. Uteplass i hagen med laftet gapahuk utepeis, og dekke av støpt betong på 10 kvadratmeter. Det er utvendige trapper av treverk. Etasjeskille av: Betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Lakk på takplater er stedvis flasset av.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Stigetrinn til pipe er ikke lenger godkjent. Rust på pipehatt. Påbegynnende råteskader i vindski.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik: Manglende musesikring i hjørnekasser. Begrenset lufting bak stående kledning.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Inngangsdørene er fra byggeåret. Det mangler fuktsikring under døren ved inngangspartiet i underetasjen.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik: Det foreligger avvik fra feiervesenet fra 2024 vedrørende skader på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik: Ved fuktsøk på gulv i stue og kjøkken ble det påvist verdier som indikerer fukt i betongdekket. Store deler av gulvet er dekket med vinylbelegg, noe som hindrer fukt i å ventilere ut. Dette har ført til at belegget har løsnet enkelte steder.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik: Se avvik under respektive punkter: vedfyring og varmepumper.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Støpejernsrør er fra byggeår. Påvist korrosjon på soilrør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Det er avvik: Varmepumpene er tilsluttet strøm via skjøteledning.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Fuktsikring av grunnmuren er ikke tilstrekkelig. Det mangler stedvis grunnmursplast.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Usikker restlevetid.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det er riss i enkelte fuger. Fugene er misfarget i dusjsonen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket. Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Rørgjennomføring i vegg under servant som ikke kan sies og være tett.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik: Krakelering i servantporselen. Lukkemekanismen på dusjsvegger er begrenset, Magneter er i dårlig stand.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Benkeplaten er gjenbrukt og ikke tilpasset den nye innredningen. Kosmetiske skader på skrog.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Det er ikke etablert dampsperre mellom 1. etasje og kaldt loft. Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldt loft, noe som kan gi kondensskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Det er registrert kondensmerker, fuktighet og sopp i undertaket, spesielt i området over badet og mot takfoten. Det er manglende ventilering mot takfot. Spor etter mus er observert på loftet. Loftsluken er utett og uisolert. Det mangler isolasjon på soilrør for lufting av kloakk.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik: Løst glass på vindu på hovedsoverom i 1. etasje, samt luftlekkasje. Malingsflass og kondensmerker er observert på flere vinduer. Råteskader er registrert på vinduer fra byggeår.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Rekkverket på terrassen mot syd/vest har en høyde på under 90 cm, noe som ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet. Takoverbygget for plattingen ved inngangspartiet i underetasjen er meget svakt konstruert og forankret. Det er også registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen samt råteskader i leveggen.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på trappen mellom hage og terrasse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, og tiltak anbefales.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

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

- Våtrom - Underetasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er fuktskader i våtromsplatene. Membran/tettesjikt er ikke tilfredsstillende.

Våtromsplater i dusjonen er feilmontert. Rommet kan ikke anses som vanntett.

Lovlighet

Enebolig:

Det finnes ingen tegninger for denne boligen i kommunens arkiver.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er tegnet inn to vinduer på langvegg mot nord. Det ene vinduet er erstattet med en inngangsdør. Ellers stemmer tegningene bra med hvordan garasjen fremstår.

Uthus/boder/biloppstillingsplass

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bygningen er påbygget mot nord og vest i henhold til tilgjengelige tegninger. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt eller godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE).

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare forholdet, herunder innhenting av byggesaksdokumentasjon via megler eller direkte fra PBE.

Krav for rom til varig opphold

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Underetasjen har en romhøyde på under 220 cm, det er for lite lysinnslipp på soverom i underetasjen.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste anleggskontroll i 2020. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste tilsyn 25.06.2024 – med avvik: Avvik 1: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6. Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinens fuger var i dårlig forfatning.

Følgende farer og ulemper kan oppstå hvis en skadet skorstein ikke blir utbedret:

1. Ildstedene vil fungere dårlig på grunn av ujevn trekk.
2. Deler av skorsteinen kan falle ned fra taket, og utgjør dermed et sikkerhetsproblem.
3. Overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillere og tak, kan bli så høy at det er fare for antennelse hvis det oppstår sotbrann (pipebrann) i skorsteinen.
4. Konstruksjoner inntil skorsteinen kan skades av fukt.
5. Røykgasser kan trenge inn. Dette kan gi sotskader, og ved alvorlige tilfeller helseskader.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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. Beskrivelse: Vinduene innvendig fukt i nederste kant, særlig når det er klestørk inne. Ytterdør, er slitt. Det gjelder i hele boligen.

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? Ja. Beskrivelse: Da jeg ikke forstår meg i slikt, ikke helt sikker men mulig ett av vinduene er punktert? fukt i nederste kant i vinduene, det er i stua at ett vindu har fått en slags farge på kanten? det er gamle vinduer.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Beskrivelse: Når det gjelder skjevhet, boligen er bygget

skjevt, Har ikke opplevd noen endring siden jeg kjøpte boligen i 2018 og jeg har heller ikke foretatt utbedringer.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Firmanavn: Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Beskrivelse av arbeidet: Mysefelle. Beskrivelse: Tror det var 2021 en mus på loft, har fanget den. utøver det ingenting jeg vet om.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Firmanavn: Arstad & Sønner. Beskrivelse: Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Beskrivelse av arbeidet: På kjøkkenet koblet ny vask

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Firmanavn: Momarken varmepumpeservice as. Beskrivelse: Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Firmanavn: Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Beskrivelse av arbeidet: Er ikke helt sikker om det var 2022 eller 2023, Det var ikke store jobben, kjøpte det jeg trengte og ordnet selv. Beskrivelse: Det var liten feil, ett murstein, og pipebeslag.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Beskrivelse: Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Beskrivelse av arbeidet: Pipe, fikset ett murstein, og pipehatt. ikke sikker på årstall, 2022 eller 2023

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Firmanavn: Slorbak & Thuresen as. Beskrivelse: Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Beskrivelse av arbeidet: Utbedring/ Oppgradering, Nytt sikrings skap.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Beskrivelse: Boligen har to boenheter, Separate inngangsdører, etter min kunnskap er ikke kjellerleiligheten godkjent som utleie bolig, det følger ikke noe leieforhold med boligen. Hele boligen brukes av familie. 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. Har ikke søkt om godkjennelse for kjellerleilighet av kommunen, usikker om tidligere eier har søkt.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Beskrivelse: If boligsjekk - Anticimex.
Befaringsdato 06.08.21

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved 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? Ja. Beskrivelse: Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Gammel Bod, slitasje. Bygget selv lekestue, port/grin til terrasse og trapp fra terrasse. Huset er også gammelt og behov modernisering/utbedring generelt.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Beskrivelse: Boligen har preg av alderen.

