

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 350,-
Total ink omk.: Kr 5 946 350,-
Selger: Mette-Camilla Baggerød

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 128/134 kvm
Tomtstr.: 349.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 405
Gnr. 107, bnr. 410
Oppdragsnr.: 1007250132

Lys og pen vertikaldelt tomannsbolig - Peis - Hage - 2 bad - 3 sov - Balkong og markterrasse

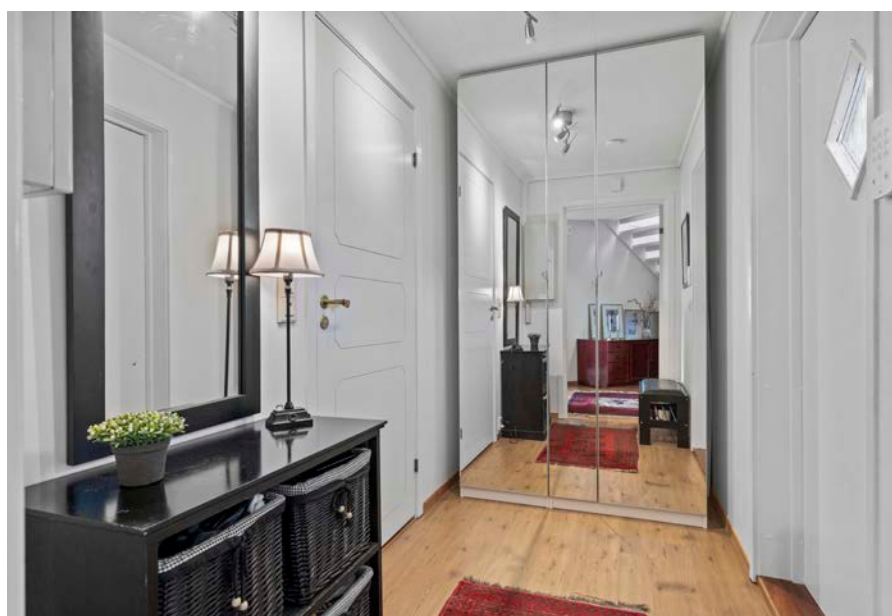
Velkommen til Bjørkekroken 52!

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde på Bøleråsen i Langhus, Nordre Follo kommune. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til skog og mark, som gir gode muligheter for turer og friluftsliv året rundt. Det er flere lekeplasser i området, og lysløyper samt naturskjønne turstier rett utenfor døren.

Boligen kan fremheves med:

- 2 plan
- 3 soverom
- 2 bad
- Markterrasse på hele 50 m²
- Balkong på ca 6 m²
- Utebod på ca 6 m²
- Stor innvendig bod i 2. etasje
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Peis i stue
- Hyggelig privat hage

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Reguleringskart	77
Formuesverdi	79
Kommuneplankart	80
Tegninger	82
Ferdigattest	85
Kommunale gebyrer	86
Vann og avløp	88
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, bad, gang, stue, spisestue og kjøkken

BRA-e: 6 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, bad, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Markterrasse

2. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Arealet til kaldtloftet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke gangbart gulv.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

349.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pen tomt med stor markterrasse og hagefleck med gressplen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde på Bøleråsen i Langhus, Nordre Follo kommune. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til skog og mark, som gir gode muligheter for turer og friluftsliv året rundt. Det er flere lekeplasser i området, og lysløyper samt naturskjønne turstier rett utenfor døren.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener - en rolig og landlig atmosfære, men samtidig kort vei til kollektivtransport og hovedferdselsårer. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 5 minutter unna til fots, og Vevelstad stasjon ligger 1,6km unna boligen. Derfra tar toget deg til Oslo S på rundt 25 minutter. Med bil tar det ca. 9 minutter til Ski sentrum, 14 minutter til Vinterbro og Kolbotn, og rundt 22 minutter til Oslo sentrum. Oslo Lufthavn ligger cirka 50 minutter unna med bil. Man kan også velge å ta bilen eller buss til Ski stasjon og ta Follobanen derfra, som kun tar 11 minutter til Oslo S.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt hos Kiwi Bøleråsen Senter som ligger 5 minutter unna til fots, eller på Meny Langhus og Coop Extra. Langhus Nærsenter tilbyr ytterligere servicetilbud, og Ski Storsenter ligger bare en kort kjøretur unna med over 140 butikker, kino, restauranter og mer.

Området passer godt for familier, etablerere og husdyreiere, med gangavstand til flere barnehager og skoler. Bøleråsen skole (1.-7. trinn) ligger ca. 6 minutter unna til fots, mens ungdomsskoleelever sokner til Haugjordet ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærheten, som Ski og Drømtorp. Innen barnehagetilbud finnes blant annet Bjørkekroken, Bøleråsen og Trollskogen barnehager, alle innen 10 minutters gangavstand.

Langhus og Bøleråsen byr også på mange fritidsmuligheter, både innenfor organisert idrett og egenaktivitet. Her finnes ballbaner, aktivitetshaller og treningssentre, samt turmuligheter både sommer og vinter. PULS Langhus og Stil Arena tilbyr trening, dans, ballspill og friidrett. Langhus AIL har et godt utvalg av lagidrett og aktiviteter for barn og unge.

Adkomst

Adkomst fra Bjørkekroken. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Bjørkekroken barnehage, Bøleråsen barnehage og Trollskogen barnehage.

Skolekrets

Bøleråsen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bøleråsen skole med linje 510 ca 200 m

Tog: Vevelstad stasjon med linje L2 og L2x ca 1,8 km

Bygningssakkyndig

Joakim Melby Langbråten

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med panel. Taket er et saltak og valmtak, og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har ikke gjort endringer der rørlegger/elektriker eller andre faglærte har vært nødvendig.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Vedlikehold av ventilasjonsmotor, samt rens av kanaler.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Eesee ladestasjon installert i oktober 2021

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet platting/terrasse samt riving/bygging av ny balkong i 2. etasje

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Henviser til tilstandsrapport.

Innhold

Dette er en vertikaldelt tomannsbolig som inneholder følgende:

1. etasje: Entré, bad, gang, stue, spisestue og kjøkken. Det er utgang til markterrasse på ca 50 m² fra stue som det er utebod på ca 6 m². Det er også hage ved siden av markterrassen som tilhører boligen.
2. etasje: Gang, bad, bod og 3 soverom. Ene soverommet har utgang til balkong på ca 6 m².

Rett utenfor boligen er det egen parkeringsplass med ladeboks på vegg ved siden av.

Standard

Balkong:

Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom 3.

Markterrasse:

Sørøst-vendt markterrasse på ca. 50 m² med adkomst fra spisestue.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entrédør med innfelt glassfelt. Innerdører fra entre til gang i 1. etasje har innfelt glass.

Yttervegger:

Liggende bordkledning.

Loft:

Kaldtloft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.

Takkonstruksjon:

Saltak, Valmet tak.

Taktekking:

Betongstein.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag.

Ildsted/skorstein:

Elementpipe. Peisovn.

Kjøkken:

Kjøkken er fra ca 2017 og type IKEA. 3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Underlimt oppvaskkum med 1

1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Trapp:

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Vannledninger:

Vannledninger i kobber og plast.

Elektrisk:

Automatsikringer. Følgende arbeider har blitt utført:

2021: Montering av Easses ladestasjon på ny 40A kurs og overspenningsvern. Datert 25.11.2021, utført av MR Elektro AS.

Varmtvannsbereder:

Plassert på gulv i bad, fra 2001. ca 200l.

Bad 1. etasje:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 98cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og gulvstående wc.

Bad 2. etasje:

Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Reflektorovn. Servant med ettgreps armatur fra Mora. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Info fra takstmann:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Vedlagte tegninger er speilvendte utfra boligen som er vurdert.

2. etasje: Ny innervegg er satt opp og ny rominndeling er utført.

1. etasje: Innervegg mellom stue/spisestue er tatt bort.

2-mannsbolig er oppført over 2 plan + kaldloft. Standard på boligen er etter byggeår. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca

2,41m i bod. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,39m i soverom 2. I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,39m i bad. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i spisestue.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Vinduer og dører
- Bad 1. etasje
- Bad 2. etasje

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Balkong
- Markterrasse
- Yttervegger
- Loft
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Ildsted
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Parkettgulv

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak:

2023 Bad 1. etasje: Nye gulvfliser/malt overflate vegger. Nytt sanitærutstyr (eiers opplysning)

Parkering

Parkering rett utenfor boligen. Ladeboks installert på vegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige

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)

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2. etasje: Ny innervegg er satt opp og ny rominndeling er utført.

1. etasje: Innervegg mellom stue/spisestue er tatt bort.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

Kommunale avgifter

Kr 13 588

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Prognose for 2025 gitt av kommunen sier kommunale avgifter kan være 14 838,-

Formuesverdi primær

Kr 1 342 674

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 370 695

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 4 200

Velforening

Grendelagsavgift:

Vaktmester, snøbrøyting av felles vei.

Dugnad 2 ganger i året.

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 107, bruksnummer 405 i Nordre Follo kommune. Gårdsnummer 107, bruksnummer 410 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/107/405:

21.09.1992 - Dokumentnr: 10428 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

21.09.1992 - Dokumentnr: 10428 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

13.02.1991 - Dokumentnr: 1933 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3207 Gnr:107 Bnr:1

Areal:446,2m².