Innhold

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Innredet stue m/varmepumpe.
- Kjøkken med god skaplass.
- Oppvaskmaskin er integrert.
- Enkelt kjøkken i underetasjen.
- Stor hovedstue med vedovn.
- Spisestue utenfor kjøkkenet.
- Spisestuen har varmepumpe.
- Flislagt bad på hovedplanet.
- Bad i underetasje.
- Opplegg for vaskemaskin i bod.
- To soverom samlet i 1. etasje.
- Skyvedørsgarderobe i et rom.
- Innredede rom i underetasjen.
- Lagring på loft, i kott og i to boder.
- Gårdsplass og dobbelgarasje.
- Et eldre uthus med fire boder.
- Sydvestvendt terrasse v/stuen.
- Uteplass m/peis og gapahuk.

Planløsning

1. etasje: Entré, bod, bad, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.

Underetasje: Entré, gang, bod, kott, kjellerrom, bad, kjøkken og 2 innredede rom.

Annet: Kaldloft med tilgang via takluke i entreen.

Entré

Velkommen inn i en romslig enebolig over to etasjer. Hovedinngangen er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. Godt skjermet på baksiden har inngangspartiet plass til benker eller et koselig kafésett. Vel inne er entreen innredet med flismønstert vinylbelegg på gulvet. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet, og tilknyttet entreen har boligen en hendig bod for diverse utstyr. Det er også utvendig adkomst til underetasjen. Entreen i underetasjen har plass til ulike oppbevaringsmøbler.

Stue og spisestue

I 1. etasje har boligen en vinkelstue med god møbleringsfrihet. Det er godt lysinnslipp til rommet fra to sider. De store vinduene inkluderer en glassdør til terrassen. Stuen har en vedovn. Laminat på gulvet kombineres med lysmalt brystningspanel på veggene. En varmepumpe tilfører jevn og behagelig varme. I tilknytning til stuen er det en adskilt avdeling som selger benytter til kontor.

Innredet rom i underetasjen, benyttet som stue, har en takhøyde på under 220 cm og er derved ikke innenfor kravene til oppholdsrom. Rommet har vedovn og luft til luft varmepumpe.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor entreen, men har også god kontakt med spisestuen. Gulvet har 1-stavs laminat, og to parallelle seksjoner gir god skap- og benkeplass. Innredningen er tidløs, med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate i sort utførelse. Over kokesonen er en ventilator etablert, og over benken har kjøkkenet belysning, stikkontakter og sorte kitchenboards med heksagonmønster. En oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkken 2

I underetasjen har boligen et enkelt kjøkken med vedovn. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum av stål. Hvite fliser er montert over deler av benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på to bad i hver sin etasje. Oppe er badet innredet med vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. På badet er det toalett, varmekabler og et dusjhjørne med skyvedører av glass. Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant med lyse underskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Boden på hovedplanet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Bad 2

Badet nede er innredet med linoleumsbelegg på gulvet. Veggene er kledd med våtromsplater og lysmalt trepanel. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har

toalett, enkel servant og åpent dusjhjørne. Et speil med tilhørende lys er montert over servanten.

Soverom og garderobe

To lyse soverom er samlet på hovedplanet, og i underetasjen har boligen et innredet rom i bruk som soverom. Underetasjen har en romhøyde på under 220 cm, det er for lite lysinnslipp på det innredede rommet. Innredet rom tilfredsstiller derfor ikke kravene til oppholdsrom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, og det er mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Boligen har bodplass i hovedetasje, underetasje og i uthusene.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, fliser, malt og fritt eksponert betong.

Vegger: Malt strie, brystningspanel, malte profilerte MDF-plater, malte overflater og tapet.

Himling: Malt strietapet, malte plater, malt MDF-panel og malt betong.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og noe støpejern. Støpejernsrør er fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Andre VVS-installasjoner: Boligen har installert luft til luft varmepumper.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

I 2005 ble det oppført en dobbelgarasje på ca. 31 kvm. Garasjen har flislagt gulv og elektrisk portåpner, i tillegg til innlagt strøm og belysning. På tomten står det også et eldre uthus med garasje, fire boder og et samlet areal på ca. 46 kvm. All bebyggelsen bindes sammen av en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

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

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på hovedbadet og to varmepumper, henholdsvis i spisestuen og i underetasjen. For vedfyring er det ildsteder i hovedstuen, på kjøkkenet nede og i et av de innredede rommene. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i kjellerrommet.

I henhold til opplysninger fra Nedre Romerike Brann- og redningsvesen ble det i 2024 avdekket avvik på fyringsanleggene. Se flere opplysninger under Takst og Tilstand i salgsoppgaven.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Kommunale avgifter

Kr 19 737 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. 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

Eiendomsskatt

Kr 2 591 pr 2025

Formuesverdi primær

Kr 748 458 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 993 833 pr 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 73, bruksnummer 205 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/73/205:

26.08.1965 - Dokumentnr: 3524 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 193359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 120435 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:205

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av garasje/uthus" på eiendommen 'Bekkely', 1940 Bjørkelangen, datert 14.10.1981. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen.

Det er ikke mottatt byggetegninger over eneboligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Boligens underetasje har innredede rom, men disse er ikke godkjent brukt som oppholdsrom. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og delvis i et LNF område. Følger reguleringsplan for Burholvaet, Bjørkelangen. Planen regulerer området til 15 frittliggende boliger og 2 firemannsboliger i to rekkehus. 11. juli 2003. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Eiendommen ligger innenfor en hensynssone for flom i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen består av en boenhet, og innredede rom i underetasje er ikke godkjent brukt som oppholdsrom eller utleie.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 390 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 393 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 640

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 fast vederlag tilsvarende kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

07.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nedre Bramannloftet vei 2 , 1940
BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 73, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 05.01.2026

Oppdragsnr.: 21410-1372

Referansenummer: RD2355

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggttermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig over to etasjer oppført i 1965. Boligen bærer preg av vedlikeholdsetterlep, til tross for at det i selgers eiertid er utført enkelte nødvendige utbedringer og oppgraderinger.

Det er biloppstillingsplasser i dobbelgarasje oppført i 2005, samt ytterligere biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med takpanner av metall. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen via en loftsluke. Takstolene er plassbygget og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaket er av synlig taktro (trepanel). Ventilasjonen håndteres gjennom ventiler i gavlveggene. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vinduer i 1. etasje er fra år 2000 og 2008. Disse er av malt treverk og har to-lags isolerglass. Kjellervinduene er fra år 2000 og byggeår, og består av malte trevinduer med to-lags isolerglass og 1+1-lags glass. Det er inngangsdører av treverk med glassfelt, og terrassedør av treverk med to-lags isolerglass fra 2008.

Utgang fra stue 1. etasje til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 17 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 76 centimeter. Terrassen er utstyrt med takoverbygg og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Takoverbygget platting av treverk mot øst på 6 kvadratmeter ved inngangspartiet i underetasjen.

Uteplass i hagen med laftet gapahuk utepeis, og dekke av støpt betong på 10 kvadratmeter

Det er utvendige trapper av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje
Gulvoverflater av: Laminat og vinylbelegg.
Veggoverflater av: Malt strie og brystningspanel, og malte profilerte MDF-plater.
Himlingsoverflater av: Malt strietapet, malte plater og malt MDF-panel.

Underetasje
Gulvoverflater av: Vinylbelegg, fliser, malt og fritt eksponert betong.
Veggoverflater av: Malte overflater og tapet.
Himlingsoverflater av: Malt betong.

Etasjeskille av: Betong.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 50 mm.
Stue U. et. 45 mm.

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste

dørene har malt og profilert utførelse.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 234 cm.
Stue U. et. 202 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.
Boligen har mursteinspipe, samt vedovn i stue i 1. etasje, på kjøkkenet og i stue i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling av lakkert trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, overskap og et høyskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger av glass og metall. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

Bad u. etasje.
Bad med enkel standard. Det har linoleumsbelegg på gulvet, malt trepanel, malt mur og våtromsplater på veggene, samt en himling av malt betong.
Det inneholder en vegghengt servant, speil og belysning. Dusj i nisje med fri adkomst. Dusjarmaturet er vegghengt og tilkoblet en vegghengt hånddusj. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtreksventilen er plassert på vegg. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje.
Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, og inkluderer benkeskap, overskap samt to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-grepskran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kitchenboard, som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin i benk, og det er nisje for komfyr. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast.

U. etasje.
Kjøkken med enkel standard. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk i stål med vaskekum og utslagsvask med ett-grepskran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Ventilatoren er vegghengt.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.
Det er vedovn på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og noe støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert luft til luft varmepumper.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1965.
Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen tegninger for denne boligen i kommunens arkiver.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegnet inn to vinduer på langvegg mot nord. Det ene vinduet er erstattet med en inngangsdør. Ellers stemmer tegningene bra med hvordan garasjen fremstår.

Uthus/boder/biloppstillingsplass

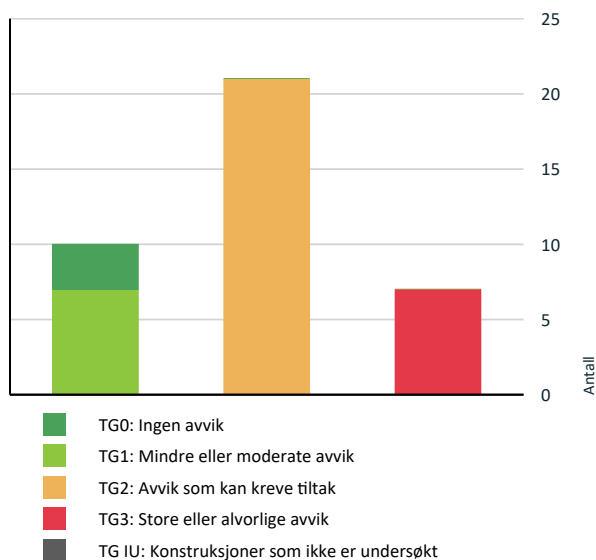
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bygningen er påbygget mot nord og vest i henhold til tilgjengelige tegninger. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt eller godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE).

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare forholdet, herunder innhenting av byggesaksdokumentasjon via megler eller direkte fra PBE.

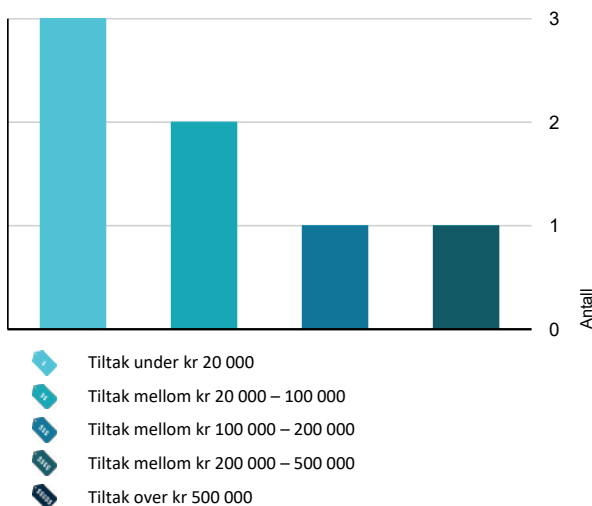
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert dampspærre mellom 1. etasje og kaldt loft. Manglende dampspærre kan føre til økt risiko for fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldt loft, noe som kan gi kondensskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det er registrert kondensmerker, fuktighet og sopp i undertaket, spesielt i området over badet og mot takfoten.

Det er manglende ventilering mot takfot.

Spor etter mus er observert på loftet.

Loftsluken er utett og uisolert.

Det mangler isolasjon på soilrør for lufting av kloakk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Løst glass på vindu på hovedsoverom i 1. etasje, samt luftlekkasje.

Malingsflass og kondensmerker er observert på flere vinduer.

Råteskader er registrert på vinduer fra byggeår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket på terrassen mot syd/vest har en høyde på under 90 cm, noe som ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Takoverbygget for plattingen ved inngangspartiet i underetasjen er meget svakt konstruert og forankret. Det er også registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen samt råteskader i leveggen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trappen mellom hage og terrasse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, og tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det er fuktskader i våtromsplatene. Membran/tettesjikt er ikke tilfredsstillende. Våtromsplater i dusjsonen er feilmontert. Rommet kan ikke anses som vannnett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Lakk på takplater er stedvis flasset av.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Stigetrinn til pipe er ikke lenger godkjent. Rust på pipehatt.

Påbegynnende råteskader i vindski.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende musesikring i hjørnekasser. Begrenset lufting bak stående kledning.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdørene er fra byggeåret. Det mangler fuktsikring under døren ved inngangspartiet i underetasjen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger avvik fra feiervesenet fra 2024 vedrørende skader på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktsøk på gulv i stue og kjøkken ble det påvist verdier som indikerer fukt i betongdekket. Store deler av gulvet er dekket med vinylbelegg, noe som hindrer fukt i å ventilere ut. Dette har ført til at belegget har løsnet enkelte steder.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Se avvik under respektive punkter: vedfyring og varmpumper

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

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Støpejernsrør er fra byggeår. Påvist korrosjon på soilrør.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmepumpene er tilsluttet strøm via skjøteledning.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Fuktsikring av grunnmuren er ikke tilstrekkelig. Det mangler stedvis grunnmursplast.

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

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

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

Usikker restlevetid.

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

Det er avvik:

Det er riss i enkelte fuger.

Fugene er misfarget i dusjsonen.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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.

Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket.

Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet.

Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørgjennomføring i vegg under servant som ikke kan ses og være tett.

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

Det er avvik:

Krakelering i servantporselen.

Lukkemekanismen på dusjsvegger er begrenset, Magneter er i dårlig stand.

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

Det er avvik:

Benkeplaten er gjennbrukt og ikke tilpasset den nye innredningen.