15.11.1991 - Dokumentnr: 15043 - Målebrev

Areal: 349,4 m²

01.01.2020 - Dokumentnr: 64302 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0213 Gnr:107 Bnr:405

01.01.2024 - Dokumentnr: 14257 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:107 Bnr:405

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

146 350 (Omkostninger totalt)

162 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 946 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 962 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 965 050 (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 146 350

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt 2 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no

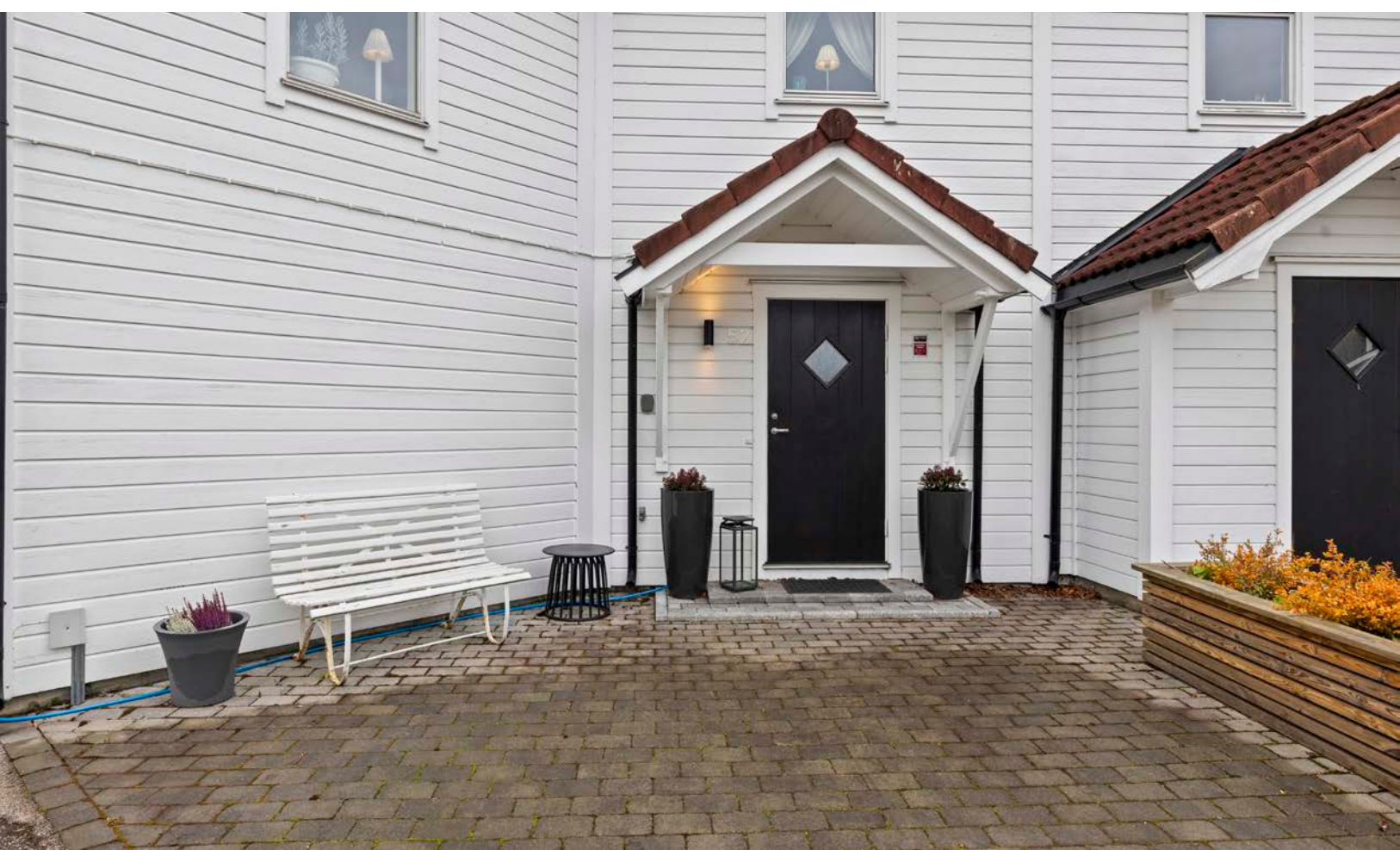
Tlf: 979 82 936

Oppdragstaker

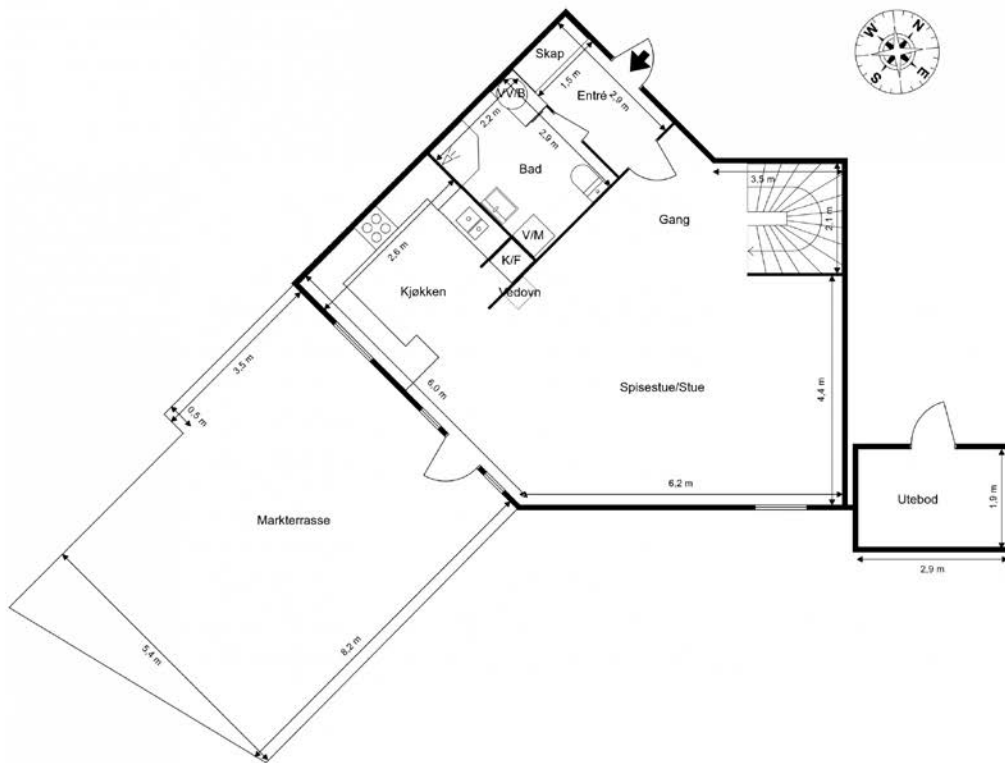
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