Kosmetiske skader på skrog.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1965

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

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

Lakk på takplater er stedvis flasket av.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

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

Stigetrinn til pipe er ikke lenger godkjent.

Rust på pipehatt.

Påbegynnende råteskader i vindski.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risikoen for snø- og isras fra taket, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere øker risikoen for ulykker, spesielt i områder hvor personer ferdes nær bygningen.

Stigetrinn til pipe bør skiftes ut til godkjente stigetrinn for å sikre trygg adkomst til pipen ved feiling og vedlikehold. Manglende godkjenning kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

Rust på pipehatt bør utbedres eller pipehatten bør skiftes for å hindre vanninntrengning og videre korrosjon, noe som kan føre til lekkasjer og skader på pipen.

Påbegynnende råteskader i vindski bør utbedres for å forhindre videre forringelse av trekonstruksjonen, som kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende musesikring i hjørnekasser.
Begrenset lufting bak stående kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd eller tilsvarende sikring i hjørnekassene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende musesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn, noe som kan gi skader på isolasjon og trekonstruksjoner.

Lufting bak stående kledning bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Begrenset lufting kan føre til oppfukning og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råte og soppdannelse.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med takpanner av metall. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen via en loftsluke.

Takstolene er plassbygget og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaket er av synlig taktro (trepanel).

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert dampsperre mellom 1. etasje og kaldt loft. Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldt loft, noe som kan gi kondensskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det er registrert kondensmerker, fuktighet og sopp i undertaket, spesielt i området over badet og mot takfoten.

Det er manglende ventiler mot takfot.

Spor etter mus er observert på loftet.

Loftsluken er utett og uisolert.

Det mangler isolasjon på soillrør for lufting av kloakk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1. Manglende dampsperre mellom 1. etasje og kaldt loft

Konsekvens:

Manglende dampsperre kan føre til fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldt loft. Dette øker risikoen for kondensdannelse, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre svekkelse av bærende treverk og nedsatt isolasjonsevne.

Tiltak:

Etablere dampsperre i henhold til gjeldende forskrift og byggeskikk (f.eks. under loftsisolasjon).
Alternativt installere smartventilasjon for loft (kostnadseffektivt om ikke himlingen i 1. etasje skal skiftes ut).
Kontrollere eksisterende isolasjon og bjelkelag for fukt og råteskader før utbedring.

2. Kondensmerker, fuktighet og sopp i undertaket

Konsekvens:

Dette indikerer allerede oppstått fuktbelastning. Risikoen inkluderer videre soppvekst, strukturelle skader og svekket innneklima.

Tiltak:

Fjerne/utbedre skadet undertak og treverk.
Sørge for korrekt ventilasjon og fuktstyring på loft.
Fjerne eventuell sopp og behandle overflater.

3. Manglende ventilerings mot takfot

Konsekvens:

Uten ventilerings stiger risikoen for kondens og oppfuktning av takkonstruksjonen, spesielt vinterstid. Dette kan føre til råte og redusert levetid på treverk og isolasjon.

Tiltak:

Etablere ventilasjon mot takfot med tilstrekkelig luftgjennomstrømning i hele takkonstruksjonen.

4. Spor etter mus på loftet

Konsekvens:

Mus kan medføre skade på isolasjon, ledninger og treverk, samt hygiene- og luktproblemer.

Tiltak:

Fjerne eksisterende gnageraktivitet og tette adkomstpunkter.
Vurdere forebyggende tiltak som netting, tett loftsluke og inspeksjon av konstruksjonsåpninger.

5. Loftsluke er utett og uisolert

Konsekvens:

Varmer fra oppvarmede rom tapes til loft, økt energiforbruk og fare for kondens rundt lukeåpningen.

Tiltak:

Bytte ut loftsluke (min. 30–40 cm isolasjon, lufttett).

6. Manglende isolasjon på soilrør for lufting av kloakk

Konsekvens:

Uisolerte soilrør kan føre til kondens og fuktskader i loftsrommet, samt redusert energikonomi og potensielt luktproblemer.

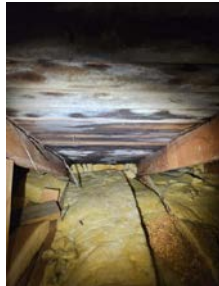
Tiltak:

Etterisolere soilrør med godkjent rørisolasjon.

Kostnadsestimat er alternativ for installasjon av smartventilasjon for loft og inkluderer ikke etablering av dampsperre. Dette til informasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sopp og fuktmerker i undertak



Uisolert soilrør for lufting av kloakk.

Vinduer

Vinduer i 1. etasje er fra år 2000 og 2008. Disse er av malt treverk og har to-lags isolerglass.

Kjellervinduene er fra år 2000 og byggeår, og består av malte trevinduer med to-lags isolerglass og 1+1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løst glass på vindu på hovedsoverom i 1. etasje, samt luftlekkasje.

Malingsflass og kondensmerker er observert på flere vinduer.

Råteskader er registrert på vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst glass og luftlekkasje på vinduet på hovedsoverom bør utbedres for å hindre varmetap og redusert innneklima, samt for å unngå ytterligere skader på vinduet.

Malingsflass og kondensmerker bør utbedres, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen for å forhindre fuktskader.

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu



Malingsflass grunnet kondens.



Løst glass.

TG 2 Dører

Det er inngangsdører av treverk med glassfelt, og terrassedør av treverk med to-lags isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdørene er fra byggeåret.

Det mangler fuktsikring under døren ved inngangspartiet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres fuktsikring under inngangsdøren i underetasjen for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til råteskader og redusert levetid på bygningsdeler.

På sikt bør utskifting av dører vurderes for å redusere varmetapet i boligen og sikre god funksjonalitet i årene fremover.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue 1. etasje til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 17 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkhøyden er målt til 76 centimeter. Terrassen er utstyrt med takoverbygg og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Takoverbygget plattning av treverk mot øst på 6 kvadratmeter ved inngangspartiet i underetasjen.

Uteplass i hagen med laftet gapahuk utepeis, og dekke av støpt betong på 10 kvadratmeter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på terrassen mot syd/vest har en høyde på under 90 cm, noe som ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Takoverbygget for plattningen ved inngangspartiet i underetasjen er meget svakt konstruert og forankret.

Det er også registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen samt råteskader i leveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden på terrassen bør økes til minimum 90 cm, anbefalt 100 cm. for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Takoverbygget ved inngangspartiet må forsterkes og forankres forsvarlig for å unngå fare for sammenrasing og personskaade. Skjevheter i gulvkonstruksjonen og råteskader i levegg bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for skader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lavt rekkverk



Svak konstruksjon.



Råteskader på vegg.

Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trappen mellom hage og terrasse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, og tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på trappen mellom hage og terrasse for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk gir økt fare for personskaade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

1. etasje

Gulvoverflater av: Laminat og vinylbelegg.

Veggoverflater av: Malt strie og brystningspanel, og malte profilerte MDF-plater.

Himlingsoverflater av: Malt strietapet, malte plater og malt MDF- panel.

Underetasje

Gulvoverflater av: Vinylbelegg, fliser, malt og fritt eksponert betong.

Veggoverflater av: Malte overflater og tapet.

Himlingsoverflater av: Malt betong.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 50 mm.

Stue U. et. 45 mm.

Det ble på tilfældige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 234 cm.

Stue U. et. 202 cm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de store høydeforskjellene i etasjeskillet.

Utbedring bør vurderes for å hindre eventuelle videre setninger og for å sikre tilfredsstillende bruk og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnaden er kun begrenset til ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, samt vedovn i stue i 1. etasje, på kjøkkenet og i stue i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik fra feiervesenet fra 2024 vedrørende skader på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av de påpekte skadene på pipen i henhold til feiervesenets anmerkninger, for å redusere risikoen for brann og sikre trygg bruk av ildstedene. Manglende utbedring kan medføre økt fare for branntilløp og redusert funksjonssikkerhet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasjen er i hovedsak innredet.

Hulltaking ble utført i underetasjen.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon i bod under terreng, 56 % ved 15
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko.

Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Opplettet/Utlektet konstruksjon. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørring, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk på gulv i stue og kjøkken ble det påvist verdier som indikerer fukt i betongdekket.

Store deler av gulvet er dekket med vinylbelegg, noe som hindrer fukt i å ventilere ut. Dette har ført til at belegget har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne eller erstatte vinylbelegget med feks. fliser, for å sikre tilstrekkelig uttørring og ventilasjon av betongdekket. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av inneklimaet.



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet vegg under terreng.



Visuell kontroll.



Fuktsøk på gulv i stue.



Fuktsøk på gulv på kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak på de aktuelle dørene for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dør eller karm.

TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se avvik under respektive punkter: vedfyring og varmepumper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak under respektive punkter: vedfyring og varmepumper

Andre innvendige forhold - 2

Bod i 1. etasje har opplegg for vaskemaskin. Dette til informasjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling av lakkert trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, overskap og et høyskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger av glass og metall. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i enkelte fuger.

Fugene er misfarget i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i fuger og misfarging i dusjonen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket.

Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet.

Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig tiltak og etableres fall mot sluk slik at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende fall og hindringer foran sluk kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som øker risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørgjennomføring i vegg under servant som ikke kan sies og være tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørgjennomføringene under servanten bør tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tetting kan føre til vannskader og økt risiko for sopp og råteskader i veggkonstruksjonen.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krakelering i servantporselen.

Lukkemekanismen på dusjsvegger er begrenset, Magneter er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Krakelering i servantporselen bør utbedres for å hindre ytterligere skade og mulig lekkasje.

Lukkemekanismen på dusjvegger og defekte magneter bør repareres eller byttes ut for å sikre tett lukking og unngå vannsprut ut i rommet, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

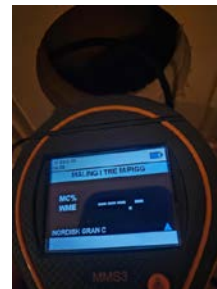
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone, 42 % ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med enkel standard. Det har linoleumsbelegg på gulvet, malt trepanel, malt mur og våtromsplater på veggene, samt en himling av malt betong. Det inneholder en vegghengt servant, speil og belysning. Dusj i nisje med fri adkomst. Dusjarmaturet er vegghengt og tilkoblet en vegghengt hånddusj. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen er plassert på vegg. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskader i våtromsplatene.

Membran/tettesjikt er ikke tilfredsstillende.

Våtromsplater i dusjsone er feilmontert.

Rommet kan ikke anses som vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktskade i våtromsplate.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bad mot dusjnisse, 66 % ved 17 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 11 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bad og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom bad og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, og inkluderer benkeskap, overskap samt to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-grepskran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kitchenboard, som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin i benk, og det er nisje for komfyr. Ventilatoren er plassert i et overskap.

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten er gjenbrukt og ikke tilpasset den nye innredningen. Kosmetiske skader på skrog.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må benkeplaten skiftes, selvom kjøkkenet i dag er funksjonelt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med enkel standard. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk i stål med vaskekum og utslagsvask med ett-grepskran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Ventilatoren er vegghengt. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast. Det er vedovn på kjøkkenet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrørene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da usikker restlevetid og skjult slitasje kan medføre plutselige vannskader og følgeskader på bygningen.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og noe støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrør er fra byggeår. Påvist korrosjon på soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

Støpejernsrørene bør kontrolleres nærmere og det bør vurderes utskiftning, da påvist korrosjon kan føre til lekkasjer eller tette rør. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannskader og driftsproblemer i avløpssystemet.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innelima og risiko for muggdannelse.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpene er tilsluttet strøm via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling til varmepumpene for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko. Bruk av skjøteledning øker faren for overbelastning og elektriske feil, noe som kan føre til brann eller driftsstans.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting på grunn av høy alder, da det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje som kan føre til vannskader.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

Tilstandsrapport

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



1 TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Apparat eldre en 10 år må byttes ut.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikring av grunnmuren er ikke tilstrekkelig. Det mangler stedvis grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fuktsikring og ettermonteres grunnmursplast der dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren og tilhørende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, sopp og råte, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Usikker restlevetid.

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann og avløpsledninger, da usikker restlevetid medfører økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

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

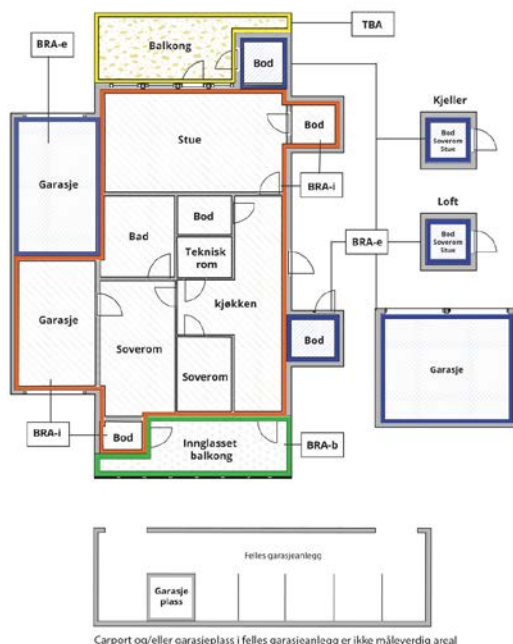
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	17
Underetasje	76			76	6
SUM	160				23
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken, bod		
Underetasje	Entré, uinnredet kjellerrom, gang, soverom, bod, kott, stue, bad, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger for denne boligen i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert kjøkken i 1. etasje, og økt kapasiteten samt skiftet innmat i sikringsskap på det elektriske anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underetasjen har en romhøyde på under 22 cm, det er for lite lysinnslipp på soverom i underetasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det er tegnet inn to vinduer på langvegg mot nord. Det ene vinduet er erstattet med en inngangsdør. Ellers stemmer tegningene bra med hvordan garasjen fremstår.