27.10.2025



1. Etasje



FIDENS













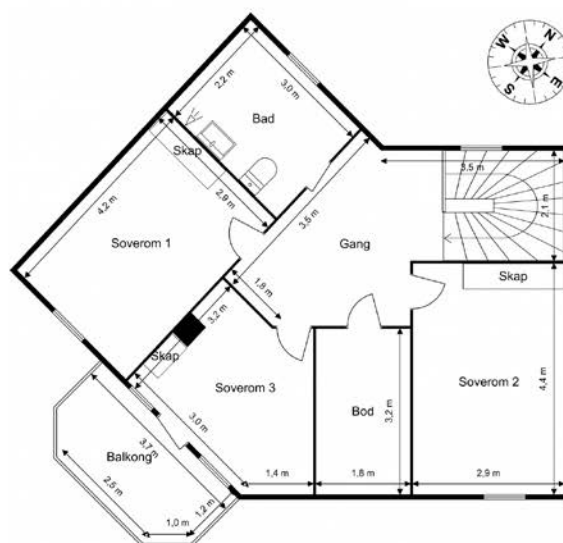


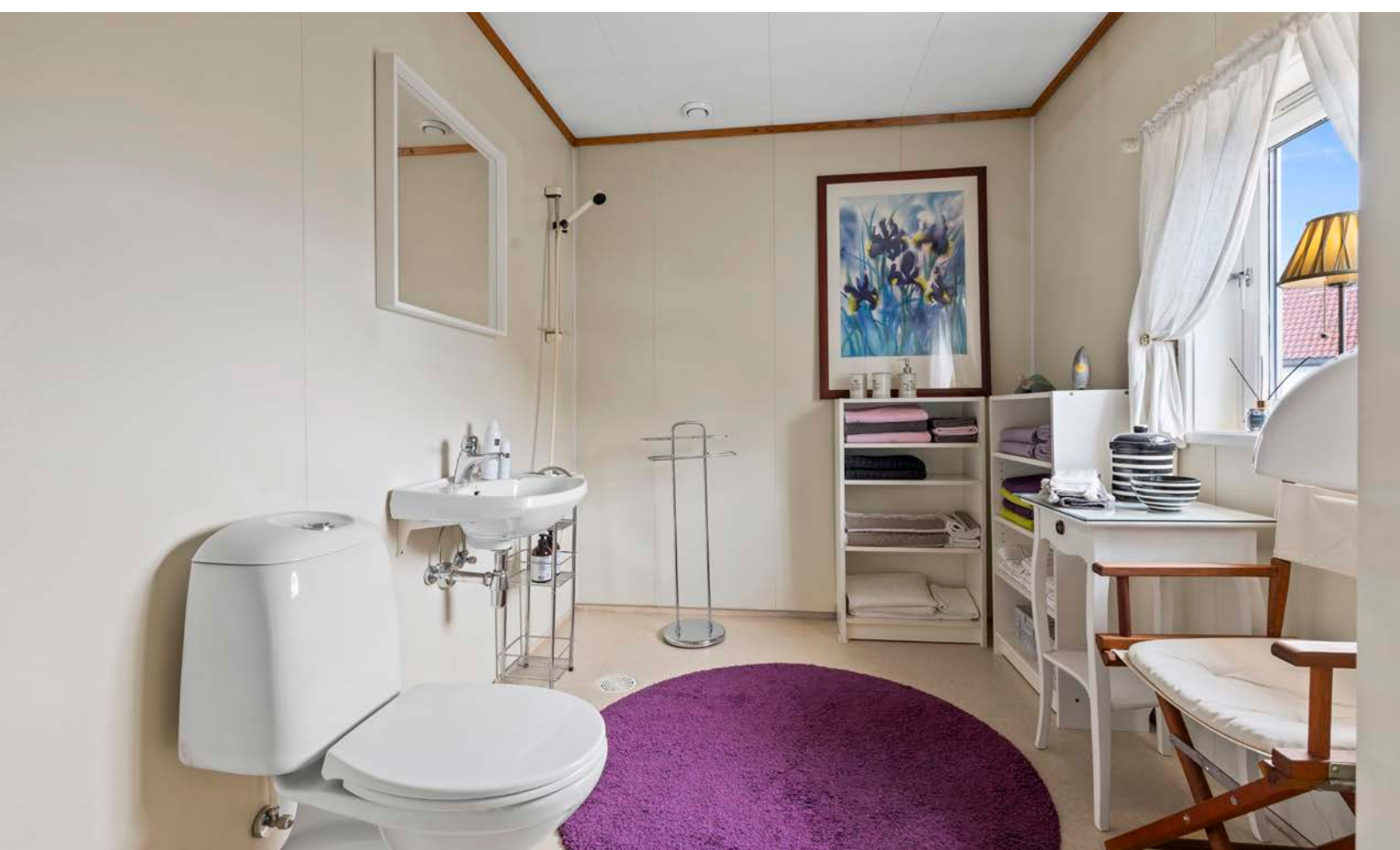






Bjørkekroken 52, 1100 Langnes
2. Etasje























Vedlegg

Bjørkekroken 52 1405 LANGHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 2-mannsbolig (vertikaldelt)

Byggeår: 1991

BRA: 134 m²

BRA-i: 128 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36059>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

TG3:

2 etasje:

Råteskadet belisting til balkongdør.

TG2:

2 etasje:

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Avflassing av maling på karmen inne/utvendig.

Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1.etasje:

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Avflassing av maling på karmen inne/utvendig.

Enkelte vindu/terrassedør tar i karm og har behov for justering.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:

Vinduer/ terrassedør/balkongdører/innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Prisestimatet gjelder for bytting av belisting utvendig til balkongdør. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Vinduer/terrasse/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Overflatebehandlinger anbefales.

Justeringer/smøring anbefales.

Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stor varmetap.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 98cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Reflektorovn. Servant med ettgreps armatur fra Mora. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:

Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Anbefalte tiltak

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje

Oppsummering

TG2:

Malingsavflassing på terrassebord/rekkverk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:

Eier opplyser å ha malt/beiset balkongen i nyere tid.

Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom 3.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Oppsummering

TG2:

Malingsavflassing/alger på terrassebord.

Beskrivelse:

Eier opplyser å ha malt/beiset markterrassen i nyere tid.

Sørøst-vendt markterrasse på ca. 50 m² med adkomst fra spisestue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Avflassing av maling på panelbord.

Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol

Rengjøring og overflatebehandling anbefales.

Musetettingen bør utbedres.

Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2:

Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Beskrivelse:

Kaldtloft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2:

Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp.

Over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

TG2:

Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger rundt pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.

Eier opplyser at det er knekt takstein rundt pipe.

Beskrivelse:

Taktekking er fra byggeår.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

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

Knekt takstein bør byttes for å forhindre større lekkasjer i undertaket.

Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2:

Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2:

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Soteluke er ikke mulig å åpne fordi denne er malt igjen.

Det er avvik i beslag rundt pipa.

Beskrivelse:

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

Utbedring av beslag på pipe over tak anbefales.

Det anbefales å gjøre soteluke mulig å åpne.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:

Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken er fra ca 2017 og type IKEA (eiers opplysning).

3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Underlimt oppvaskkum med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:

Innvendige avløpsrør tilknyttet bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:

Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Stoppekran er plassert i bad i skap med varmtvannsbereder

Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Varmtvannsbereder: Bad 1. etasje

Oppsummering

TG2:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Øvrig: Parkettgulv

Oppsummering

TG2:

Bruksslitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger/utbedringer av parkettgulv anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Merknad: Det er en løs ujordet ledning i sikringsskapet. Opplyst fra utførende elektriker at ledningen ikke er en strømførende kabel.

Avvik registret:

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Antall kuser på kursoversikt er ikke overført til sikringsskap. Det mangler merking av kurser.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Følgende arbeider har blitt utført:

2021: Montering av Easses ladestasjon på ny 40A kurs og overspenningsvern.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 25.11.2021, utført av MR Elektro AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Oppdatering av kurser i sikringsskap opp mot kursoversikten anbefales.

Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet grunnet berøringsfare.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vedlagte tegninger er speilvendte utfra boligen som er vurdert.
2. etasje: Ny innervegg er satt opp og ny rominndeling er utført.
1. etasje: Innervegg mellom stue/spisestue er tatt bort.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2025

Rapportdato
3.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mette-Camilla Baggerød**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**

Telefon: **98846531**

Firma: **Fidens AS**

Epost: **joakim@fidens.no**

Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørkekroken 52, 1405 Langhus**

Kommunenr: **3207**

Gårdsnr: **107**

Bruksnr: **405**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1991 - Kilde: eiendomsverdi.no**

Boligtype: **2-mannsbolig (vertikaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:

2-mannsbolig er oppført over 2 plan + kladdloft.

Standard på boligen er etter byggeår. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,41m i bod. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,39m i soverom 2.

I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,39m i bad. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i spisestue.

Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vinduer med 2-lags glass.

Innerdører har hvit omramning. Entrédør med innfelt glassfelt.

Innerdører fra entre til gang i 1. etasje har innfelt glass.

Byggemåte:

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med panel. Taket er et saltak og valmtak, og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2023 Bad 1. etasje: Nye gulvfliser/malt overflate vegger. Nytt sanitærutstyr (eiers opplysning)

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: 2-mannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64	0	0	6
1. etasje	70	64	6	0	50
Totalt m²	134	128	6	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	58	6	Gang, bad, 3 soverom.	Bod.
1. etasje	70	64	6	Entre, bad, gang, stue, spisestue, kjøkken.	Utebod.
Totalt m²	134	122	12		

Kommentar til arealberegning

Utebod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e).

Arealet til kaldtloftet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke gangbart gulv.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
TG2: Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m ² med adkomst fra soverom 3.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha malt/beiset balkongen i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2: Malingsavflassing på terrassebord/rekkverk. Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Beskrivelse: Eier opplyser å ha malt/beiset balkongen i nyere tid. Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom 3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Type	Terrasse
Sørøst-vendt markterrasse på ca. 50 m ² med adkomst fra spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha malt/beiset markterrassen i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2: Malingsavflassing/alger på terrassebord. Beskrivelse: Eier opplyser å ha malt/beiset markterrassen i nyere tid. Sørøst-vendt markterrasse på ca. 50 m² med adkomst fra spisestue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	



TG3:
Råteskadet belisting.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entrédør med innfelt glassfelt.
Innerdører fra entre til gang i 1. etasje har innfelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Vinduer/ terrassedør/balkongdører/innerdører er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG3:
2 etasje:
Råteskadet belisting til balkongdør.

TG2:
2 etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmmer inne/utvendig.
Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1.etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmmer inne/utvendig.
Enkelte vindu/terrassedør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Vinduer/ terrassedør/balkongdører/innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisestimatet gjelder for bytting av belisting utvendig til balkongdør. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Vinduer/terasse/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stor varmetap.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2 TG2: Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger. Avflassing av maling på panelbord. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant. Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved f.eks. tilleggisolering ol Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Musetettingen bør utbedres. Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
TG2: Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp. Beskrivelse: Kaldtloft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampspørre og/eller økt lufting.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG2: Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp. Over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjon i henhold til alder. Ventilering er registret ved spalte i gesims. Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking' Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/balkong. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
TG2: Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger rundt pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak. Eier opplyser at det er knekt takstein rundt pipe. Beskrivelse: Taktekking er fra byggeår. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Knekt takstein bør byttes for å forhindre større lekkasjer i undertaket. Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
2. etasje: Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. 1. etasje: Det registreres stedvis knirk. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen. Soteluke er ikke mulig å åpne fordi denne er malt igjen. Det er avvik i beslag rundt pipa. Beskrivelse: Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales. Utbedring av beslag på pipe over tak anbefales. Det anbefales å gjøre soteluke mulig å åpne.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkken er fra ca 2017 og type IKEA (eiers opplysning). 3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Underlimt oppvaskkum med 1 1/2 kum og ettgrep armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Vedlagte tegninger er speilvendte utfra boligen som er vurdert. 2. etasje: Ny innervegg er satt opp og ny rominndeling er utført. 1. etasje: Innervegg mellom stue/spisestue er tatt bort.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: 2. etasje: Bad: 2,40m Soverom 2: 2,39m Bod: 2,41m 1. etasje: Bad: 2,39m Stue/spisestue: 2,37-2,36m	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2022.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-1**

Normal slitegrad i henhold til alder.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

TG2:

Innvendige avløpsrør tilknyttet bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Stoppekran er plassert i bad i skap med varmtvannsberder Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.	

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre. Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: 2021: Montering av Easses ladestasjon på ny 40A kurs og overspenningsvern. Datert 25.11.2021, utført av MR Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-IU**

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.

Merknad: Det er en løs ujordet ledning i sikringsskapet. Opplyst fra utførende elektriker at ledningen ikke er en strømførende kabel.

Avvik registret:

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Antall kuser på kursoversikt er ikke overført til sikringsskap. Det mangler merking av kurser.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Følgende arbeider har blitt utført:

2021: Montering av Easses ladestasjon på ny 40A kurs og overspenningsvern.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 25.11.2021, utført av MR Elektro AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Oppdatering av kurser i sikringsskap opp mot kursoversikten anbefales.

Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet grunnet berøringsfare.

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral**TG-IU**

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

6.21 Varmtvannsbereder: Bad 1. etasje

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.	

6.23 Våtrom: Bad 1. etasje



Sluk i bad av plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot bad. Fuktmåling med piggg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med piggg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 98cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.24 Våtrom: Bad 2. etasje



Sluk i bad av plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med piggg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med piggg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Reflektorovn. Servant med ettgrep armatur fra Mora. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.25 Øvrig: Parkettgulv

Beskrivelse

Bruksslitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG2:

Bruksslitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger/utbedringer av parkettgulv anbefales.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

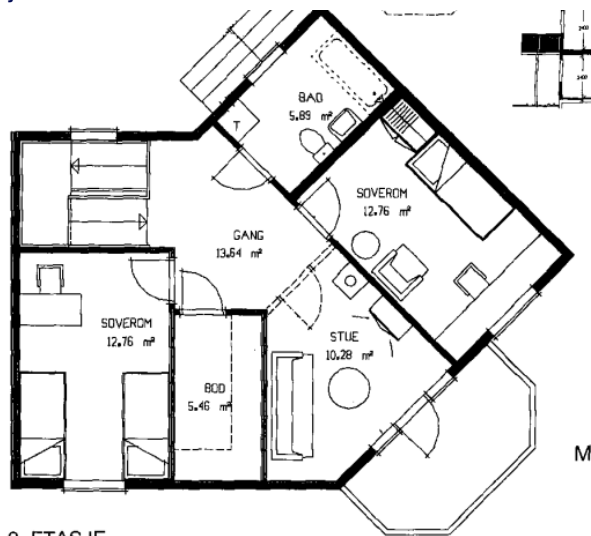
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

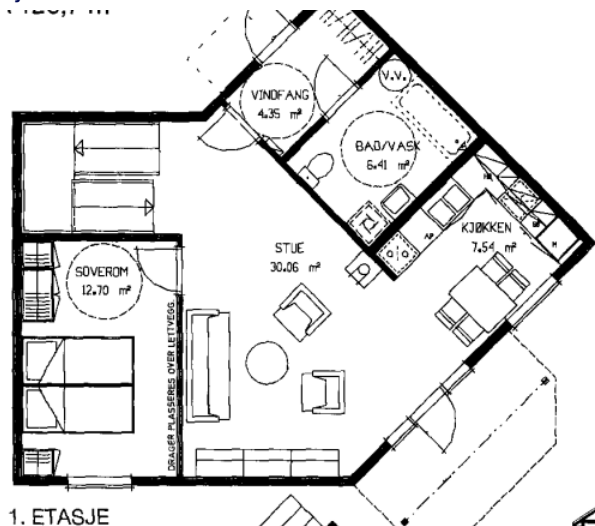
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje



2. ETASJE

1. etasje



1. ETASJE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250132	
Selger 1 navn	
Mette-Camilla Baggerød	
Gateadresse	
Bjørkekroken 52	
Poststed	Postnr
LANGHUS	1405
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90801708

Document reference: 1007250132

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har ikke gjort endringer der rørlegger/elektriker eller andre faglærte har vært nødvendig.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedlikehold av ventilasjonsmotor, samt rens av kanaler.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eesee ladestasjon installert i oktober 2021

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet platting/terrasse samt riving/bygging av ny balkong i 2. etasje

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Henviser til tilstandsrapport

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250132

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250132

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Camilla Baggerød	1ccd575a315c5a05e6fd01 002715b8ef640d918c	01.10.2025 10:00:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250132

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Bjørkekroken 52 - Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bøleråsen skole Linje 510	2 min 0.2 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Bøleråsen	6 min
B.H. Ramberg avd. Langhus	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

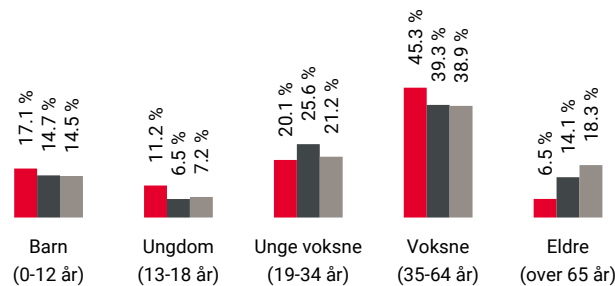
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøleråsen	2 306	880
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 54 barn	0 min 0 km
Bøleråsen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Bøleråsen Senter PostNord	6 min 0.5 km
Joker Langhus Søndagsåpent	21 min 1.8 km



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. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



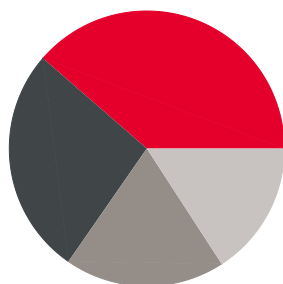
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽ Bøleråsen skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.4 km	
⚽ Hasselkroken balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 PULS Bøleråsen	6 min	🚶
🚴 Puls Langhus	6 min	🚗

Boligmasse



39% enebolig
27% rekkehus
19% blokk
16% annet

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Langhus Nærsenter

20 min 🚶



Apotek 1 Langhus

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



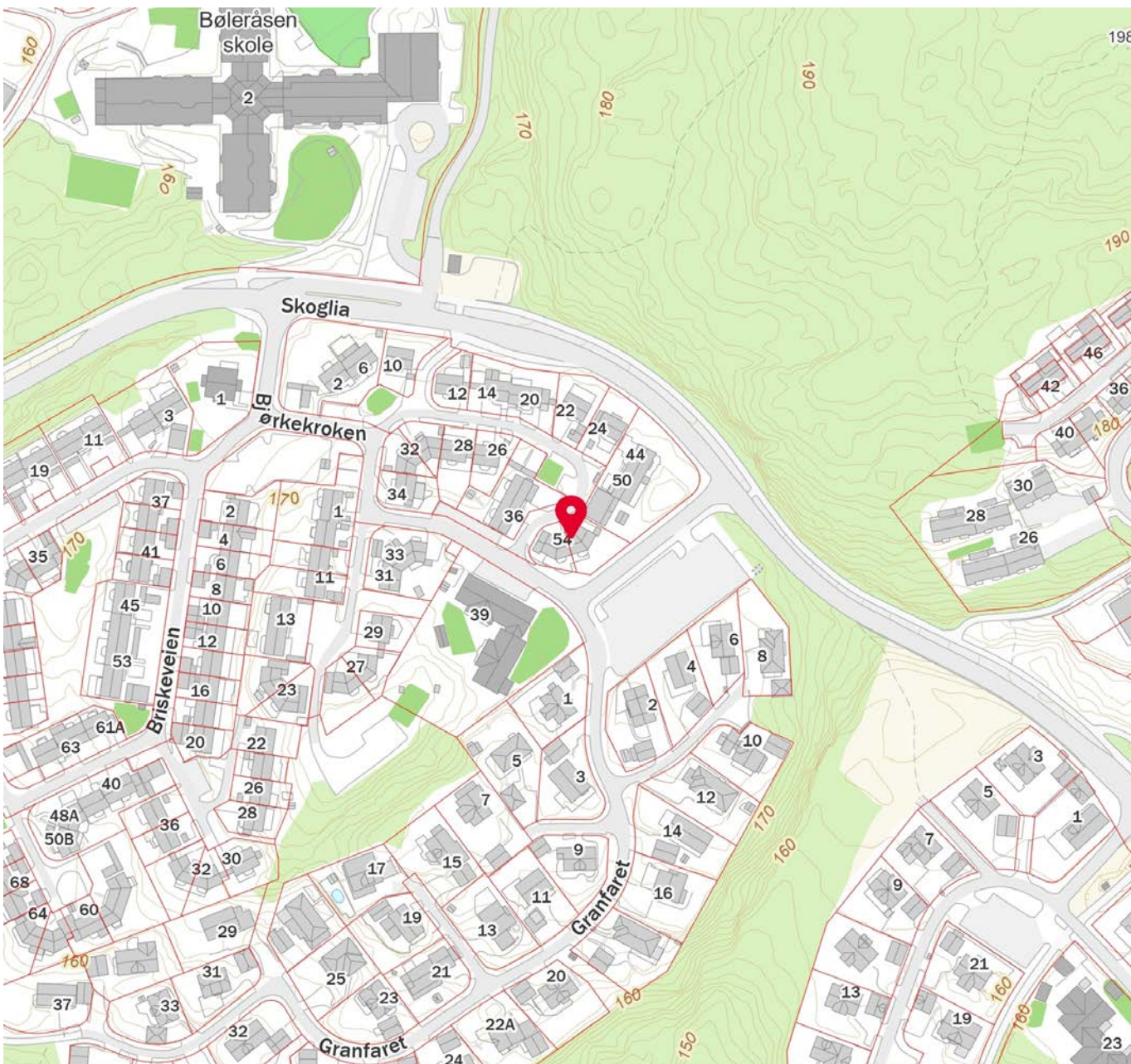
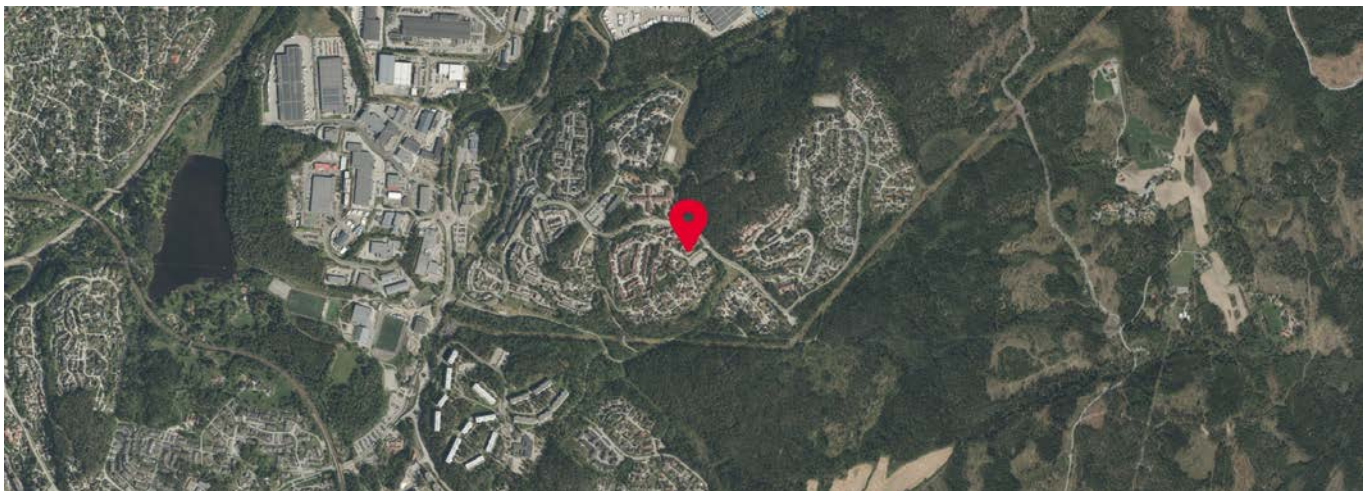
0%