Uthus/boder/biloppstillingsplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bygningen er påbygget mot nord og vest i henhold til tilgjengelige tegninger. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt eller godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE).

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare forholdet, herunder innhenting av byggesaksdokumentasjon via megler eller direkte fra PBE.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	25
Garasje	0	31
Uthus/boder/biloppstillingsplass	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Skender Ademaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	205		0	1565.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nedre Bramannloftet vei 2							
Hjemmelshaver Ademaj Skender							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og delvis i et LNF område.

Om tomten

Flat og skråene opparbeidet tomt. Stort plenareal og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Dobbeltgarasjen er oppført med konstruksjoner av treverk på ringmur av lettklinkerblokker. Utvendige vegger er kledd med stående bordkledning, og taket er tekket med metallpanner.

Innvendig har garasjen flislagt gulv, mens vegger og himling er plateslått og malt. Det er montert inngangsdør av treverk samt garasjeport av metall med elektrisk portåpner.

Det er lagt opp elektrisk anlegg i bygningen med belysning og stikkontakter.

Vedlikehold

Det anbefales å etablere snøfangere på tak av sikkerhetsmessige hensyn.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus/boder/biloppstillingsplass



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår et satt ut i fra tegninger.

Standard

Bygningen er oppført som en enkel trekonstruksjon, delvis fundamentert på ringmur og støpte fundamenter. Utvendige vegger er kledd med stående trepanel, og taket er tekket med stålplater.

To bodrom er innredet med tregulv samt trepanel på vegger og i himling. I øvrige bodrom og garasjedel er gulvet utført som støpt betong.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som i meget dårlig forfatning, med omfattende slitasje og skader på konstruksjoner og bygningsdeler. Tilstanden vurderes å være så dårlig at videre vedlikehold og utbedring ikke anses som hensiktsmessig.

Det anbefales at kondemnering av bygningen vurderes, eventuelt riving og nyoppføring dersom bygningen skal erstattes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.12.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

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

Skender Ademaj

Boligen

Nedre Bramannloftet Vei 2
1940 Bjørkelangen

3226-73/205/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Vinduene innvendig fukt i nederste kant, særlig når det er klestørk inne.
Ytterdør, er slitt. Det gjelder i hele boligen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Da jeg ikke forstår meg i slikt, ikke helt sikker men mulig ett av vinduene er punktert? fukt i nederste kant i vinduene, det er i stua at ett vindu har fått en slags farge på kanten? det er gamle vinduer.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Når det gjelder skjevhet, boligen er bygget skjevt, Har ikke opplevd noen endring siden jeg kjøpte boligen i 2018 og jeg har heller ikke foretatt utbedringer.

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

♦ **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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tror det var 2021 en mus på loft, har fanget den. utøver det ingenting jeg vet om.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Mysefelle.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Arstad & Sønner

Beskrivelse av arbeidet: På kjøkkenet koblet ny vask

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Momarken varmpumpeservice as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmpumpe.

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

♦ Ja

Det var liten feil, ett murstein, og pipebeslag

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Er ikke helt sikker om det var 2022 eller 2023, Det var ikke store jobben, kjøpte det jeg trengte og ordnet selv.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Pipe, fikset ett murstein, og pipehatt. ikke sikker på årstall, 2022 eller 2023

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2021

Firmanavn: Slorbak & Thuresen as

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring/Oppgradering, Nytt sikrings skap.

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?

♦ **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**

Boligen har to boenheter, Separate inngangsdører, etter min kunnskap er ikke kjellerleiligheten godkjent som utleie bolig, det følger ikke noe leieforhold med boligen.
Hele boligen brukes av familie.

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**

Har ikke søkt om godkjenning for kjellerleilighet av kommunen, usikker om tidligere eier har søkt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

If boligsjekk - Anticimex. Befaringsdato 06.08.21

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Gammel Bod, slitasje. Bygget selv lekestue, port/grin til terrasse og trapp fra terrasse. Huset er også gammelt og behov modernisering/utbedring generelt.

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Boligen har preg av alderen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

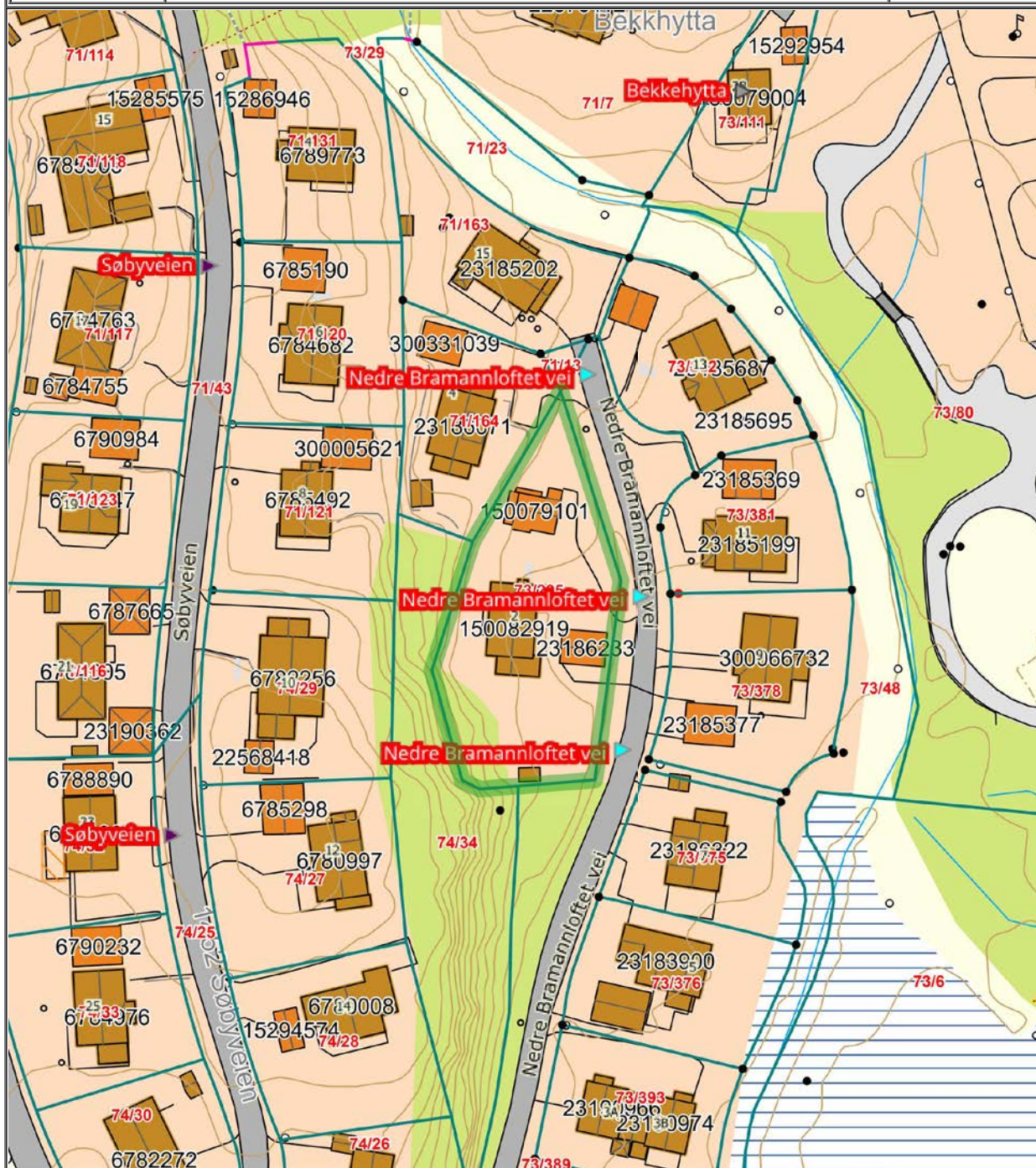
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

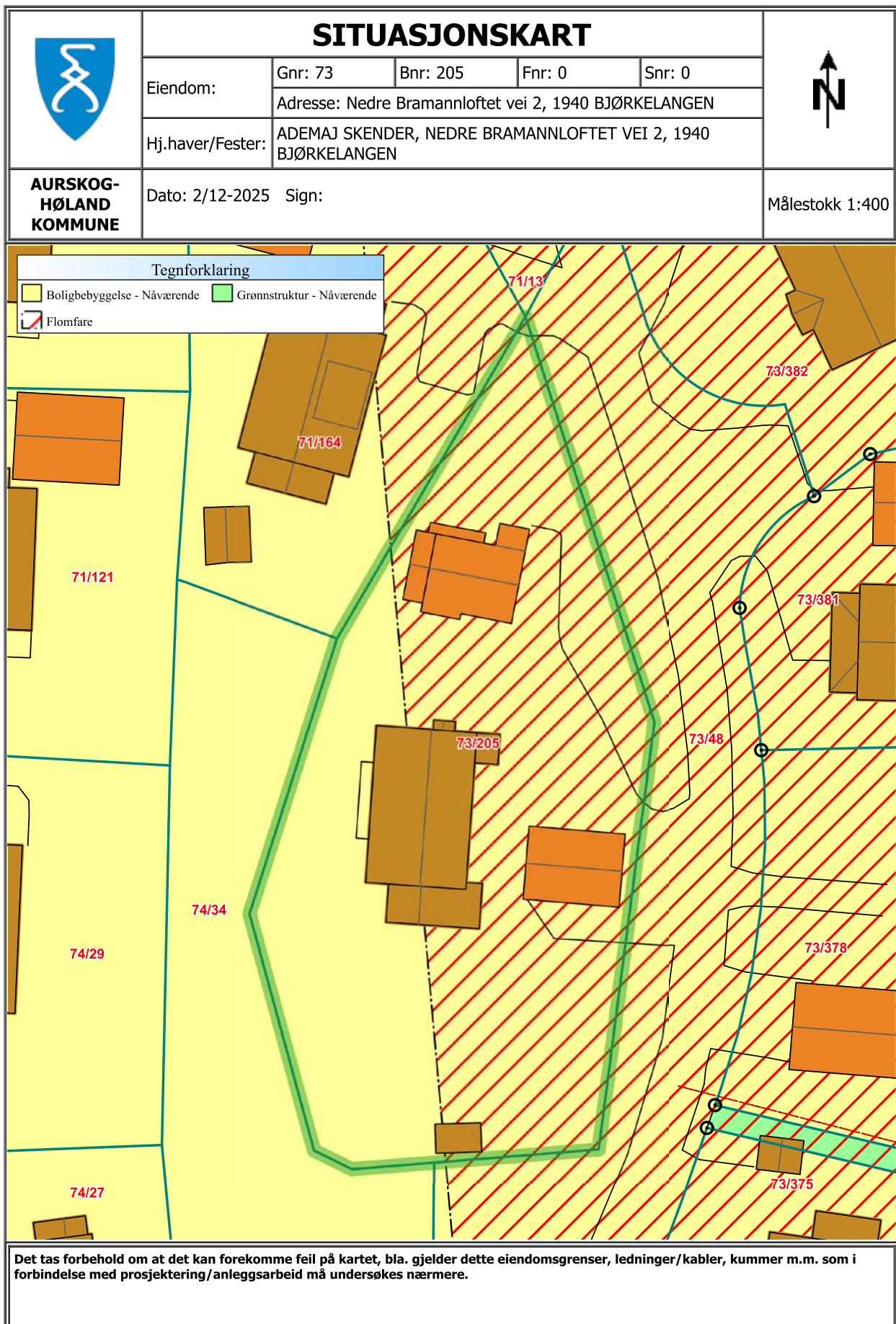
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 205	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Nedre Bramannloftet vei 2, 1940 BJØRKELANGEN					
Hj.haver/Fester:	ADEMAJ SKENDER, NEDRE BRAMANNLOFTET VEI 2, 1940 BJØRKELANGEN					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 3/12-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkliperende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
"Bekkely", 1940 Bjørkelangen		73 205		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	garasje/uthus	2.1.-81	20.1.-81	11/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kåre Sinkerud		1940 Bjørkelangen		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" "		" "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	14.10.-81
Underskrift	

Baard Utvik
Byggekontrollør

Sendes til	☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐
------------	---	-----------------------------------	---	--	--------------------------

Nabolagsprofil

Nedre Bramannloftet vei 2 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	6 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 23.7 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	14 min 1.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 7 min	
Recharge Bjørkelangen Senter 10 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

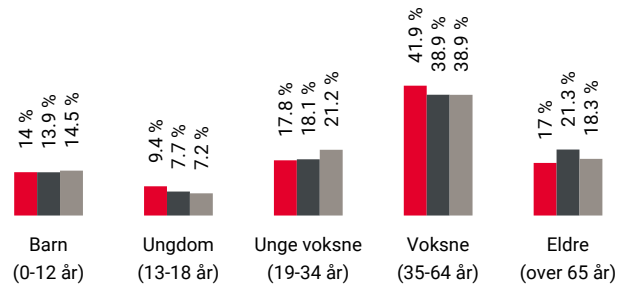
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen vest	1 645	731
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	22 min 1.9 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	7 min 3.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	10 min 0.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	11 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

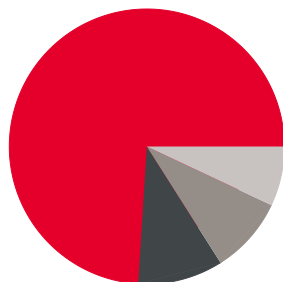
Bjørkelangen sportssenter 4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.4 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 15 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 15 min