47%

■ Bøleråsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





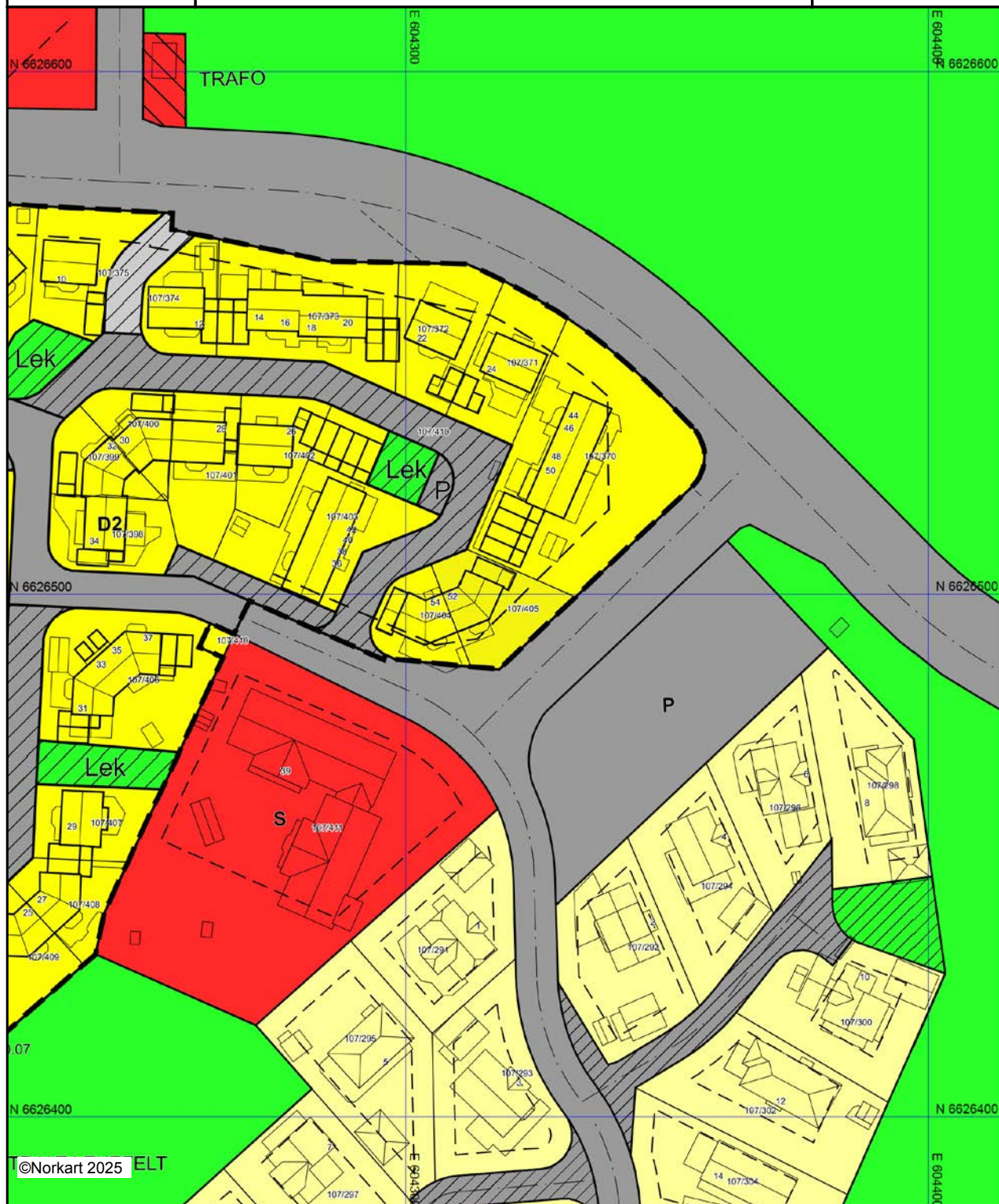
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/405
Adresse: Bjørkekroken 52
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025 ELT

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Frrområder
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasj
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje



Skatteetaten

Dato
24.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3207 NORDRE FOLLO

Gnr 107 Bnr 405 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjørkekroken 52, 1405 LANGHUS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 342 674
Som sekundærbolig:	kr 5 370 695

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



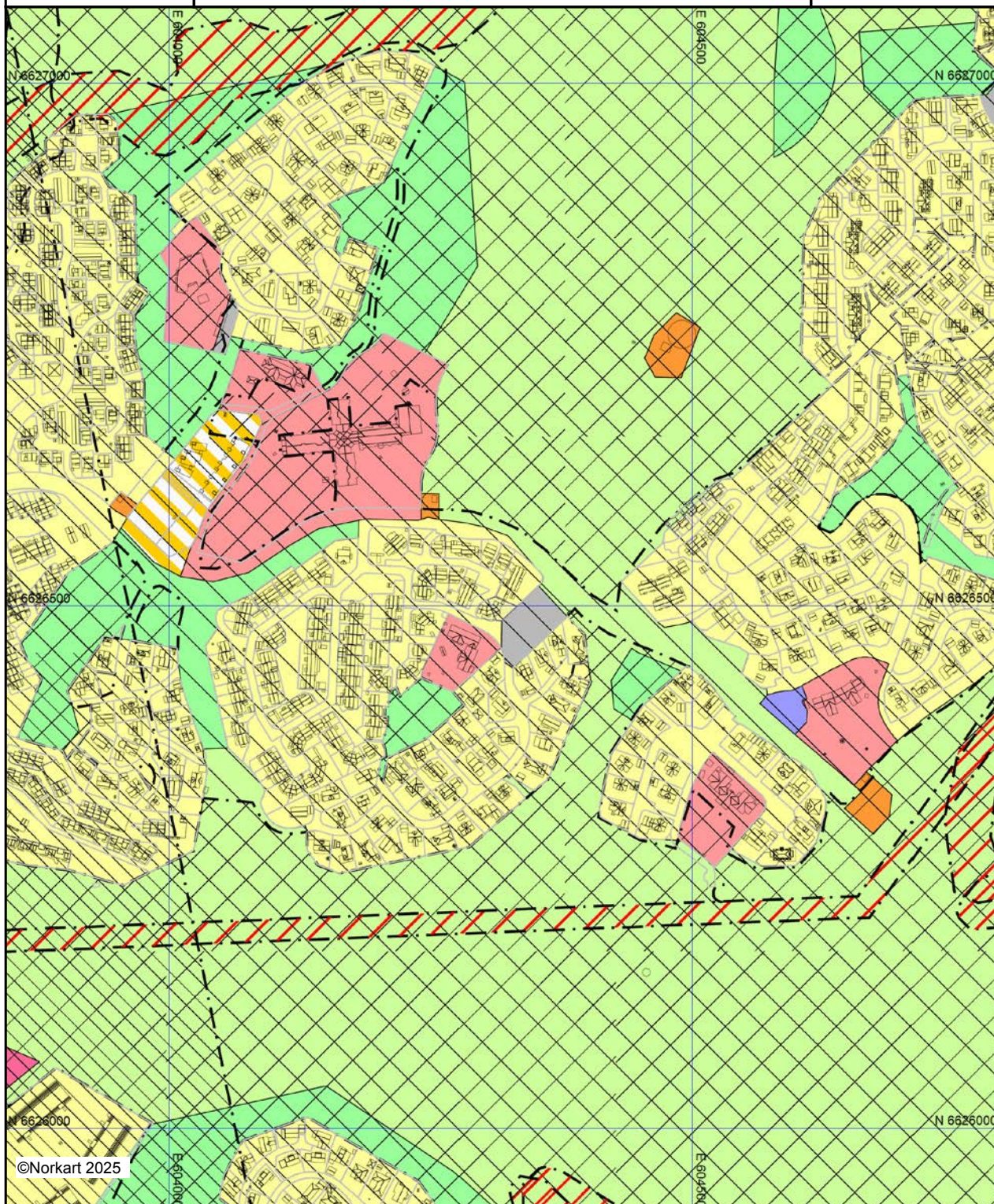
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/405
Adresse: Bjørkekroken 52
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

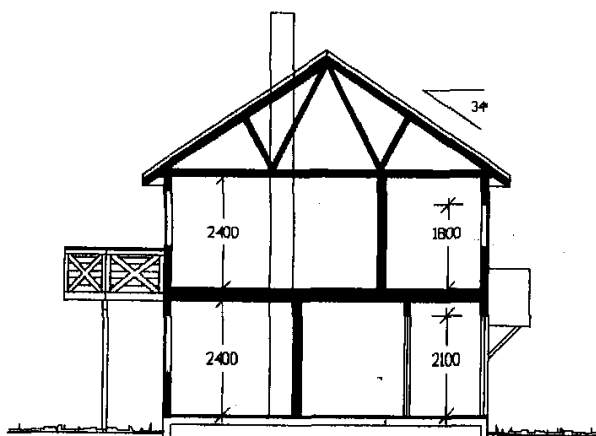
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Forretninger- fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting- fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Frnområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende

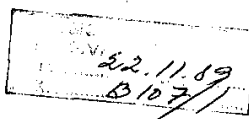
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende



SNITT A-A

Type 38



C	REV. BALKONGREKKVERK	10.11.89	KB
B	ENDRET REV. DATO	15.02.89	KB
A	REV. VINDUER	19.01.89	KB

BLOCK 403-38

4 ROMS FLATT TERRENG

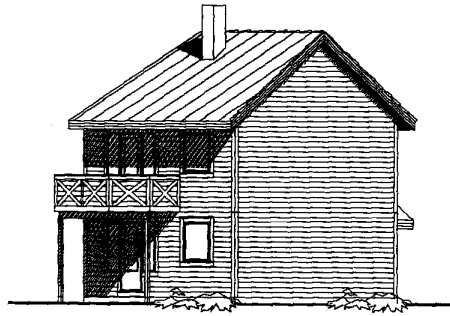
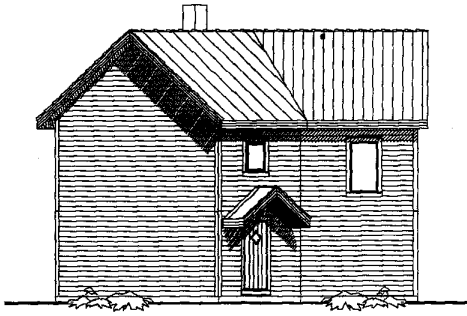
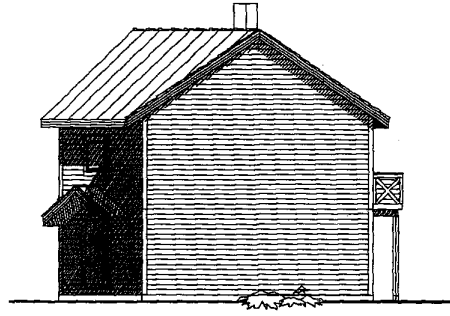
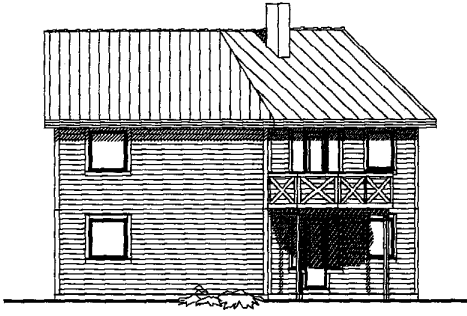
FASADER/SNITT

LANGHUS Q3, SKI KOMMUNE

W
Block Watne
Boliger

TEGN.	KB	TEGNINGS NR.
DRUK.		A-26620
MÅL	1:100	PROSJEKT.
DATO	24.02.88	1A341

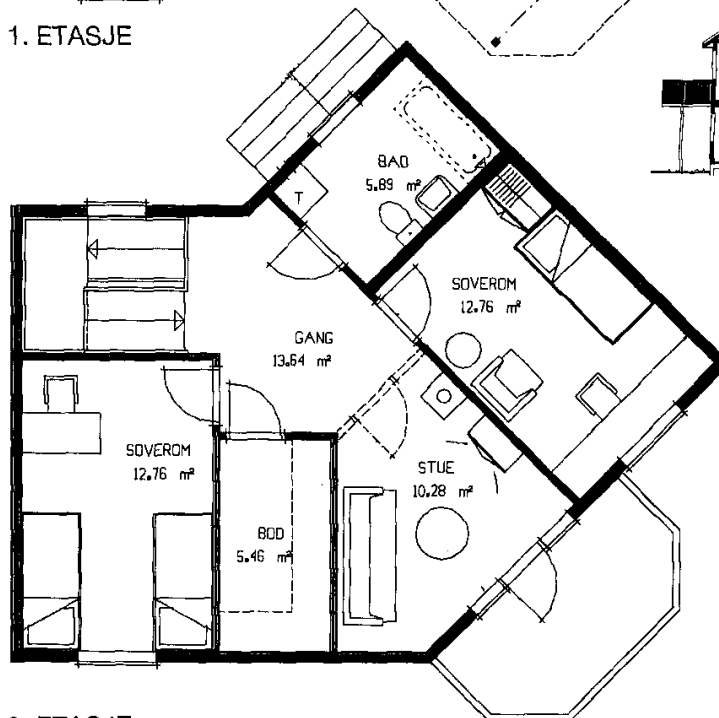
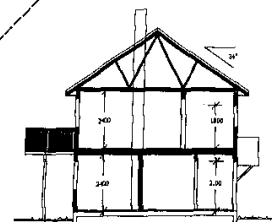
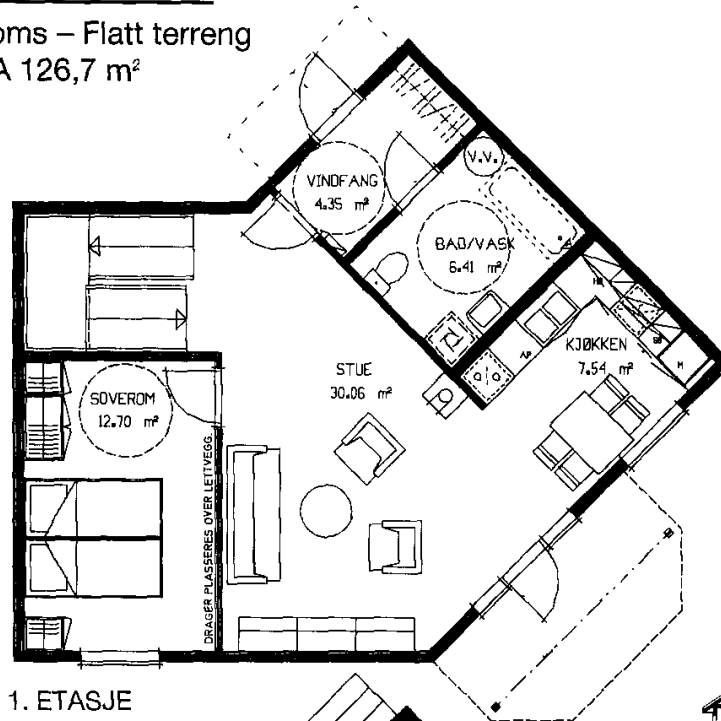
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HURT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BERYTTES VED UTFØRSELSE AV ANBEIDET SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVILLIGT L.



TYPE 38

I tillegg leveres utv. bod på ca. 5 m²

4-roms – flatt terreng
BRA 126,7 m²



Målestokk: 1 cm

Kommune

SKI

ARKIVKOPI
Skannet 9/888
Reg.nr. 4816

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne Boliger A/S
Briskevegen 1

1408 VEVELSTAD

Byggherre (navn, adresse)

Ski kommune
v/rådmannen

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Bjørkekroken 1,3,5,7 til 37
" " 2,4,6,8 til 54

Gnr.

107

Bnr.

1

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

29. og 30/6 89

Arbeids art

Nybygg

Byggets art

46 boliger

Behandling/vedtak

Bygningsrådet

Vedtak dato

24.08.89

Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.**Underskrift**

Sted

SKI

Dato

26.09.1991

Stempel/underskrift

Bernt Stadven
bygn. sjef

SKI BYGNINGSVESEN

Arve Skovdahl
avd. ing.

Kopi sendt til
☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	405	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørkekroken 52, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 794,63 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	3 846,68 kr
Sum	13 587,51 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	40 m3	52.01	1/1	0 %	2 080,58 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	40 m3	38.95	1/1	0 %	1 558,02 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	14 838,00 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 29.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	405	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørkekroken 52, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
60330973	974	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Doknr.: 10428 Tinglyst: 21.09.1992 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K J Ø P E K O N T R A K T

TINGLYST

21.09.1992

TINDRE FOLLO HERREDSRETT

DAGBOKNR.: 10428

Ski kommune som selger (heretter kalt selger) og

Eigil Bjørnstad fnr. 270750Kette Camilla Baggerød fnr. 050852adr.: Lofsrudhøgda 267, 1281 OSCOsom kjøper (heretter kalt kjøper) inngår med dette slik
kjøpekontrakt:

1. Salg.

- 1.1 Kommunen selger til kjøper Bjørnheugen 52
(hustype 38), 1405 LANGHUS, under eiendommen gnr. 107,
bnr. 405 i Ski med påstående bygninger på de i denne
kjøpekontrakt satte vilkår.

Sammen med denne eiendommen følger ideell 1/131-del av
fellesarealet under delfeltene D1 og D2, gitt betegn-
elsen gnr. 107, bnr. 410 med påstående bygning/bygninger i
Ski og av felleskabler og ledninger slik disse er
beskrevet under pkt. 5.

Denne andel av fellesarealet og av kommunaltekniske
ledninger/kabler kan ikke selges uten samtidig med salg
av gnr. 107, bnr. 405, og den skal følge med ved slikt
videresalg. Grendelaget/vellet har den fulle
disposisjonsrett over og ansvar for fellesarealene under
gnr. 107, bnr. 410 med påstående bygninger samt
fellesledninger/kabler slik disse er beskrevet under
pkt. 5.

- 1.2 Det er en forutsetning for kjøpet at kjøper blir
innvilget det oppgitte husbanklån. Kjøper underskriver
husbankens pantobligasjon på det oppgitte lånebeløpet
samt søknad om konvertering av husbanklån samtidig med
underskrift av nærværende kjøpekontrakt.

2. Kjøpesum/oppgjør.

- 2.1 Kjøpesummen er satt til kr. 700.000,-
- kroner sipthundetusen 00/100 inkl. mva.

I tillegg skal kjøper bære omkostningene med oppmåling,
dokumentavgift på skjøte, tinglyssingsomkostninger for
målebrev, kjøpekontrakt, skjøte, husbankobligasjon,
obligasjon etableringslån, obligasjon topplån og
eventuelt eierseksjonsbegjæring samt takst, samlet
kr. 8.176,-.

Gebyr ved tinglysing av egne pantobligasjoner bæres av
kjøper og betales samtidig med og på samme måte som
egenkapitalen, og utgjør for tiden kr. 900,- pr. enhet.

Fiklig gjennpart bekræftes
K-EIENDOM AS OSLO OG AKERSHUS
Anne Skarstad

2

Ønsker kjøper tilknytning til kabeltv-nettet, er han kjent med at avtale om dette må inngås med TBK og at han selv må bære kostnadene med dette utenom ovennevnte kjøpesum.

- 2.2 Kjøpesummen med tillegg av ovennevnte omkostninger forutsettes dekket ved:

Husbanklån	kr. <u>482.000,-</u>
Innen overtagelse	kr. <u>218.000,-</u>
Tilsammen	kr. <u>700.000,-</u>

- 2.3 Egenkapitalen er i det følgende splittet opp i et akontobeløp/kontantbeløp kr. 5.000,- og et restbeløp kr.

- 2.4 Akontobeløpet/kontantbeløpet kr. 5.000,- innbetales ved underskrift av opsjonsavtale eller ved underskrift av kjøpekontrakt dersom slik opsjonsavtale ikke først inngås. Restbeløpet forfaller til betaling innen overtagelse, men likevel ikke før boligen kan leveres fra entreprenør.

Der hvor kjøper skal utføre egeninnsats eller det foretas kundetilpasning, må det inngås egen avtale om dette. Kjøper betaler før egeninnsatsen/ kundetilpasningen påbegynnes, et tillegg på akontobeløpet med kr. som skal nyttes til tilbakeføring av boligen til opprinnelig planlagt utførelse.

- 2.5 Ved for sen innbetaling av egenkapitalen, blir kjøper å belaste med 15% renter p.a. inntil betaling finner sted.

Egenkapitalen skal innbetales til K-Eiendom A/S Oslo og Akershus, P.B. 1166 sentrum, 0107 OSLO klientkonto 6074.06.25457.

- 2.6 For den del av kjøpesummen som skal konverteres til husbanklånet, stort kr. 482.000,- betaler kjøper til selger 12% renter p.a. fra overtagelse til konvertering har funnet sted. Ovennevnte innbetaling skal nyttes til selgers dekning av kostnader med byggelånet i denne periode for nærværende eiendom.

Dersom kommunen allerede har konvertert husbanklånet til seg, betaler kjøper til kommunen 6 % renter p.a. av Husbanklånet fra overtakelsen av boligen og frem til kjøper har overtatt husbanklånet.

Renten betales til kommunekassereren i Ski etter påkrav K-Eiendom A/S Oslo og Akershus.

3. Skjøting.

- 3.1 Skjøte på eierseksjonen/eiendommen utstedes snarest etter at:

- 3 -

- a. nærværende kjøpekontrakt er underskrevet og tinglyst som heftelse på eiendommen,
- b. kjøper har underskrevet søknad om overtagelse av husbanklånet og skriftlig aksept er kommet i retur.
- c. egenkapitalen angitt under pkt. 2.3 med eventuelle påløpne renter samt omkostninger angitt under pkt. 2.1 er innbetalt til selger.

3.2 Eiendommen overdras fri for selgers pengeheftelser.

4. Overtakelse/vedlikehold.

- 4.1 Kjøper overtar boligen den 7. juni 1992.
Kjøper må før dette ha betalt inn til selger egenkapitalen angitt under pkt. 2.3 med eventuelle påløpne renter samt omkostninger angitt under pkt. 2.1.

Kjøper må også ha underskrevet nærværende kjøpekontrakt og søknad om overtagelse av husbanklånet.

Boligen leveres med midlertidig brukstillatelse.

- 4.2 Kjøper vil ved overtakelsesbefaring gå gjennom eiendommen og notere de eventuelle feil og mangler som skal rettes opp og som er akseptert av selger. Eiendommen overtas i denne stand. Selger kjenner ikke til at boligen har feil og/eller mangler.

Det kan forekomme mindre endringer i forhold til prospektet som ikke i vesentlig grad endrer boligens kvalitet og verdi. Dette gjelder også terreng og tomteforhold som er vist i prospektet.

Endelig tomtegrense fastsettes av Oppmålingsvesenet i Ski og vil bli vist på eiendommens målebrev.

- 4.3 Kjøper har fra overtakelsen det fulle ansvar for og den fulle risiko med boligen og overtar herunder alle løpende utgifter forbundet med denne.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

- 4.4 Boligen leveres med ett års garantitid fra overtakelsestidspunktet i henhold til Norsk Standard 3401, pkt. 25. Forøvrig gjelder Norsk Standard 3401.

Ca. 1 år etter overtakelsen, vil det bli foretatt ettårsbefaring, og selgeren vil utføre eventuelle justerings- og etterarbeider. Mangler som måtte bli påberopt senere, er selger uvedkommende, jfr. dog pkt. 25.9 i Norsk Standard 3401.

- 4 -

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av boligen, krymping av treverk eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller lignende.

- 4.5 Kjøper er kjent med og godtar at alle fellesanlegg og fellesarealer som ikke måtte bli overtatt for kommunalt vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap via grendelaget/vellet, jfr. pkt. 5.1.
- 4.6 Kjøper er kjent med og godtar at det via grendelaget/vellet er solidarisk vedlikeholdsplikt av felles kabelanlegg og felles vann- og kloakkledningsnett frem til tilknytningspunkt på offentlig ledning/kabel, jfr. pkt. 1.1 og 5.4.
- 4.7 Kjøpere som er seksjonseiere under ett bruksnummer, er videre kjent med og godtar at seksjonseiere under samme bruksnummer er solidarisk ansvarlig seg imellom av ledninger og kabler fra det respektive seksjonsobjektet frem til tilknytning med fellesskapets kabler og ledninger, jfr. pkt. 5.4.

5. Grendelag/vel.

- 5.1 Eier av Bjørkheide 58 bnr. 107, bnr. 405 har rett og plikt til å være medlem av et grendelag/vel til drift av fellesareal og fellesanlegg under delfeltene D1 og D2. Ski kommune tar initiativ til opprettelse av grendelaget/vellet og utarbeider de midlertidige vedtektene for dette. Slik stiftelse skjer etter at formannskapet har vedtatt vedtektene.

Grendelaget/vellet utligner medlemsavgifter til drift av dette på medlemmene.

Grendelaget/vellet kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på noen av eiendommene/seksjonene. Samtykke fra Ski kommune må også foreligge på forhånd før slik oppløsning eller endring av vedtektene kan finne sted.

- 5.2 Selger forbeholder grendelaget/vellet panterett for inntil kr. 20.000,- - kronertyvetusen 0/100 - i kjøpers nærværende eiendom til dekning av fellesutgifter og særpålegg til denne eiendom. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av kjøpesum med omkostninger angitt i pkt. 2.1 og har ikke opptrinnsrett. Senere har grendelaget/vellet plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent lånetakstverdi.

I de tilfeller hvor nærværende bolig er seksjonert, skal sameiet ha panterett for kr. 15.000,- med prioritet umiddelbart før vellets/grendelagets panterett. Sameiets panterett skal ha prioritet etter 100 % av kjøpesum med omkostninger angitt under pkt. 2.1 og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent lånetakst.

- 5 -

- 5.3 Det påhviler eiendommen Bjørnbeholen 52 gnr. 107, bnr. 405, en ideell 1/131-del av kostnadene med drift og vedlikehold av grendehus, veger, felles parkeringsplasser og andre fellesareal som er felles med de eiendommer som er nevnt under pkt. 1.1 samt felles ledninger/kabler angitt under pkt. 5.4.

Kostnadene med drift/vedlikehold av fellesgarasjeanlegg og garasjer på fellesareal bæres av de aktuelle brukere men administreres av grendelaget/vellet.

- 5.4 Grendelaget/vellet har det fulle ansvar for og en eiers disposisjonsrett til alle kommunaltekniske kabel- og ledningsanlegg som ligger utenfor den enkelte huskropp, og står ansvarlig for drift og vedlikehold av disse installasjoner.

Der hvor ledningene/kablene går i grunne grøfter under de enkelte hus for betjening av flere boliger, sitter fellesskapet også med en eiers ansvars- og disposisjonsrett til disse ledninger/kabler.

- 5.5 Den enkelte huseier/seksjonseier er ansvarlig for ledninger og kabler fra sin bolig og frem til tilknytningspunkt på disse felles ledninger og kabler.
- 5.6 Undertegnede kjøper godkjenner at grendelaget/vellet eller den det gir fullmakt har en stedsevarig rett til fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av de felles kommunaltekniske kabler/ledninger med eventuelle tilhørende kummer som går over/ligger på kjøpers eiendom, - herunder også å grave opp, reparere og erstatte slike ledninger og kabler. Dette gjelder også når kabler/ledninger går under kjøpers hus.
- 5.7 Grendelaget/vellet skal ved slike arbeider tilbakeføre eiendommen til samme stand som den var før arbeidene ble satt i gang. Skader og ulemper som påføres eier utover dette, erstattes av grendelaget/vellet etter minnelig overenskomst eller dersom slikt ikke oppnås, da til takst fastsatt av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer som oppnevnes av sorenskriveren i Indre Follo. Sorenskriveren oppnevner også formannen i voldgiftsnemnda.

Partene kan også bli enige om at formannen i den tekniske voldgiftsnemnda for Oslo oppnevner 1, alt. 2 uhildede takstmenn til å fastsette erstatningen.

For øvrig nyttes Tvistemålslovens kap. 32 av 13. august 1915 eller de lovendringer som senere måtte bli vedtatt for tvistemålstilfeller.

- 5.8 I den grad kjøper eller den som står ansvarlig for ham senere volder skader på fellesanleggene nevnt foran, står kjøper økonomisk ansvarlig overfor grendelaget/vellet til å rette opp disse skadene umiddelbart.

- 6 -

6. Kommunale ledninger/kabler.

6.1 I den grad det føres eller vil bli ført en kommunal vann- og/eller kloakkledning og/eller en kommunal elektrisk kabel over kjøpers eiendom eller eiendom grendelaget/vellet har disposisjonsrett over, gis kommunen eller den kommunen måtte gi fullmakt samtykke til fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av disse med eventuelle tilhørende kummer, herunder også å grave opp, reparere og erstatte ledninger og kabler. Den som foretar disse arbeidene, plikter å tilbakeføre eiendommen til slik den var før arbeidene ble påbegynt. Skader for øvrig erstattes som angitt under pkt. 5.7.

7. Seksjonering. Gjelder kun seksjonerte boliger.

- 7.1 Alle seksjonerte boliger under ett bruksnummer vil bli seksjonert i ett sameie overensstemmende med Eierseksjonslovens regler.
- 7.2 Seksjonseieren er kjent med og påtar seg plikt til medlemskap i sameiet med det styresett og de prosedyrer m.v. som er angitt og beskrevet i Eierseksjonsloven av 4. mars 1983 med senere lovendringer.
- 7.3 Seksjonseier av bolig på bakkeplan, har eksklusiv bruksrett til de areal som etter rådighetsplan av 1.10.1990 er lagt til denne boligen.
- 7.4 Kjøpere av seksjonerte boliger som er beliggende under tilsvarende boliger, samtykker med dette i at bruker av overliggende bolig skal kunne benytte bakkeplan for utvendig adkomst til pussing av vinduer og øvrig utvendig vedlikehold av bygningen.
- 7.5 Utvendig vedlikehold av bygning/tak m.v. må bæres solidarisk seksjonseierne imellom. Det samme gjelder for felles uteareal.

8. Annet.

- 8.1 I den grad kjøper senere ønsker å foreta oppfylling eller utgraving av sin tomt, må slike arbeider skje etter drøfting og eventuelt i samarbeid med eiere/bruksberettigede av de tomter som ligger inntil kjøpers eiendom. Dette særlig i de tilfeller hvor slike arbeider vil kunne berøre disse naboeiendommer.
- 8.2 Kjøper er kjent med og godtar at kommunen i forbindelse med snørydding eller generelt vedlikehold av hovedveger, gangveger og andre veganlegg som kommunen overtar, ikke er forpliktet til å betale erstatning for skader på trær, gjerder og ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at det er til hinder for vedlikehold.

- 7 -

- 8.3 Selger holder huskroppen forsikret frem til overtakelse. Deretter står kjøper ansvarlig for forsikringen. For seksjonerte boliger må sameiet stå som forsikringstaker. Den enkelte sameier må se til at forsikring er tegnet for hele sameiet.

Kommunen har forsikret bygningsmassen i UNI/STOREBRAND frem til 1.9.1992. Kjøper må overta denne forsikringen for sin bolig frem til dette tidspunkt. UNI/STOREBRAND vil sende avregning/polise til kjøper for denne perioden.

Annen forsikring må kjøper selv sørge for.

- 8.4 I de tilfeller kjøpers uteareal på steder grenser inntil en nabos utebod, garasje eller husvegg, har denne nabo rett til adkomst over kjøpers eiendom for vedlikehold av denne veggflaten/bygget.
- 8.5 I de tilfeller kjøpers garasjeport har/vil få front mot nabos garasjeport, har kjøper og dennes aktuelle nabo gjensidig rett til å benytte hverandres kjøreareal for kjøreadkomst til sin garasje.
- 8.6 Ved brann eller andre skadetilfeller før kjøpers overtakelse, tilfaller erstatningsutbetalingen selger som gjenoppretter skaden.
- Etter at kjøper har overtatt eiendommen, tilfaller erstatningsutbetalingen kjøper. Selger har da intet ansvar for gjenopprettelse av skaden.
- Selger har intet ansvar for tap som kjøper måtte få på grunn av skader nevnt under dette punkt.
- 8.7 Andre forbehold/endringer:

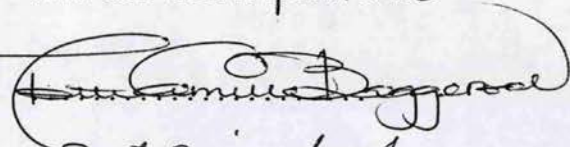
- 8 -

8.9 Vedlegg:

9. Heftelser m.v.

- 9.1 Denne kjøpekontrakt hviler som heftelse på eiendommen med de rettigheter og plikter den tillegger eier overfor kommunen, grendelaget/vellet, sameiet og andre eiere/seksjonseiere i feltet. Heftelsen kan ikke avlyses uten at samtlige heftelsesberettigede samtykker i dette.
- 9.2 Nærværende kontrakt utstedes i tre eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett og det tredje går til tinglysing.

Ski, den 27. april 92


.....
Eirik Bjørnstad
Kjøper

Ski, den ...

Ski kommune...

.....ordfører.....

Selger



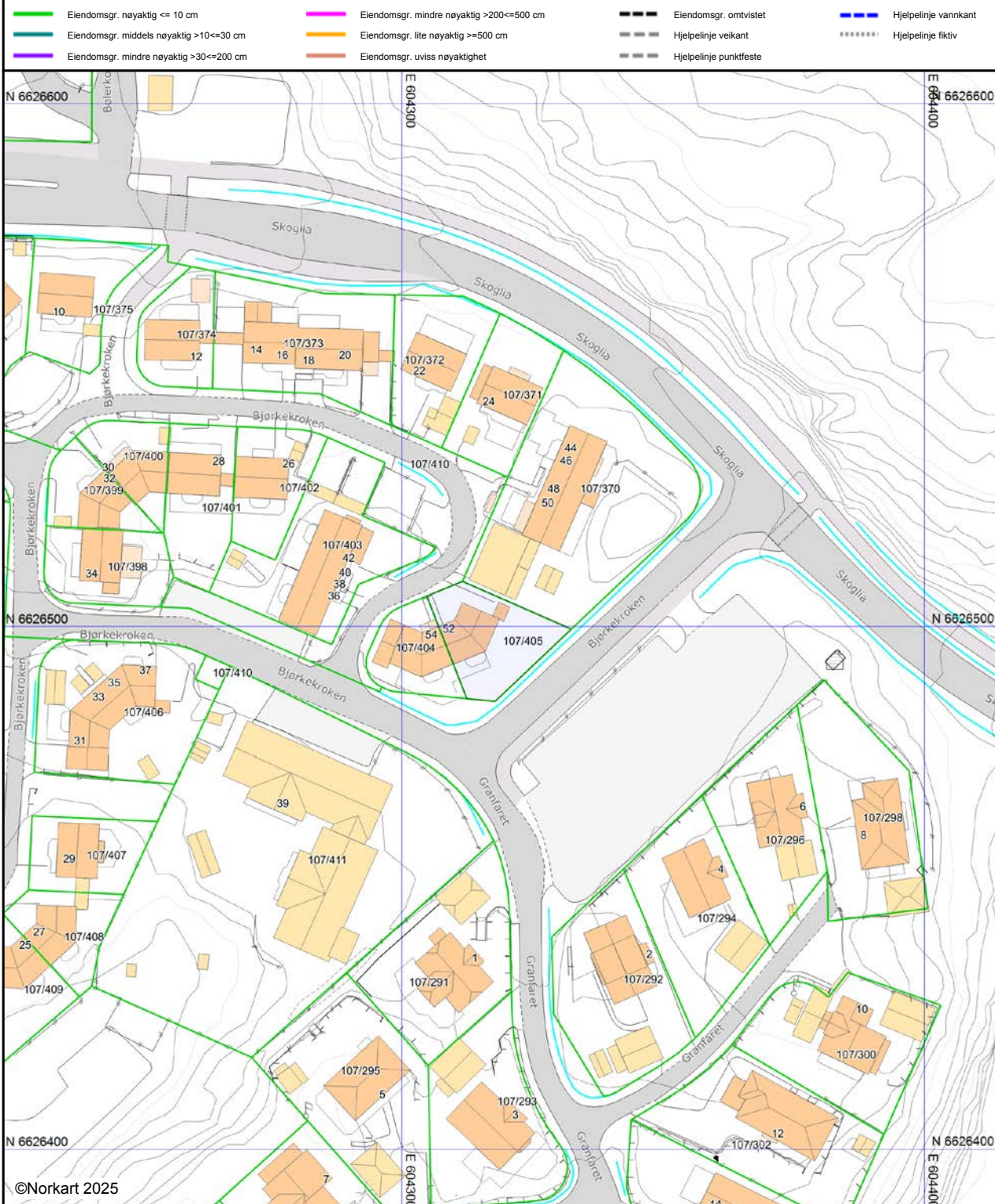
Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/405
Adresse: Bjørkekroken 52
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Bjørkekroken 52
1405 LANGHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson

Telefon: 979 82 936
E-post: tommy.johansson@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