MOVA Bjørkelangen 19 min

Boligmasse



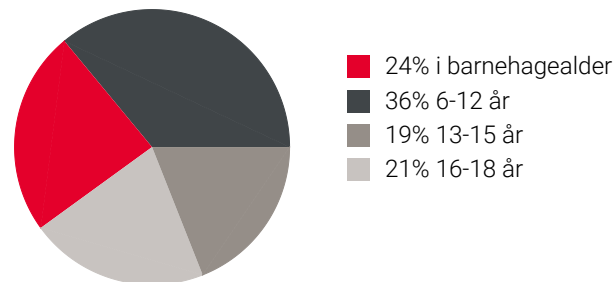
74% enebolig
10% rekkehus
9% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 10 min

Boots apotek Bjørkelangen 10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

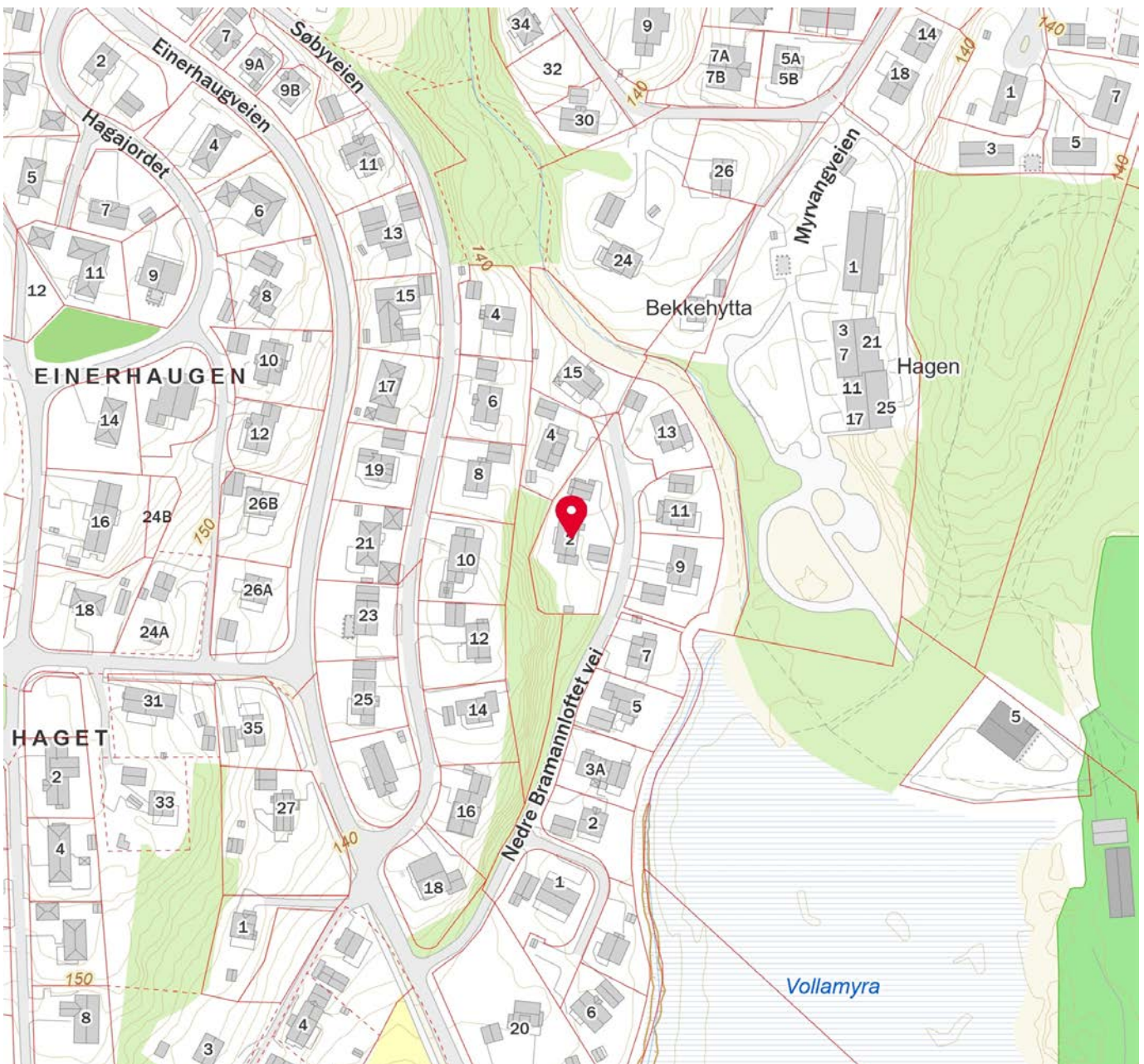
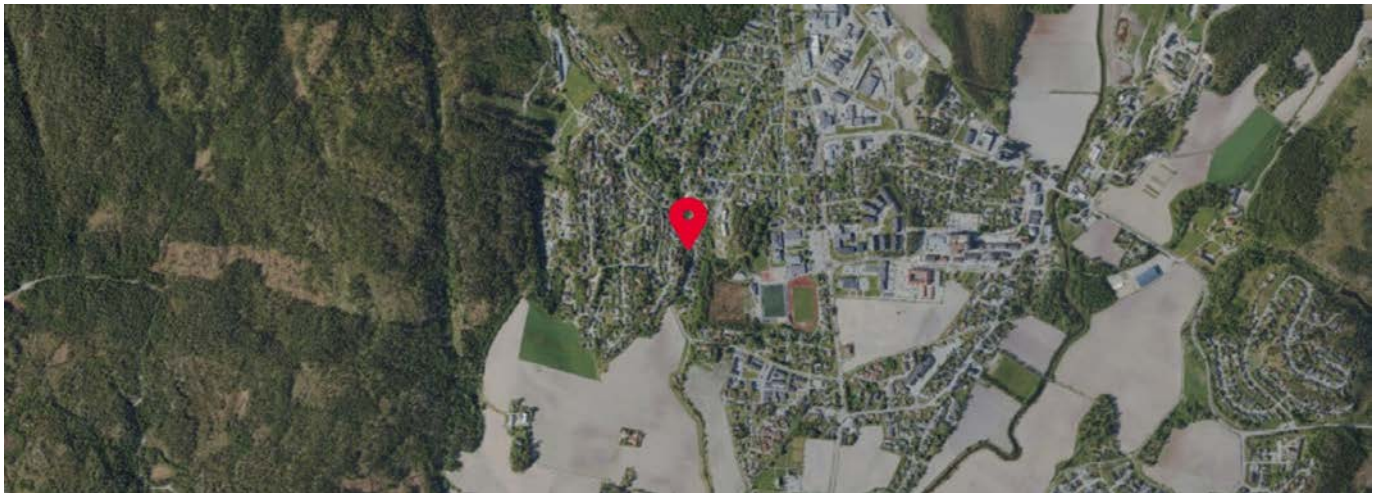


0% 43%

Bjørkelangen vest
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



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: Nedre Bramannloftet vei 2
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre