Olbergveien 158, 1960 LØKEN

Usjenert gårdsbruk på 210 daa med stall og ridebane. Våningshus med 3 soverom. Noen eldre bygg. Behov for oppgradering.

Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613
E-post kenneth.sverre@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 590 000,-
Omkostn.:	Kr 115 990,-
Total ink omk.:	Kr 4 705 990,-
Selger:	Marte Emilie Lybæk Jensen Jonas Stokkebekk Nordby
Salgsobjekt:	Landbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1974
BRA-i/BRA Total	163/163 kvm
Tomtstr.:	210809 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 40, bnr. 4
Oppdragsnr.:	1107240219

Velkommen til Olbergveien 158!

Olbergveien 158, Vardeåsen, er et usjenert gårdsbruk på 210,8 daa, ca. 1 time fra Oslo og 5 min fra Løken. Gårdstunet ligger på et høydedrag, omgitt av beitemark og skog.

Øverst på tunet er det en stall i 2020 med 6 stallbokser, og nederst på tunet er det en ridebane. Gården har i tillegg et eldre stabbur, eldre stall, provisorisk garasje og en kondemnabel kårbolig, samt et koselig våningshus over to plan, med inngang fra hver etasje og noe behov for utbedring.

Huset har solfylte terrasser fra 2016, tre soverom, to uferdige rom, to bad, wc og grovkjøkken, samt en lun stue med vedovn, og et kjøkken med nyere innredning og integrerte hvitevarer.

For nevenyttige med småbruksdrøm og hesteinteresse er eiendommen perfekt. Boligen, kårboligen og stabburet har behov for omfattende oppgradering.

Innhold

Velkommen 2
Plantegninger 18
Om eiendommen 36
Landbrukstakst 49
Tilstandsrapport 62
Egenerklæring 87
Midlertidig brukstillatelse 92
Situasjonskart 93
Gårdskart 94
Byggetegninger 95
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109

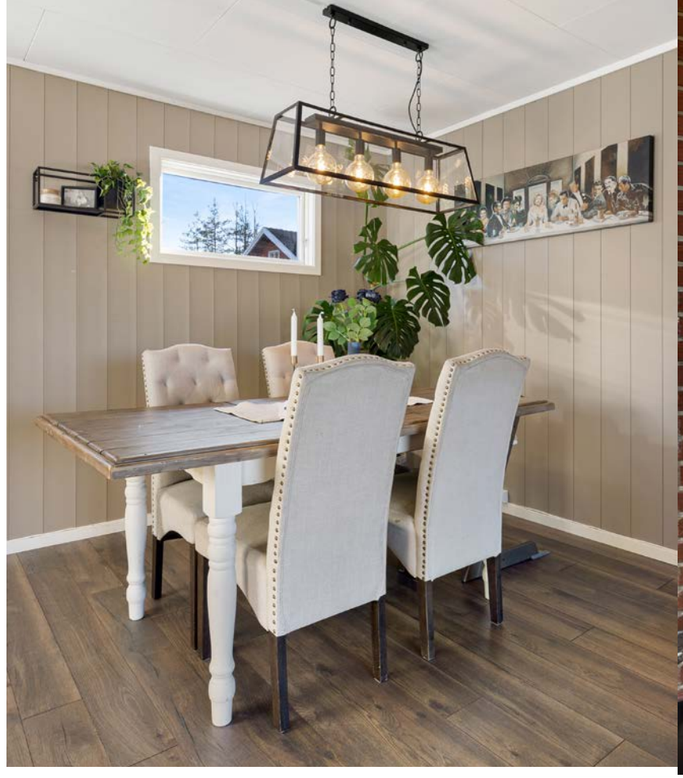
Boligen har hovedinngang i første etasje, via en terrasse fra 2016, til en trivelig entré med gulvbelegg innenfor døren og enstavs laminatgulv i rustikk stil innover i gangen. Entreen har lysmalte panelvegger, takess, åpen garderobeløsning og plass til enkelte garderobemøbler.

Kjøkkenet ligger i eget rom og er modernisert i senere år, dog med noe gjenstående finish. Innredningen er holdt i en klassisk stil med hvite, profilerte fronter, benkevitrine, benkeplate i tre og en vaskekum i porselen. Veggene er kledd i beiset panel og i hjørnet av rommet står en antikk vedkomfyr.

Innredningen er plassert langs fire sider og har to vinduer over den ene benken. Dette gir godt dagslys og nydelig utsikt til eiendommen. Ved denne benken er det også laget en nisje til en barstol. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt ventilator i børstet stål og hvite fliser over kokesonen.

Stuen fremstår romslig og lun med plass til både spisebord og sofagruppe med tv-løsning. Et stort vindu i nordveggen gir rikelig med dagslys og fint utsyn til jorder og skog, og to høytsittende vinduer på sydveggen gir dagslys inn fra motsatt side.

Stuen har enstavs laminatgulv, beigemalte panelvegger, hvite takessplater og pipeløp kledd i tegl. En vedovn sørger for varme og hygge i den kalde årstiden.



Boligen har to bad og et toalettrom. Badene fremstår tidsmessig, men er ikke forskriftsmessig oppbygd som våtrom med fungerende membran, slik at utbedring bør påregnes. Badet i første etasje er et kombinert vaskerom og utstyrt med et dusjkabinett.

Badet har flislagt gulv i sjakkmønster, lysmalte panelvegger og gulvvarme. Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speilskap og veggmontert toalett. Vaskeromsinnredningen har benkeskap med vaskekum i stål, hvit benkeplate, to høyskap, samt nisje for vaskemaskin og tørketrommel under benken. I enden av rommet er det utgang til hagen via terrassedør med vindu.

Våningshuset har to soverom i første etasje og ett i underetasjen. Hovedsoverommet har garderobeskap og utgang til en nordvendtbalkong med utsyn til ridebanen og idyllen rundt. Underetasjen har kun ett godkjent soverom til varig opphold på byggetegningene.

I underetasjen er det ett innredet rom og to uferdige rom.

Det er lagt dampsperre under gulvsponet i de to uferdige rommene, mens vegg- og takflater er kledd i panel.

Underetasjen har kun ett godkjent soverom til varig opphold på byggetegningene. Øvrige rom er betegnet som diverse boder, evt. garasje, hall og vaskerom.

Fra entreen fører en mørkmalt trapp ned til underetasjen, med flislagt gang, paneltak, hvitmalte panelvegger og ytterdør ut til nordsiden av boligen. Det er god plass til garderobeskap på alle soverommene, i entreen og gangen nede, samt lagringsplass i teknisk rom, uferdige rom, utebod og øvrige bygninger.

Badet i underetasjen har grå gulvfliser med gulvvarme, lyse veggfliser og mørkmalt panelhimling med downlights. Innredningen har rikelig med skapplass i servantskap, høyskap og veggskap. Her er det også en heldekkende servant, speilhylle med overlys og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet er plassert mellom grovkjøkkenet og toalettrommet, der sistnevnte er innredet med flislagte overflater, veggmontert toalett og en servant. Teknisk rom ligger vegg-i-vegg med grovkjøkkenet.

Plantegning

1. etasje

Olbergveien 158

1 etasje

Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke tegnet i nøyaktig målestokk

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

U. etasje

Olbergveien 158

Underetasje

Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke tegnet i nøyaktig målestokk

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

Tunet består av et våningshus over to plan fra 1974, et moderne stallbygg fra 2020, samt en eldre, kondemnabel kårbolig, enkelt stabbur og en eldre stall på ca. 20 kvm. Det er også bygd en liten gapahuk ved stallen og et provisorisk garasjebygg/snekkerverksted laget av containere ved gårdsplassen.

Tunet er opparbeidet med gruset gårdsplass, og har plenareal, frukttrær og noen prydbusker rundt våningshuset og de andre bygningene. Utenfor våningshuset ble det bygd en stor, vestvendt terrasse i 2016, med dekke av terrassebord, hvitmalt rekkverk og trapp ned til inngangssiden i syd.

Ved inngangspartiet i syd ble det samtidig bygd en hyggelig velkomstterrasse med adkomst via trapp fra gårdsplassen. Boligen har også en inntrukket balkong på nordsiden, med adkomst fra det ene soverommet.

Balkongen overbygger boligens biinngang i underetasjen, og har fint utsyn over ridebanen, beite, skog og et stort tuntre i hjørnet av hagen.

Kårboligen, stabburet og den eldre stallen ligger tilbaketrukket mellom våningshuset og den nye stallen.

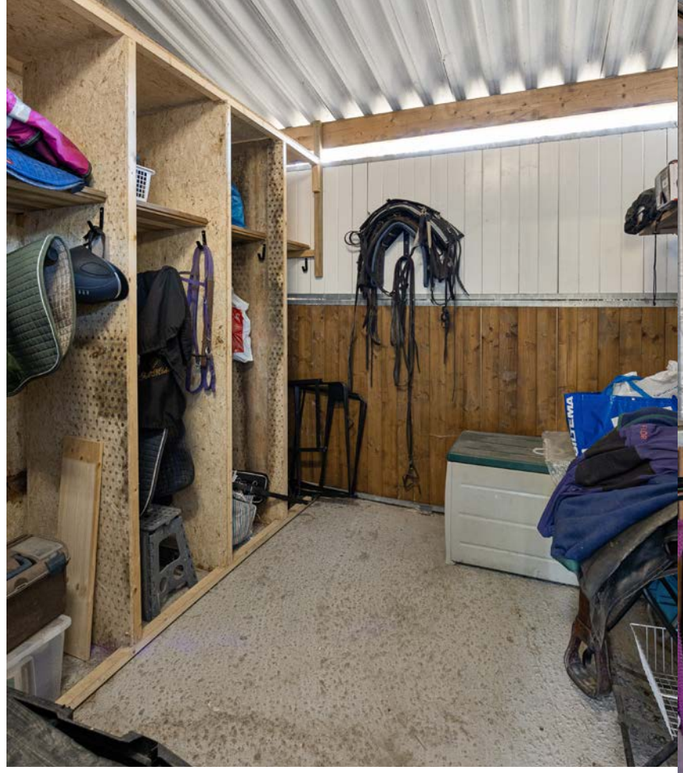
Både stabburet og kårboligen er sefrakregistrert, men i behov av betydelig oppussing.

Den rødmalte kårboligen er ansett som kondemnabel.

Det moderne stallbygget ligger øverst på tunet og har seks stallbokser, stort lagerrom og utstyrsrom.

Nederst på tunet er det anlagt en nyere ridebane, omrammet av hvitmalt hestegjerde. Eiendommen er dermed godt egnet for hestehold og har beitemark rundt tunet.

På Heia, ca 3 km fra eiendommen ligger det en 1.000 kvm stor travbane med stallbokser og vaskeplass.



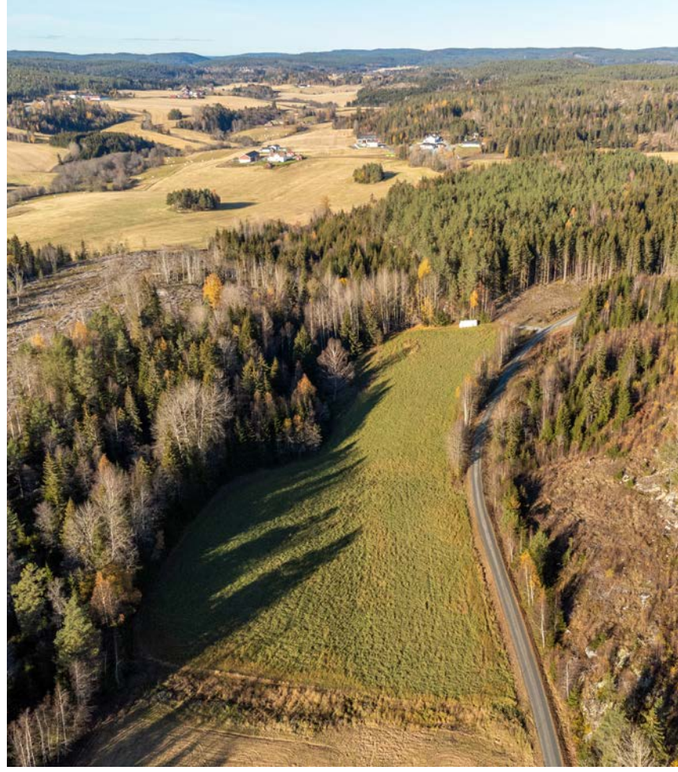
Olbergveien Stall

Olbergveien Stall

Tunet ligger innerst i en vei, omgitt av jorder, trær mot nabo og omkringliggende skog rundt om. Eiendommen har tilgang på helårs turterreng rett utenfor stuedøren.

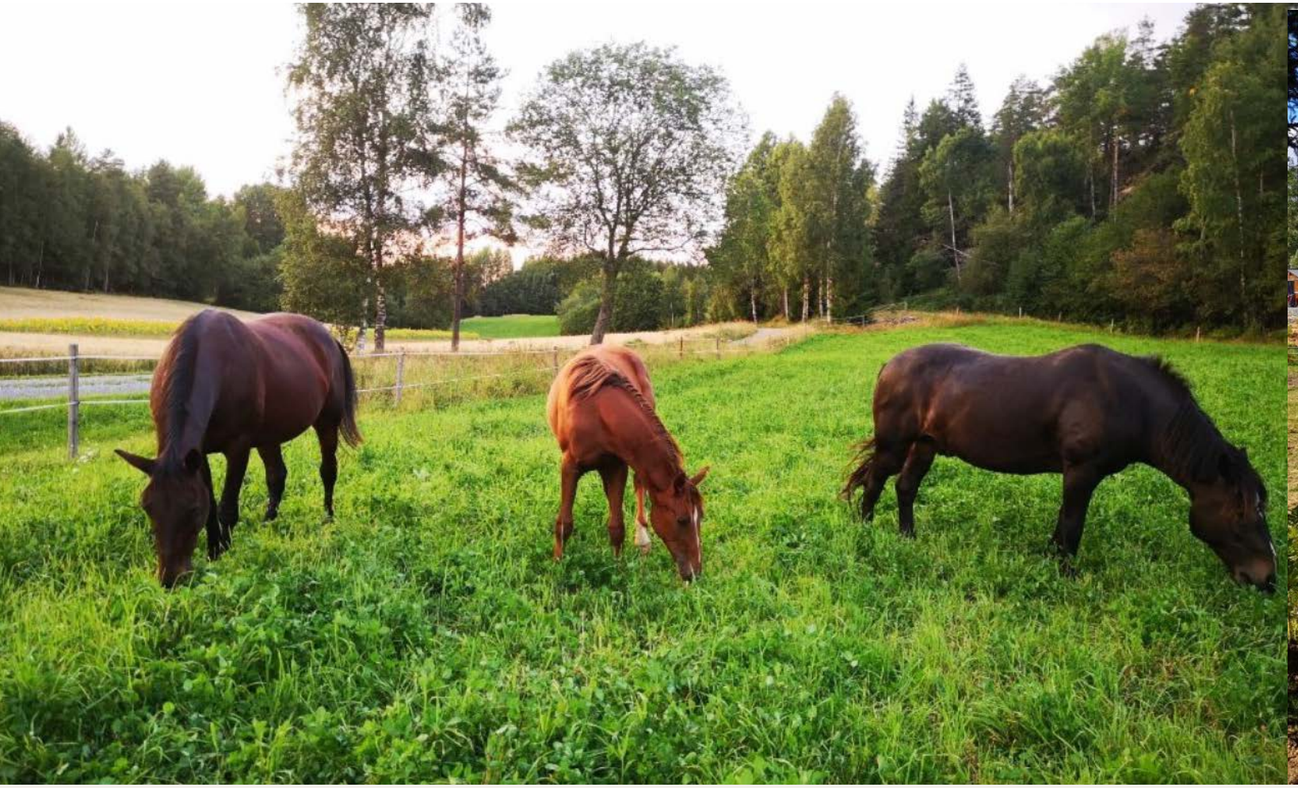
Eiendommen har et totalt areal på 210 809 kvm, fordelt på tre teiger, der 166 daa er skog, 4 dekar er utmark og rundt 7 dekar utgjør tunet med mer.

Eiendommen er konsesjonspliktig, med bo- og driveplikt.



På beiteområdet står det en containerstall. Denne måler ca 2,5x6 meter, er kledt med villmarkspanel, har tregulv og taket er tekket med takstein.

Bildene er selgers egne stemningsbilder fra gården. Store grøntarealer og skogen med turmuligheter og små vann gjør dette til et idyllisk sted for både to- og firbeinte.



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 163 m²
BRA totalt: 163 m²
TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 74 m² 2 uferdige rom. 2 innredede rom, gang, entre, toalett, bad, 1 soverom og teknisk rom.

1. etasje
BRA-i: 89 m² Entre, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
45 m² Terrasse totalareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det finnes en gammel kårbolig på eiendommen i tillegg, men denne er kondemnabel og derfor ikke tillagt noen verdi i landbrukstaksten, og ikke beskrevet i boligsalgrapporten.
Det er kun våningshuset som er vurdert og beskrevet her. Øvrig bebyggelse kommer frem i landbrukstaksten med dato 23.09.2024 og avholdt av Jørgen Brath.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
210809 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen har ukjent grenseforløp. På situasjonskart mottatt fra kommunen ser det ut til at bygg på naboeiendom ligger på grensen til eiendommen som er for salg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et landlig område i skogen, syd for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. Det er ca 5 minutters kjøretid til Løken sentrum med matbutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg m.m. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Røytjern.

Høland Idrettsanlegg ligger ca. 4 km fra boligen, og her finnes flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningsal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, samt lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. I tilknytning til skolen er det svømmebasseng. På Momoen er det tennisbane, 2 paddeltennisbaner, fotballgolf og freesbeegolf. Aurskog har golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales. Bygdetunet ligger i sentrum av Hemnes, ca. 10 minutters kjøring unna. Kommunen har et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark en rekke kjedebutikker og fine utvalg. Det tar 40 min å kjøre til Strømmen Storsenter og Lillestrøm, og ca. 50 minutter til Töcksfors shoppingcenter i Sverige.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig
Jørn Brath

Type takst
Tilstandsrapport og landbrukstakst

Byggemåte
Enebolig fra 1975 med behov for omfattende oppgradering. Badene er hjemmelaget og uten fungerende membran. Det er uferdige rom og gjenstående oppussing/ renovering. Saltak i tre byget med W takstoler. Loftet er luftet via gesimser. Det er ikke gavlventiler. Taktekking av metallplater. Metallplater av uviss alder. Undertak bygget med takbord. Vindskier og gesimser i tre. Vinduer med isolerglass. Ytterdører av uviss alder. Eier opplyser at det antakelig er fjell og fyllmasser under huset. Det er lagt dampsperre i gulv under de 2 uverdige rommene i underetasjen. Huset ser ut til å være bygget med støpt plate på mark. Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uviss. Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og radonsperre samt isolering mot grunn. Yttervegger av trebindingsverk med stående kledning. Yttervegger/ grunnmur er ikke isolert utvendig. Terrassene er bygget i 2016. Treterrasser på pilarer. Utkraget balkong fra byggeår.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 23.09.2024 og avholdt av avholdt Jørgen Brath for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Feil fall på baderomsgulv. Resulterte i fuktskade da vi overtok i 2019. Skaden er reparert, men fortsatt feil fall på gulv. Funker til vanlig sålenge dusjkabinett benyttes.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/ dugnad. Beskrivelse: Forrige eier renoverte bad.
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Beskrivelse: Blei lagt ny membran, tettesjikt, men ikke riktig utført.
2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Forrige eier informerte om en fuktskade på loft over badet, rundt utlufting fra badet. Men feilen blei utbedret og ikke vært problem siden vår overtakelse i 2019.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Usikker på tilstand på ildsted på kjøkken.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mus. Men ikke sett mus eller spor etter tiltak i 2020.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det er foretatt

arbeid på el-anlegg av egeninnsats (elektriker).
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei

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)? Ja. Beskrivelse: Oppussing i kjeller er egeninnsats.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrasse er bygd av egeninnsats.

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? Ja. Beskrivelse: Søkt om fradeling av skogsteig, men ikke gjennomført.

Innhold
Kort fortalt
- Usjenert gårdsbruk på 201,8 daa
- Godt tilrettelagt for hestehold
- Ca. 5 min fra Løken sentrum
- Eiendommen har ca. 166 daa skog
- Høyt plassert tun med ridebane
- Nyere stall fra 2020 med 6 bokser
- Eldre stabbur, liten stall og kårbolig
- Kårboligen er ansett som kondemnabel
- Underlagt konsesjon, bo-og driveplikt
- Provisorisk garasje og snekkerbod
- Gapahuk ved den gamle stallen
- Stor gårdsplass med gruset dekke
- Koselig våningshus over to plan
- To terrasser fra 2016 med tredekke
- Fleksibel planløsning med to innganger
- Behov for oppgradering/utbedring og ferdigstillelse
- Koselig stue med utsikt og vedovn
- Nyere kjøkken i klassisk stil
- Integrerte hvitevarer og antikk vedkomfyr
- Tre soverom
- To uferdige rom i underetasje
- Bad i begge etasjer og separat wc nede
- Grovkjøkken og teknisk rom nede
- Flislagt entré i begge etasjer
- Utvendig panel ble byttet i 2016
- Noen vinduer er ble byttet i 2016

Planløsning:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Underetasje: Entré, gang, bad, wc, 1 soverom, 2 innredede rom, 2 uferdige rom og teknisk rom.
Uferdige og innredede rom er diverse boder på byggetegninger.
Annet: Utebod.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en boligsalgsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger også landbrukstakst over eiendommen (datert 23.09.2024 og avholdt av Jørgen Brath). Denne er også vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:
Takkonstruksjon og loft:
Saltak i tre byget med W takstoler. Loftsluke uten stige. Det er ikke lagt gulv i loftet. Loftet er luftet via gesimser. Det er ikke gavlventiler. Loftet er kun inspisert fra luken. Vurdering: Det bør monteres gavlventiler. Det bør legges gulv slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføre. Det bør monteres luke med nedtrekk-stige for adkomst. Vær påpasselig med at det er tilstrekkelig lufing over gesimsene og at denne ikke blokkeres ac isolasjon e.l. Det er påvist muselort i loftet. Oppfordring: Statiske beregninger og dokumentasjon av takets oppbygging skal ligge i husets FDV perm. Alle boliger bør ha en vedlikeholdsplan og periodisk inspeksjon og forebyggende vedlikehold av tak og loft bør utføres. Det er spesielt viktig å passe på at lufting fungerer og at takgjennomføringer er tette.

Taktekking:
Metallplater av uviss alder. Undertak bygget med takbord. Vindskier og gesimser i tre. Vurdering: Taket er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Oppfordring: Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig. Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.

Skorsteiner og pipe:
Feier hadde ingen kommentarer i 2020. Takstige er i dag løsnet og må festes. Uviss pipekonstruksjon. Teglforblendet i stue. Feieluke i underetasje. Vurdering: Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd. Oppfordringer: Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm.

Yttervegger:
Det ble lagt nytt panel og dette ble malt i 2016. Veggene er ikke etterisolert. Standard fra byggeår. Vurdering: Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset. Oppfordringer: Normalt ettersyn og vedlikehold.

Vinduer og ytterdører:
Noen vinduer er skiftet i 2016. Andre er eldre. Vinduer med isolerglass. Ytterdører av uviss alder. Vurdering: TG 2 er satt som en gjennomsnittskarakter. Det er både nyere og eldre elementer. Noe er slitt og har kortere levetid igjen. Gamle vinduer kan inneholde PCB gass og bør behandles som spesialavfall ved utskifting. Oppfordringer: Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/beising av innramminger vil være levetidsforlengende.

Terrasser og balkonger:
Terrassene er bygget i 2016. Treterrasser på pilarer. Utkraget balkong fra byggeår. Det mangler trapp fra utgangsdør i bad/vaskerom oppe.(TG3). Vurdering: TG 2 satt som en gjennomsnittskarakter. Noe vedlikeholdsbehov. Oppfordringer: Produktbeskrivelser og vedlikeholdsanvisninger for terrassematerialer bør ligge i husets FDV perm. Da ser man klart hvilke typer vedlikeholdsprodukter som skal benyttes og hvordan/ hvor ofte dette skal gjøre. Dette bør implementeres i vedlikeholdsplan for huset.

Byggegrunn og terrengforhold m.m.:
Eier opplyser at det antakelig er fjell og fyllmasser under huset. Det er lagt dampsperre i gulv under de 2 uverdige rommene i underetasjen. Huset ser ut til å være bygget med støpt plate på mark. Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging

er derfor uviss. Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og radonsperre samt isolering mot grunn. Vurdering: Det bør sørges for at det er fall fra huset til alle kanter. Terrengjustering. Se forøvrig drenering. Oppfordringer: Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm.

Grunnmur og fundamenter:
Husets fundament er støpt plate på mark. Det er ingen synlige tegn til setningsskader. Pusset Lecamur. Vurdering: Noe vedlikeholdsbehov. Se også drenering. Oppfordringer: Normalt periodisk ettersyn og forebyggende vedlikehold.

Rom under terreng:
Underetasje som i hovedsak er benyttet til oppholdsrom. Vurdering: Yttervegger/ grunnmur er ikke isolert utvendig. Det er noe utforede vegger. Ved stikkprøver er det ikke påvist større fuktutslag, men enkelte mindre indikasjoner. Det har vært lekkasje fra bad i etasjen over, og himling i tak mot dette er dels skiftet. Oppfordringer: Se drenering om utvendig isolering. Badet oppe må utbedres/ skiftes ut da det er utett. Det bør monteres fuktavleser og ventilasjon tilpasset tenkt bruk.

Vann og avløpsrør innvendig:
Eier opplyser at det ligger avløpsrør i plast ut til Biovac renseanlegg. Vannrør i stål og kobber. Vann og avløpsrør av varierende alder og tilstand. Stål, kobber og plast. Vurdering: Det er ikke opplyst om eller påvist feil eler mangler ved vann og avløpsrør. Det er ikke rør i rør system. Oppfordringer: Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.

Ventilasjon:
Huset har begrenset ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad oppe. Luker. Gesimslufting. Vurdering: I forbindelse med oppussing av dette huset bør det installeres forsterket ventilasjonsanlegg. Det vør monteres gavlventiler i loft. Oppfordringer: Ventilasjonsanlegg bør ha periodisk kontroll og service. Det anbefales at det inngås avtale med servicebedrift for dette med mindre borettslaget har slik avtale. Dokumentasjon bør ligge i FDV permen.

Varmtvannsbereder:
200 liters Høiax bereder plassert i teknisk rom nede. Vurdering: TG 2 grunnet alder. Oppfordringer: Normalt forebyggende ettersyn og vedlikehold. Kommentar: Synlige avvik el-tilkobling. Ikke lekkasjesikring.

Øvrig VVS:
Drikkevann fra brønn. Brønnvann med pumpe. Vurdering: Privat renseanlegg og privat vannforsyning. Vedkomfyr i kjøkken, vedovn i stue. Gulvvarme i bad. Oppfordringer: Normalt vedlikehold og ettersyn. Kommentar: Full gjennomgang i forbindelse med oppussing anbefales.

Kjøkken:
Kjøkkenet er påbegynt pusset opp, men ikke ferdigstillet. En del gjenstående finish. Det er ikke montert aquastopp eller komfyrvakt. Vurdering: Oppussingen må fullføres. Oppfordringer: Jevnlig ettersyn og vedlikehold. Produktfakta for alle elementer bør ligge i husets FDV perm.

Innvendige overflater:
Varierende overflater. Noe er pusset opp den senere tid, noe er påbegynt og noe er eldre. Vurdering: Huset har generelt behov for ferdigstillelse av påbegynte prosjekter samt utbedring av feil og mangler.

Forhold som har fått TG3:
Renner, nedløp, utvendig beslag:
Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Renner i lakkert metall. Heldekkende pipebeslag. Vindusbeslag i metall. Vandbord i tre på de nyeste vinduene. Vurdering: Takrennene mangler nedløp. (TG3). Oppfordringer: Nedløp må monteres og vann ledes ned i drensrør og bort fra huset.

Drenering og fuktsikring:
Det er ikke gitt noen opplysninger om husets drenering. Takvann slippes rett ut av takrenner. Mangler nedløp. Det er synlig eldre drensplast på grunnmur. Denne mangler topplist og er derfor ikke tett. Vurdering: Grunnet dreneringens mangler og alder bør det legges ny drenering rundt huset. Det bør graves rundt og monteres utvendig trykkfast isolasjon samt drensplast og drensrør. Utenfor dette bør det være et sjikt med pukk/ drenerende masser. Unngå beplantning/ jord inn mot vegg. Deler av dette er velegnet for egeninnsats om kjøper har håndtverkskompetanse. Oppfordringer: Opplysninger om drenering og fuktsikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av drensrør etc komme klart frem.

Samlebeskrivelse våtrom begge etasjer:
Det er bygget en slags våtsone i begge etasjer. Disse ligger over hverandre. Det er ikke fungerende membran. Det har vært tidligere lekkasje. Våtrommet oppe er i dag i bruk, men er ikke forskriftsmessig. Våtrom oppe består av bad med toalett, dusjkabinett og vaskeromsdel. Våtsone nede består av wc, baderomsdel, grovkjøkkendel og teknisk rom. Vurdering: Konstruksjoner med høy risiko for følgeskader. Brukes i dag, men eier er forsiktig og holder sluk rent samt unngår vannsøl på gulv. Våtsonene i begge etasjer må bygges opp og sikres forsvarlig på nytt. Hvordan dette bør gjøres avhenger av kjøperes ønsker og tenkt bruk. Oppfordringer: Fullstendig renovering eller utskifting av alle våtsoner. Bilde til venstre fra bad i underetasje, til høyre fra bad oppe.

Annet - TG ikke gitt:
Trapper: Trapp mellom etasjene mangler rekkverk på 1 side. Trapp til terreng fra vaskerom mangler. Trapp/ nedtrekksstige fra loft mangler (kun luke).

Uferdige rom: Det er påbegynt oppussing av 2 rom i underetasje. Dette må ferdigstilles.

El-anlegg: Eldre elektrisk anlegg med behov for betydelige oppgraderinger. Det anbefales å få utført en tilstandsrapport for det elektriske anlegget. Dette må utføres av sertifisert el-takstmann.

Øvrige kommentarer:
Om husets våtrom:
Hjemmelagde våtrom som ikke oppfyller tekniske krav. Det er behov for fullstendig utskifting/ oppgradering. I kostnadsintervall er det beskrevet at kostnadene vil overstige 500.000. Ny eier må selv vurdere hvordan dette skal gjøres og hvor mye man skal legge i dette av kostnader. For en dyktig håndtverker vil mye kunne gjøres med egeninnsats. Delen nede består ytterst av et teknisk rom, så et

grovkjøkken, bad og til slutt et separat toalett. Oppe er det 1 stor rom ved baderomsdel og vaskeromsdel.

Oppfordringer:
Det er mye gjenstående arbeider og kjøper må selv gjøre en vurdering av hva som skal gjøres og hvor mye som skal legges i oppussing/ renovering og ferdigstillelse av bygget. Gården er velegnet for kjøper med god håndtverkskompetanse, men uegnet for kjøper som ikke kan gjøre mye av arbeidene selv. Skal innleid arbeidskraft utføre mye av arbeidene vil dette ikke være lønnsomt.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte boligsalgsrapport av Jørn Brath, datert 23.09.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i boligsalgsrapport før visning.

Avvik byggetegninger:
For 1. etasje ser det ut til bad/wc på byggetegninger er slått sammen med ett soverom. Det er satt opp en vegg for å skjule trappeløpet til underetasjen. For underetasjen ser det ut til areal tiltenkt garasje er innredet. Vegg mot entre fra soverom er flyttet inn i rommet. Vindfanget er dermed flyttet inn i deler av soverommet. Bod ved trappeløp er fjernet. Dører ved hallen er fjernet og det er nå en gang med adkomst til rommene. Vaskerom ser ut til å være delt i to rom. Garasje på tegning er ikke bygget. Terrassene fremkommer ikke på tegningene. Det er mottatt tegninger for stall fra 2011 og 2020. Tegningene fra 2020 ser ut til å stemme med dagens innredning.

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

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

Parkering
Det er godt med parkeringsmuligheter på eiendommen og plass til parkering i en provisorisk garasje/snekkerbod satt sammen av containere.

Forsikringsselskap
Eika

Radonmåling
Boligen har ikke radonsperre og det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse
Følgende er opplyst fra El-verket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget på Olbergveien 158, 1960 Løken.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Vi har ikke registrert noe skorsteinsløp eller ildsted på denne adressen.

Energi

Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme på badene. Det er i tillegg vedfyring i vedovn i stuen og i vedkomfyr i kjøkkenet. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Norgespris
Det er ikke kjent om avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 408 pr 2024

Info kommunale avgifter
Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, tømming av minirenseanlegg. Kommunale avgifter vil variere ved bruk. Pt. betales kommunale avgifter kun for en bolig. Kårboligen er ikke bebodd og er ansett som kondemnabel. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vann og avløpsordning samt privat vei.

Eiendomsskatt
Kr 542 pr 2024

Formuesverdi primær
Kr 289 745 pr 2022

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 40, bruksnummer 4 i Aurskog-Høland kommune.

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

3226/40/4:
Dokumentnr: 900138 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1126878 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:40 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 104445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:40 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg Vardåsen, 1960 Løken (gnr/bnr) 40/4 datert 08.09.1975. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Underetasje:
- Diverse arbeider i kjeller gjenstår.

1.etasje:
- Kamin ikke montert.

Loft:
- Forhudningspapp mangler på loftisolasjon.
- Isolasjon av avtrekk kjøkkenvifte.
- Avlufting bad/wc ikke isolert.

Utvendig:
- Innpussing av dør og vinduer gjenstår.
- Noe gjenfylling inn til grunnmur gjenstår.
- Hovedtrapp mangler.
- Puss av pipe gjenstår.

Det er ikke mottatt brukstillatelse eller ferdigattest for stall med tegninger fra 2011 og for stall med tegninger fra 2020.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.09.1975.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet privat borevann med pumpe og privat renseanlegg. Det er ikke kjent om det er utført sjekk av vannkvalitet for brønnvannet.

Eiendommen er ikke registrert tilknyttet kommunalt vann- eller avløpsnett. Det er registrert et privat minirenseanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså eier av eiendom, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Kommunen står for en årlig tømming gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømming utover dette må det bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings og arealplaner
Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Sefrakid 0221 407 2. Kulturminnebetegnelse: Stabbur, Valaasen, "Oppstua", Olberg

Sefrakid 0221 407 1. Kulturminnebetegnelse: Bolighus Valaasen, "Oppstua", Olberg.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
Salgsoppdrag
4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
114 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
115 990 (Omkostninger totalt)
131 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
133 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 705 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 721 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 723 890 (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 115 990

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 500,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf (inkl. drone) og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato
04.11.2024

Takstdato: 13.09.2024

LANDBRUKSTAKST

Gården Valaasen er taksert til kr 4.600.000.-

Adresse:
Olbergveien 158
1960 Løken
VALAASEN GÅRD

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
40	4				

Kommune nr: 3226
Kommune: 3226

Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS
Org nr: 980 662 527 MVA
Telefon 99 639 739
E-post: brath@nsn.no
Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Bygninger på eiendommen:

Våningshus	Byggeår:	1974	Omtrentlig areal:	163 BRA-i
Stall	Byggeår:	2020	Omtrentlig areal:	150 BTA
Øvrige bygg.	Kårbolig: Kondemnabel. Sefrakregistrert Gammel stall ca 20 kvm enkel standard. StabburEnkel standard. Gammelt bygg. Sefrakregistrert Gapahuk. Enkel standard.			

TakstCom TM

OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster.
I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstoppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringssaker/ valg av selskap/ vilkår.

Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjøring/ byggesak	☐	Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan	☐
Energiattest og radonkontroll	☐	Oppmåling og utarbeidelse av tegninger	☐
El-Kontroll/ El-Takst	✔	Utviklingsplan for gården	✔
Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan	✔	Budsjett for oppussing og vedlikehold	☐
Internkontrollsystem	✔	Omdisponeringer av ressursgrunnlag	☐

Gården Valaasen er taksert til kr 4.600.000.-

Akershus 23.09.2024

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:

Medlem av NITO · TAIT · Norges Bondelag · Norsk Bonde- og Småbrukarlag · TEGOVA · Norsk takst

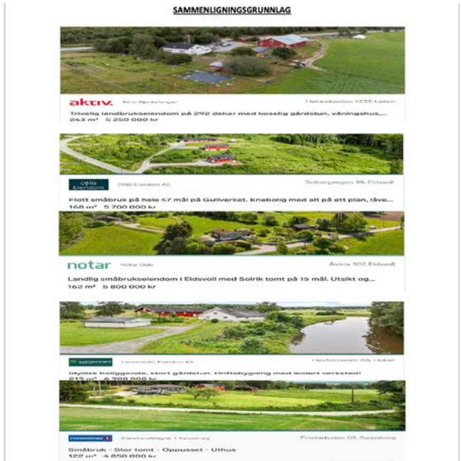
✔

TakstCom TM

Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:
Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi.
MARKEDSVERDI:
Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor.
For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000. I dette tilfellet er verdien satt til kr 4.600.000.-
EIENDOMSVERDI:
Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseiendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.
PANTEKURRANS:
Gården oppfattes som et normalt panteobjekt hensyntatt konsesjonsplikt.
SALGBARHET:
God. Hestegård med drift. Gode jakt og fiskemuligheter. Nærhet til tettsted, skole og barnehage.
UTLEIBARHET:
Ike vurdert her.
BYGNINGENES POTENSIALE:
Nyere stall som fremstår i normalt god stand. Øvrige bygninger har varierende behov for oppussing og fullføring av oppstartede arbeider.
Se forøvrig vedlegg vedrørende 2 sefrakregistrerte bygg (kårbolig og stall)
EIENDOMMENS POTENSIALE:
Oppfattes som fullt utnyttet.
REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:
Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.
Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.
EGNETHET:
Gården vil være egnet for kjøper som er i stand til å utføre det meste av oppussing og ferdigstillelse av arbeider selv.
Det vil neppe være lønnsomt å pusse opp ved bruk av innleide håndtverkstjenester.

Sammenlignbare salg:



✔

TakstCom TM

Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer.
Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten.
Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep.
Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvernhensyn.
Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISSER:

MANDAT:
Det er bestilt Landbruktakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konsesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

HABILITET:
Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:
Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbrukstaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

GENERELLE PREMISSER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.
Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til-eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes.
Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:
De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.

✔

TakstCom TM

Eiendomsopplysninger:

Gnr:	Bnr:
40	4

Adresse: Olbergveien 158
Postnr/ sted: 1960
Område/ bydel: Løken
Kommune: AURSKOG-HØLAND
Rekvirent: Jonas Stokkebekk Nordby
Hjemmelshaver 1: Jonas Stokkebekk Nordby
Hjemmelshaver 2: Marte Emilie Lybæk Jensen

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør: Jørn Brath
Oppdragsgiver: Jonas Stokkebekk Nordby
Oppdragsgiver: Marte Emilie Lybæk Jensen
Megler: Kenneth Sverre

Eiendommens tomt:

Opplyst areal: 210.809 kvm Type tomt: Eiet

Arealmerknad: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO

	Ja:	Nei:
Tinglyst:	X	
Under sammenslåing:		X
Grunnforurensning:		X
Seksjonert:		X
Festegrunner:		X
Kulturminne:		X

Vei: Privat grusvei.
Vann: Privat borevann med pumpe.
Avløp: Privat renseanlegg
Renovasjon: I offentlig regi
Annet:

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Våningshus	1974	Over tid
Stall	2020	
Gammel stall		
Stabbur Gammelt og slitt. (sefrakregistrert)		
Gapahuk		
Kårbolig (kondemnabel - sefrakregistrert)		

Kostnader:

Forsikringsselskap:
Type forsikring:
Polisenummer
Tv/ Internett:
Vedlikehold:
Samdrift/ almening

Skattetakst:
Ligningsverdi:
Forsikringspremie:
Renovasjonsavgift:
Kommunale avgifter:
Feievesen:

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHENTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	✔	✔		
Eiendomsopplysninger:	✔	✔		
Utskrift grunnbok	✔	✔		
Enkle plantegninger:	✔	✔		
Ferdigattest/ brukstilatelse:			X	
Fdv perm:			X	
HMS/ Internkontroll:			X	
Skogbruksplan:			X	
Annet:				

✔

TakstCom TM

JORDRESSURSER:		Verdi
Dyrket mark og beite: 34 daa a kr. 12.000		408.000
Skog 166 daa a kr. 3.500		581.000
Utmark: 4daa a kr 500		2.000
Annet: 7 daa a kr 15.000 (tun etc)		105.000
SUM VERDI JORDRESSURSER Summer 1		1.096.000
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:		
Våningshus Nyverdi ca 4.800.000 Nedskrevet med kr 2.800.000 for elde, feil og mangler		2.000.000
Kårbolig Fremstår som kondemnabel. NB sefrakregistrert. Ikke tillagt noen verdi		0
Vognskjul. Provisorisk garasje og verksted satt opp av containere		200.000
Stabbur. Restverdi. Trenger oppussing.		50.000
Gapahuk. Restverdi. Trenger oppussing.		30.000
Gammel stall. Restverdi. Trenger oppussing.		100.000
Annet		
SUM VERDI BOLIGDEL		2.380.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:		
Stall. Nyverdi ca 1.600.000. Nedskrevet verdi		1.250.000
Driftsbygning 2		
Skjul og løer		
Vognskjul.		
Andre driftsbygg		
SUM VERDI DRIFTSDEL		1.250.000
ØVRIGE RESSURSER:		
Tomtefelt		
Jakt og fiske:		
Sameieområder:		
Almenningsrett:		
Beiterett:		
Grusl o.l:		
Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:		
Andeler i fellesanlegg (vei, vannningsanlegg o.l):		
Festeinntekter:		
Forpaktningsinntekter:		
Erstatninger o.l:		
BOVERDITILLEGG:		
NEDSKREVET GJENANSKAFFELSESVERDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.		0
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.		
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVERDI TIL GRUNN.		
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRAG		**4.726.000**

TakstCom TM

PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

KONSESJONSPLIKT:
Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.
PRISTAKSTPLIKT:
Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a.
ODLINGSJORD:
Eiendommer har ikke odlingsjord i henhold til Odelsoven.
Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.
For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.
I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.
EIERTID:
Eier har eid eiendommen siden 2019.
De er ikke gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.
ÅSETE:
Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.
Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.
Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.
SKATT:
Ved salg til arvinger og det gis en rabatt på minst 25% kan normalt overdragelsen gjøres skattefritt.
BOPLIKT:
Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.
Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt at det har vei.
BORETT/KÅR:
Det er ikke opplyst om boretts- eller kårberettigede til eiendommen.
DRIVEPLIKT:
Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.
LEIEAVTALER:
Det er ikke opplyst om jordleieavtaler for denne eiendommen.
FESTEAVTALER
Det er ikke opplyst om tilhørende festeforhold.
VANNTILFØRSEL:
Privat borevann meed pumpe.
AVLØPSANLEGG:
Privat renseanlegg.
RENOVASJON
I offentlig regi.
SÆREIE:
Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.
OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:
Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:
Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.
Det kommer frem 2 sefrakregistreringer i matrikkelen. Disse kommer frem i vedlegg.
FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.
SPESIFIKKE REGULERINGER:
Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.
OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:
Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.
LOVLIG BRUK:
Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:
Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser
AREALPLANER:
En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.
En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.
KOMMUNEPLAN:
Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arelressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.
KOMMUNEDELPLAN:
En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.
REGULERINGSPLAN:
En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevise avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.
BEBYGGELSESPLAN:
Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR URISKOG-HØLAND KOMMUNE:
Telefon: Sentralbord: 6385 2500
nettside: https://www.aurskog-holand.kommune.no
epost: postmottak@ahk.no

✔

TakstCom TM

Beliggenhet:

Vardåsen ligger i Aurskog-Høland kommune mellom Hemnes, Løken og Momoen.
Skogsområde med skogsgårder i et område med tradisjonelt landbruk.
Kurant kjøreavstand til Løken sentrum. Skolebuss ved veien.

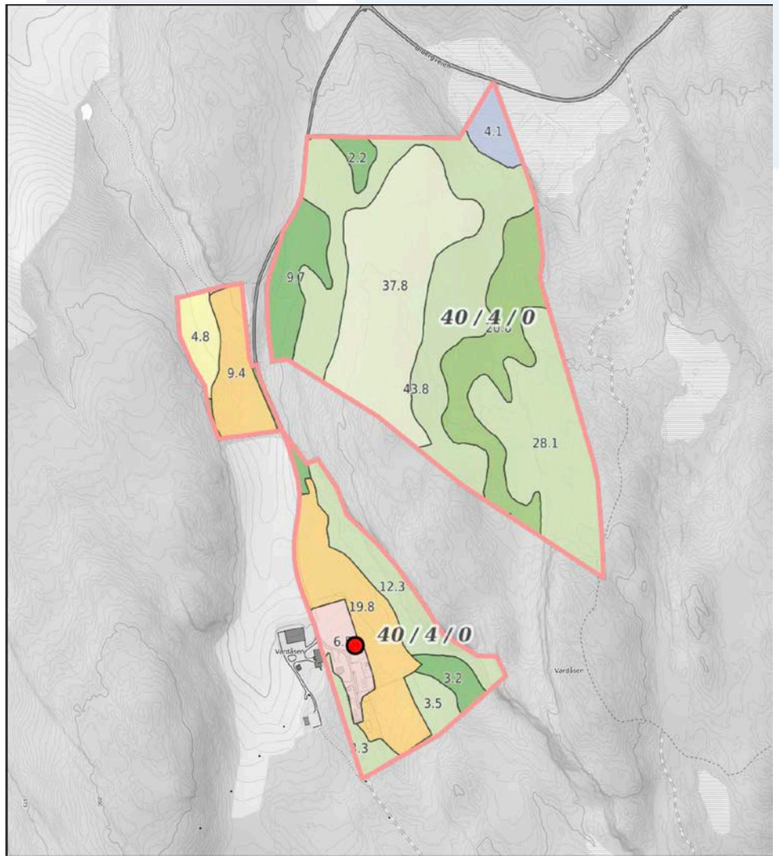
Bygningsbeskrivelse:

Enebolig/ våningshus på 2 plan, oppført 1974. Generelt oppussingsbehov/ ikke ferdigstillet oppussing.
Nyere fin stall med 6 båser.
En liten eldre stall.
Garasje satt sammen av containere. Uferdig utvendig innbygging av disse, men fungerer i bruk i dag.
Gapahuk ved stallen.
Eldre stabbur med oppussingsbehov.
Kondemnabel kårbolig.

✔

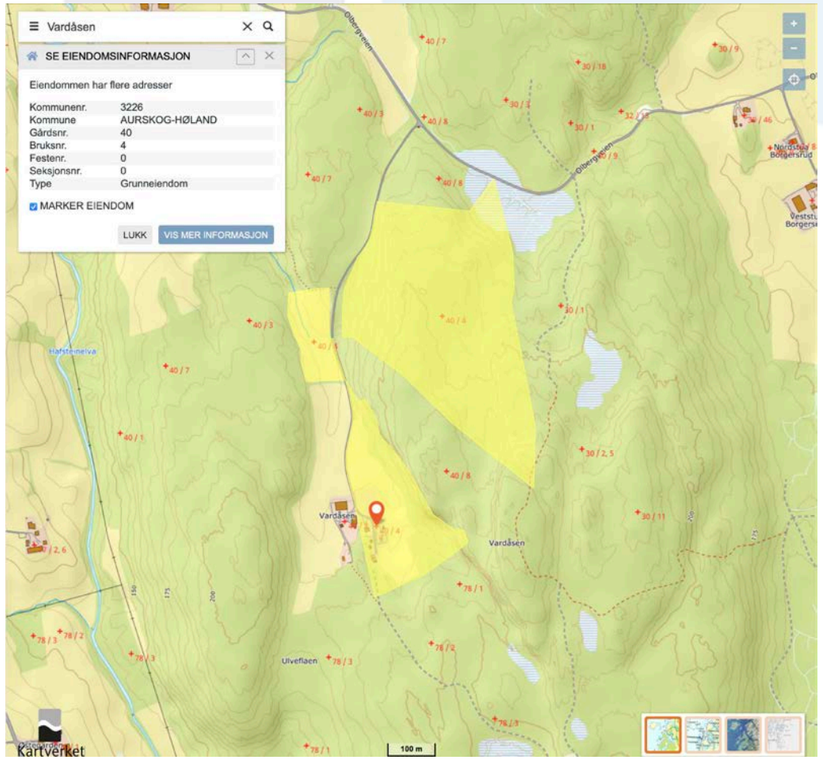
TakstCom TM

Gårdskart



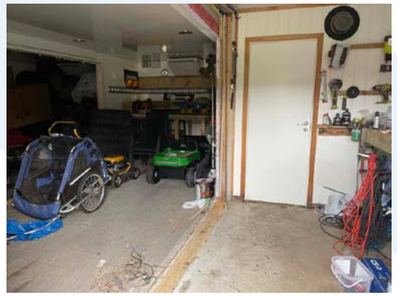
Gårdskartet er hentet fra NIBIO

Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk

Garasje utvendig



Garasje innvendig

Kondemnabel kårbolig

Stabbur med oppussingsbehov

✔

TakstCom TM

Gapahuk

Gammel stall

Ny stall utvendig

ny stall innvendig

✔

TakstCom TM

Befaringsdato: 13.09.2024

Tilstandsrapport

Olbergveien 158

Adresse:	Matrikkel Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
Olbergveien 158 1960 Løken	40	4				

Kommune nr: 3226
Kommune: AURSKOG-HØLAND

Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS
Org. nr 980 662 527 MVA
Telefon 99 639 739
brath@nsn.no
Takserinng av landbruk, bolig og næring
Østlandet - innlandet - Trøndelag

Bygninger på eiendommen:

Våningshus	Byggeår:	1974	Omtrentlig areal:	163 BRA-i
Garasje:	Terrasser	ca 45 TBA	Omtrentlig areal:	136 P-ROM

Ombygninger: Det er gjort enkelte oppgraderinger og endringer over tid.

✔

TakstCom TM

OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster, boligtakster og landbrukstakster.
I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstoppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringssaker/ valg av selskap/ vilkår.

Vi følger bransjestandarden for etterutdanning i NITO og Norsk Takst.

Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Radonmåling	☐	Arealdokumentasjon	☐
Energiattest	☐	Lovliggjøring/ byggesak	☐
Tetthetsmåling	☐	FDV Mappe	✔
Brann og sikkerhet	☐	Vedlikeholdsplan	✔
El-Takst/ El-Kontroll	✔	Budsjett/ grunnlag for oppussing	✔

Obergvegen 158

Akershus 23.09.2024

Jørn Brath. Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:

Medlem av NITO · TAIT · Norsk takst · Eiendomsverdi · LOVLIGE BYGG · TEGOVA

✔

TakstCom TM

INNHOLDSOVERSIKT:

Loft:
Kryploft uten gulv. Luke fra gang. Ikke måleverdig areal.

1 etasje:
Stue: Laminatgulv, Platepanel og tapet. Himlingsplater.. Peisovn. Teglforblendet pipeløp.

Kjøkken: Laminatgulv, Veggpanel. Himlingsplater. Vedovn. Kjøkkeninnredning. Mangler noe finish og listverk.

Entre: Laminatgulv. Malt veggpanel. Himlingsplater.

Gang: Laminatgulv. Malt veggpanel. Himlingsplater.

Bad: Flislagt gulv med varmekabler. Smartpanel på vegger og i himling. Lukket dusjkabinett. Innredning med servant. Vaskeromsdel med utslagsvask i benk. Skap. Vegghengt toalett. Motfallpå gulv. Utgangsdør til til terreng mangler trapp.

2 soverom. Laminatgulv, smartpanel på vegger. Himlingsplater. Det ene soverommet har balkong.

Undertasje:

Toalett: Flislagt gulv og flislagte vegger. Panelt himling med downlights.

Hall/ gang: Vinylbelegg på gulv. Malte vegger og himlinger. Trapp.

Entre: Egen inngang til kjeller. Flislagt gulv med varmekabler. Malt panel på veger og i himling.

2 soverom: Laminatgulv/parkett, Smartpanel på vegger. Malt panel i himlinger.

Bad: Flislagte vegger og gulv. Smartpanel med downlights i himling. Dusjhjørne med buede innsvingbare vegger. Servant i innredning samt høyskap.

Grovkjøkken: Malte vegger og himling. Noe flis over stålbenk. Avtrekksvifte. Flislagt gulv.

Teknisk rom: Murgulv. Malte vegger i mur. Bereder, borevannspumpe. Stoppekran.

Ute:
Terrasse: adkomstrepot og balkong med tredekke. sum ca 45 TBA.

KONSTRUKSJONSMETODE:

Støpt plate i bunn. Antatt fundemanter på fylling/ faste masser.
Pusset grunnmur i Leca.
Panelkledde vegger.
Saltak i tre bygget med W takstoler.
Yttertak tekket med metallplater.

Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer.
Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten.
Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep.
Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvernhensyn.
Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISSER:

MANDAT:
Det er bestilt Boligsalgsrapport av selger for bruk ved omsetning av eiendommen.
Taksten er bestilt med/ uten markedsanalyse og markedsverdi.
Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven
Rapporten gjelder for hovedbygning, sidebygninger er kun kommentert og ikke tilstandsvurdert.

HABILITET:
Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:
Jørn Brath er sertifisert for taksering og tilstandsrapportering av alle typer eiendom, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018.
Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering.

FÅ MERE UT AV EIENDOMMEN DIN:
De langt fleste eiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk bygningssrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner samt vedlikeholdsplaner og anbudsgrunnlag.
Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no **eller tlf. 99 639 739.**

GENERELLE PREMISSER:

GENERELLE PREMISSER:
Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av bolig og fritidseiendommer/ denne type oppdrag.

PREMISSER VED KJØP AV BRUKT BOLIG:
Det er svært viktig å være oppmerksom på at en brukt bolig på ingen måte inneholder de samme kvaliteter som en ny bolig. Eldre boliger er normalt svekket over tid og oppfyller ikke kravene i dagens regelverk for nye boliger. Mange bygg er oppgradert og modernisert eller ombygget/ tilbygget i flere omganger. Det er viktig å merke seg at oppussing av overflater i utgangspunktet er av kosmetisk art, og ikke forbedrer bygningsdelenes funksjon. Dette kan for eksempel gjelde for flislegging av eldre bad. Feil og mangler som er skjult av nye overflater er ikke kontrollert med mindre annet er oppgitt. Møbler og inventar er ikke flyttet under befaringen, og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko.
Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

BEGRENSNINGER:
Arealmålingene hensyntar føringene i NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling med mindre annet er kommentert i denne rapporten.
Inspeksjonen er utført med de begrensninger som ligger i hvor klargjort eiendommen er for inspeksjon. Møbler, dusjkabinetter og annet inventar er ikke flyttet. Er det ikke satt opp stillas eller lift er ikke tak inspisert (HMS regler) Det er kun boret hull i vegger for fuktinspeksjon der eier uttrykkelig har tillatt dette. Ikke gangbare kryprom er kun inspisert der det er lagt ut tørre matter og er trygg framkommelighet for takstingeniøren.
Konstruksjoner er ikke åpnet.
Der det i rapporten er konkludert med TGIU betyr dette at elementet ikke er kontrollert og at kjøper oppfordres til å få dette undersøkt, eller hensyntatt risikoen ved manglende inspeksjon i sin budgivning.
Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolasjon er ikke kontrollert.
Det er ikke gjort målinger med instrument for å avdekke lodd, helning og retningsavvik på bygningsdeler i forhold til toleransegrensene i NS 3420 som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.
Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet for kontroll av mus, insekter, skadedyr, sopp eller råte.

Premisser:

GENERELLE PREMISSER

RISIKOKONSTRUKSJONER:
Det er normalt vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelenes tilstand og funksjon ved en tilstandsrapport på nivå 1. Nivå 1 er en standardkontroll som utføres ved forbrukersalg av bolig/ fritidsbolig. Denne formen for kontroll baserer seg på ren besiktigelse av bygningen uten fysiske inngrep.
Der det i rapporten blir omtalt risikokonstruksjoner eller anbefalinger om videre undersøkelser / TGIU må dette tas på største alvor av eventuell kjøper og hensyntas i budgivningen. Tilsvarende der undertegnede viser til usikkerhet i beskrivelser/ konklusjoner.
At noe betegnes som en risikokonstruksjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men at det er risiko for at skader kan oppstå.

UTBEDRINGSKOSTNADER:
Ved TG3 skal det angis hva det vil kunne koste å utbedre aktuell bygningsdel. Anslagene er forsiktig angitt og baserer seg på tilsvarende kvalitet, registrerte avvik/ mangler og angitte tiltak i rapporten. Dette er rimeligste kurante utbedringsmetode og kan ikke nødvendigvis sammenlignes med pristilbud fra håndtverker. Merk også spesielt at det kan forekomme uavdekkede avvik som ikke fremkommer i rapporten. Faktiske kostnader vil avhenge av personlige valg samt varierende priser på materialer å tjenester. Om du ønsker prisvurdering for utbedringer av TG2 eller andre ønskede utskiftinger kan dette eventuelt bestilles på brath@nsn.no

GJENVÆRENDE BRUKSTID/ LEVETID:
Det er i rapporten tatt utgangspunkt i statistisk gjenværende levetid i henhold til byggforsk-seriens faktablader i serien 700.320 som gjengir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

LOVLIGHETSKONTROLLER:
Husets lovlighet eller mangel på sådan er til enhver tid eiers ansvar.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningsloven eller tekniske forskrifter til denne.
Der det er utlevert byggemeldte tegninger til takstingeniøren er disse kontrollert opp mot faktisk bruk av arealene.

SELGERS ANSVAR:
Selger har, før takstingeniørens befaring, mottatt et skriv som klart og tydelig viser hvilke forberedelser som må gjøres for å kunne utføre en trygg og fullstendig befaring. Der manglende tilrettelegging eller ikke inspiserbare (TGIU) elementer viser seg å ha mangler kan takstingeniøren på ingen måte ta ansvaret for dette. Om feil eller mangler ved boligen som burde vært opplyst om eller elementer som burde vært klargjort ikke er det vil selger selv måtte ta det fulle og hele ansvaret for eventuelle feil eller mangler som avdekkes på et senere tidspunkt. Der eier har gjort endringer/ ombygginger eller bygget tilbygg i strid med gjeldende regelverk må eier selv ta ansvaret for dette. Undertegnede kan eventuelt engasjeres for å forsøke å lovliggjøre ikke byggemeldte/ søkte endringer etc.
Det er den som til enhver tid eier eiendommen som har det fulle og hele ansvaret for det elektriske anlegget. All dokumentasjon for anlegget bør oppbevares i eiendommens FDV perm. Mangler du dette bør det lages en ny **FDV perm**. Bistand til dette kan bestilles på brath@nsn.no
I en FDV perm skal all eiendommens dokumentasjon oppbevares og permen skal følge boligen ved salg. Manglende FDV perm/ boligdokumentasjon vil føre til avvik i BOLIGSALGSRAPPORT og dermed kunne ha mye og si for hvilken pris/ takst eiendommen kan oppnå.

EGENERKLÆRING:
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklærings-skjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklærings-skjemaet er utfyllende.

KJØPERS ANSVAR:
Kjøper må være klar over at der det anbefales nærmere kontroll, vises til usikkerhet eller er opplyst om manglende undersøkelser vil det normalt ikke kunne fremmes en klage på feil eller mangler i disse elementene i ettertid. Derfor må du som kjøper ta stilling til om du skal få undersøkt punktet nærmere eller er villig til selv å ta risikoen og ansvaret. Jfr Avhendingslovens tekst:
Har kjøparen før avtale vart innått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgjer ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen borde vorte kjent med ved undersøkinga.
Les derfor HELE rapporten nøye og legg spesielt merke til hvilke usikkerheter, anbefalinger eller manglende undersøkelser det opplyses om.

MEDHJELPERS/ MEGLERS ANSVAR:
Normalt vil eiendomsmeglere hente inn dokumentasjon i forhold til regulering, lovlighet, rettsforhold og en del andre opplysninger om eiendommens rettslige og juridiske tilstand. Det er meglers ansvar å kontrollere disse opplysningen og gjengi eventuelle avvik i salgsoppgave/ prospektet. Dette er meglers, og ikke takstingeniørens mandat.

SKAL DU SELGE BOLIGEN SELV:
Hvis du skal selge boligen selv er det viktig at du innhenter all den dokumentasjon som medhjelper normalt fremskaffer. Trenger du bistand til dette kan du ta kontakt med Jørn Brath på telefon 99 639 739 eller brath@nsn.no

✔

Reguleringsmessige forhold:

LOVLIGHETSKONTROLL:
Lovlighetskontroll er ikke bestilt. Denne bør følge boligens FDV perm. Skal eiendommen selges i det åpne markedet vil normalt megler kunne fremlegge dokumentasjon.

AREALDOKUMENTASJON:
Arealdokumentasjon er ikke bestilt. Arealkontroll er utført på stedet.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:
Reguleringsplan er ikke innhentet.
Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt.
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.
Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf:99 639 739 for bistand.

HVA ER HVA:
Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.

AREALPLANER:
En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere.
Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge.
Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge. En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:
Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.

KOMMUNEDELPLAN:
En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:
En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner:
Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevise avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:
Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR AURSKOG-HØLAND KOMMUNE:
Telefon: Sentralbord: 6385 2500
nettside: https://www.aurskog-holand.kommune.no
epost: postmottak@ahk.no

✔

Eiendomsopplysninger:

Gnr:	Bnr:	Snr:	Fnr:	Lnr:	Andel:	Eierbrøk:
40	4					

Adresse:	Olbergveien 158
Postnr/ sted:	1960
Område/ bydel:	Løken
Kommune:	AURSKOG-HØLAND
Rekvirent:	Jonas Stokkebekk Nordby
Hjemmelshaver 1:	Jonas Stokkebekk Nordby
Hjemmelshaver 2:	Marte Emilie Lybæk Jensen

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør:	Jørn Brath
Oppdragsgiver:	Jonas Stokkebekk Nordby
Rekvirent:	Marte Emilie Lybæk Jensen
Andre:	

Eiendommens tomt:

Opplyst areal: _____ Type tomt: Eiet

Arealmerknad: Hentet fra Statens Kartverk

	Ja:	Nei:
Tinglyst:	X	
Under sammenslåing:		X
Grunnforurensning:		X
Seksjonert:		X
Festegrunner:		X
Kulturminne:		X

Vei:	Privat
Vann:	Privat borevann
Avløp:	Privat avløp
Renovasjon:	I offentlig regi.
Annet:	

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Enebolig - gårdens våningshus	1975	Overm tid

Kostnader:

Andel formue:		Skattetakst:	
Andel fellesgjeld:		Ligningsverdi:	
Felleskostnader:		Forsikringspremie:	
Tv/ Internett:		Renovasjonsavgift:	
Vedlikehold:		Kommunale avgifter:	
Velforening:		Feievesen:	

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHENTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT	SELGERS ANSVAR
Grunnbok utskrift:	✔	✔		
Eiendomsopplysninger:	✔	✔		
Reguleringsplaner:				
Godkjente tegninger:				
Ferdigattest/ brukstilatelse:				
Fdv perm:				
Kvittering/ faktura:				
Landbrukstakst	✔	✔		
Annet:				

✔

TakstCom TM

Generelle eiendomsopplysninger:

Ligger eiendommen i rasutsatt område?	Ikke kontrollert
Ligger eiendommen i flomutsatt område?	Ikke kontrollert
Er det foretatt radonmåling?	Ikke kontrollert
Er det tilfredstillende dagslysflate og rømningsvei?	Ja
Er det tilfredstillende takhøyde?	Ja
Oppfatter eier vann og avløp som tilfredstillende?	Ja
Har boligen energimerking?	Nei, Energimerking anbefales utført
Er det utført el- tilsyn de siste 5 år?	Nei, el- tilsyn anbefales utført
Har boligen varsling og slukkeutstyr for brann?	Ja
Feies pipe regelmessig?	Ukjent
Er bygninger godkjent slik de fremstår ved befaring?	Ikke kontrollert

Eiendomsbeskrivelse:

Generelle opplysninger:	Denne boligsalgsrapporten er et vedlegg til landbrukstakst for eiendommen med samme adresse. Det finnes en gammel kårbolig på eiendommenb i tillegg, men denne er kondemnabel og derfor ikke tillagt noen verdi i landbrukstaksten, og ikke beskrevet i boligsalgrapporten.
Tomt/ fellesarealer:	Gruset gårsdstun og adkomstvei.
Bebyggelsen på eiendommen:	Det er kun våningshuset som er vurdert og beskrevet her. Øvrig bebyggelse kommer frem i Landbrukstaksten.
Parkering:	Godt med parkeringsplasser på tunet Det er satt opp en provisorisk garasje/ senkkerbod av comtainere.
Miljømessige forhold:	Ikke vurdert her.
Brann og sikkerhet:	Ikke vurdert her.

✔

TakstCom TM

AREALER:

KOMMENTARER TIL AREALENE:

BTA er brutto areal inkludert yttervegger.
BRA-i er innvendig areale i boenheten.
BRA-e er eksterne arealer i for eksempel garasje. Arealer som har utvendig inngang eller inngang fra fellesarealer.
BRA-b er inngalset balkong i tilknytning til boenheten.
TBA er åpent areal som balkonger og terrasser.
ALH er arealer med lav himlingsshøyde
GUA er gulvareal med lag takhøyde f.eks under skråtak.

Bygg/ etasje:	BTA:	BRAi	P-ROM	TBA
Underetasje	82	74	47	
1 etasje	95	89	89	45
Sum arealer:	177	163	136	45

ROMBESKRIVELSE:

Underetasje:
2 uferdige rom. 2 soverom, gang, entre, toalett, bad, grovkjøkken og teknisk rom.

1. etasje
Entre, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Tilstand sammendrag:

Oppsummering tilstand:

Enebolig fra 1975 med behov for omfattende oppgradering.
Badene er hjemmelaget og uten fungerende membran.
Det er uferdige rom og gjenstående oppussing/ renovering.

Taktekking og beslag:	
Takkonstruksjon og loft:	
Renner, nedløp, utvendigebeslag:	
Skorstein og pipe:	
Yttervegger:	
Grunnmur og fundamenter:	
Drenering og fuktsikring:	
Rom under terreng:	
Krypkjeller:	
Vinduer og ytterdører:	
Terraser og balkonger:	
Samlekarakter VVS:	
Våtrom 1:	
Våtrom 2:	
Våtrom 3:	
Våtrom 4:	
Kjøkken 1:	
Kjøkken 2:	
Kjøkken 3:	
Kjøkken 4:	
El anlegg (generelt):	
Annet 1:	
Annet 2:	

Kommentarer for bygningsdeler med TG 3:

BYGNINGSDEL:	KORT BESKRIVELSE AV REGISTRERTE AVVIK MED TG 3:	KOSTNADSESTIMAT:
Renner, nedløp, utvendig beslag:		Kr 10.000 - 50.000
Drenering og fuktsikring:		Kr 200.000 - 300.000
Samlebeskrivelse våtrom begge etasjer		Over kr 500.000

TakstCom TM

Takkonstruksjon og loft:

Referansenivå: Normal byggeskikk | Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

Beskrivelse:

Saltak i tre byget med W takstoler.
Loftsluke uten stige.
Det er ikke lagt gulv i loftet.
Loftet er luftet via gesimser. Det er ikke gavlventiler.
Loftet er kun inspisert fra luken.

Vurdering:

Det bør monteres gavlventiler.
Det bør legges gulv slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføre.
Det bør monteres luke med nedtrekk-stige for adkomst.
Vær påpasselig med at det er tilstrekkelig lufing over gesimsene og at denne ikke blokkeres ac isolasjon e.l.
Det er påvist muselort i loftet.

Oppfordringer:

Statiske beregninger og dokumentasjon av takets oppbygging skal ligge i husets FDV perm.
Alle boliger bør ha en vedlikeholdsplan og periodisk inspeksjon og forebyggende vedlikehold av tak og loft bør utføres. Det er spesielt viktig å passe på at lufting fungerer og at takgjennomføringer er tette.

Levetider/ vedlikehold

Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Taktekking:

Referansenivå: Normal byggeskikk | Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

Beskrivelse:

Metallplater av uviss alder.
Undertak bygget med takbord.
Vindskier og gesimser i tre.

Vurdering:

Taket er kontrollert utvendig fra bakkenivå.

Oppfordringer:

Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig.
Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.

Levetider/ vedlikehold

Normal tid før utskifting av tegl-takstein er 10 - 40 år. For betongtaksten 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

TakstCom TM

Renner, nedløp, utvendig beslag:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3

	Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	
Beskrivelse:	Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Renner i lakkert metall. Heldekkende pipebeslag. Vindusbeslag i metall. Vandbord i tre på de nyeste vinduene.
Vurdering:	Takrennene mangler nedløp. (TG3)
Oppfordringer:	Nedløp må monteres og vann ledes ned i drensrør og bort fra huset.
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Kr 10.000 - 50.000	

Skorsteiner og pipe:	Referansenivå:	Referansenivå	Tilstandsgrad 2

	Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Feier hadde ingen kommentarer i 2020. Takstige er i dag løsnet og må festes.
Beskrivelse:	Uviss pipekonstruksjon. Teglforblendet i stue. Feieluke i underetasje
Vurdering:	Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd.
Oppfordringer:	Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm.
Pusset	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 60 år Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig 10 - 30 år
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

✔

TakstCom TM

Yttervegger:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2

	Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Det ble lagt nytt panel og dette ble malt i 2016.
Beskrivelse:	Veggene er ikke etterisolert. Standard fra byggeår
Vurdering:	Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset.
Oppfordringer:	Normalt ettersyn og vedlikehold.
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold. Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling/ overflatebehandling.
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

Vinduer og ytterdører:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2

	Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Noen vinduer er skiftet i 2016 Andre er eldre.
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass. Ytterdører av uviss alder.
Vurdering:	TG 2 er satt som en gjennomsnittskarakter. Det er både nyere og eldre elementer. Noe er slitt og har kortere levetid igjen. Gamle vinduer kan inneholde PCB gass og bør behandles som spesialavfall ved utskifting.
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/ beising av innramminger vil være levetidsforlengende.
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år. Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig. Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2- 8 år. Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

✔

TakstCom TM

Terrasser og balkonger:

Referansenivå:	Normal byggeskikk
Tilstandsgrad 2	
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Terrassene er bygget i 2016.
Beskrivelse:	Treterrasser på pilarer. Utkraget balkong fra byggeår. Det mangler trapp fra utgangsdør i bad/vaskerom oppe.(TG3)
Vurdering:	TG 2 satt som en gjennomsnittskarakter. Noe vedlikeholdsbehov.
Oppfordringer:	Produktbeskrivelser og vedlikeholdsanvisninger for terrassematerialer bør ligge i husets FDV perm. Da ser man klart hvilke typer vedlikeholdsprodukter som skal benyttes og hvordan/ hvor ofte dette skal gjøre. Dette bør implementeres i vedlikeholdsplan for huset.
Levetider/ vedlikehold	Terrasser og balkonger bør overflatebehandles og vedlikeholdes med jevne mellomrom for å unngå svekkelser.
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

Byggegrunn og terrengforhold m.m.

Referansenivå:	Normal byggeskikk
Tilstandsgrad 2	
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Eier opplyser at det antakelig er fjell og fyllmasser under huset. Det er lagt dampsperre i gulv under de 2 uverdige rommene i underetasjen.
Beskrivelse:	Huset ser ut til å være bygget med støpt plate på mark. Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uviss. Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og radonsperre samt isolering mot grunn.
Vurdering:	Det bør sørges for at det er fall fra huset til alle kanter. Terrengjustering. Se forøvrig drenering.
Oppfordringer:	Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm.
Levetider/ vedlikehold	
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

✔

TakstCom TM

Grunnmur og fundamenter:

Referansenivå:	Normal byggeskikk
Tilstandsgrad 2	
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	
Beskrivelse:	Husets fundament er støpt plate på mark. Det er ingen synlige tegn til setningsskader. Pusset Lecamur.
Vurdering:	Noe vedlikeholdsbehov. Se også drenering.
Oppfordringer:	Normalt periodisk ettersyn og forebyggende vedlikehold.
Levetider/ vedlikehold	Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren. Normal intervall for vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 5 - 10 år. Normal intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

Drenering og fuktsikring:

Referansenivå:	Normal byggeskikk
Tilstandsgrad 3	
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	
Beskrivelse:	Det er ikke gitt noen opplysninger om husets drenering. Takvann slippes rett ut av takrenner. Mangler nedløp. Det er synlig eldre drensplast på grunnmur. Denne mangler topplist og er derfor ikke tett.
Vurdering:	Grunnet dreneringens mangler og alder bør det legges ny drenering rundt huset. Det bør graves rundt og monteres utvendig trykkfast isolasjon samt drensplast og drensrør. Utenfor dette bør det være et sjikt med pukk/ drenerende masser. Unngå beplantning/ jord inn mot vegg. Deler av dette er velegnet for egeninnsats om kjøper har håndtverkskompetanse.
Oppfordringer:	Opplysninger om drenering og fuktsikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av drensrør etc komme klart frem
Levetider/ vedlikehold	Normal intervall for vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 5 - 10 år. Normal intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Kr 200.000 - 300.000	

✔

TakstCom TM

Rom under terreng:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

Beskrivelse:
Underetasje som i hovedsak er benyttet til oppholdsrom.

Vurdering:
Yttervegger/ grunnmur er ikke isolert utvendig.
Det er noe utforede vegger.
Ved stikkprøver er det ikke påvist større fuktutslag, men enkelte mindre indikasjoner.
Det har vært lekkasje fra bad i etasjen over, og himling i tak mot dette er dels skiftet.

Oppfordringer:
Se drenering om utvendig isolering.
Badet oppe må utbedres/ skiftes ut da det er utett.
Det bør monteres fuktavleser og ventilasjon tilpasset tenkt bruk.

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Fuktkontroll/ hullborring:
I denne type eldre hus er det normalt ikke fuktsperre og radonsperre mot grunn.
Normal konstruksjon i denne perioden var betongdekke støpt direkte på grunn eller på kapilærbrytende lag av kult eller lignende.
Det ble normalt ikke brukt markisolasjon.

Det er utført fuktsøk/ fuktmålinger med hammerelektrode med Protimeter MMS 2, hvor det ble registrert kun mindre fuktutslag

Rom under terreng:
Utforede vegger under terreng.
Ett kjent problemsted der det finnes sopp og råteskader. Trevirke i kontakt med kjellermuren suger fukt og dette medfører etter hvert soppangrep. I tillegg har det vært mange beskrivelser på hvordan dette skal utføres, noen meget dårlige.
Den bygningssakyndige søker alltid etter fukt i disse konstruksjonene, og i de fleste tilfeller finner vi også fukt. Men, noen ganger får vi ingen utslag på fuktmålinger, - og finner heller ingen feil om vi foretar hullborringer.
Som kjøper må du være klar over at det er stor risiko forbundet med utforede trevegger uansett (spesielt i eldre hus) og spørsmålet er; Når kommer fukten (ikke om den kommer, den kommer med 99% sikkerhet.....)
Utforede kjellervegger er en stor risiko konstruksjon – her må man regne med tiltak før eller siden
Oppforede tregulv.
Ofte ett problemsted der det finnes sopp og råteskader. Trevirke i kontakt med betongen suger fukt og dette medfører etter hvert soppangrep.
Isolasjonen som ofte ligger i dette gulvet skaper en temperaturforskjell og som igjen skaper en høyere relativ luftfuktighet.
I tillegg er det ofte fukt-problematikk fra grunnen i disse konstruksjonene.
Eldre bygg har heller normalt ikke fuktsperre.
Oppforede tregulv er ikke en anbefalt løsninger, dette er en stor risikokonstruksjon – her må man som regel regne med tiltak.
Hva utbedringen egentlig innebærer vil være er avhengig av mange forhold, ta derfor nærmere kontakt med den bygningssakyndige for å få råd.

✔

TakstCom TM

Vann og avløpsrør innvendig:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:
Eier opplyser at det ligger avløpsrør i plast ut til Biovac renseanlegg.
Vannrør i stål og kobber.

Beskrivelse:
Vann og avløpsrør av varierende alder og tilstand. Stål, kobber og plast.

Vurdering:
Det er ikke opplyst om eller påvist feil eler mangler ved vann og avløpsrør.
Det er ikke rør i rør system

Oppfordringer:
Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.

Levetider/ vedlikehold
Normal levetid for avløpsrør er ca 50 år.
I følge NBI 700.330 har PEX rør en levetid på 25 - 75 år.
Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Ventilasjon:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

Beskrivelse:
Huset har begrenset ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og bad oppe.
Luker. Gesimslufting.

Vurdering:
I forbindelse med oppussing av dette huset bør det installeres forsterket ventilasjonsanlegg.
Det vør monteres gavlventiler i loft.

Oppfordringer:
Ventilasjonsanlegg bør ha periodisk kontroll og service. Det anbefales at det inngås avtale med servicebedrift for dette med mindre borettslaget har slik avtale. Dokumentasjon bør ligge i FDV permen.

Levetider/ vedlikehold
Her er det store variasjoner, og produktbeskrivelser vil normalt kunne gi relevante opplysninger. Anbefalt service vil være levetidsforlengende for anlegget.

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

✔

TakstCom TM

Samlekarakter VVS | Tilstandsgrad 2

Varmtvannsbereder:

Referansenivå: Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	
Beskrivelse:	200 liters Høiax bereder plassert i teknisk rom nede.
Vurdering:	TG 2 grunnet alder.
Oppfordringer:	Normalt forebyggende ettersyn og vedlikehold.
Levetider/ vedlikehold	Generelt vil levetiden på varmtvannsberedere være høyst usikker ut over 10 år fra produksjonsåret, men dette er ikke absolutt.
Kostnadsanslag ved TG 3:	Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker.
Utbedringskostnader:	Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 10 – 25 år.

Alder varmtvannsbereder: Uviss.
Plassering/ lokalisering: Teknisk rom.
Lekkasjesikring: Ja: ☐ Nei: ☒
Synlige fuktskader: Ja: ☐ Nei: ✔
Synlige avvik el tilkobling: Ja: ☒ Nei: ☐

Øvrig VVS

Referansenivå: Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Drikkevann fra brønn
Beskrivelse:	Brønnvann med pumpe.
Vurdering:	Privat renseanlegg og privat vannforsyning. Vedkomfyr i kjøkken, vedovn i stue. Gulvvarme i bad.
Oppfordringer:	Normalt vedlikehold og ettersyn
Levetider/ vedlikehold	
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

Varmepumpe etablert år:		Utført funksjonstest av tekniske anlegg:	Ja: ☐	Nei: ☒
Vannbåren varme etablert år:		Rørgjennomføringer fagmessig utført:	Ja: ☐	Nei: ☒
Pellletsanlegg etablert år:		Reguleringsventiler i bruksmessig stand:	Ja: ✔	Nei: ☐
Gassvarmeanlegg etablert år:		Har eiendommen nedgravd oljetank e.l.:	Ja: ☐	Nei: ✔
Fjernvarmeanlegg etablert år:		Pålegg om sanering av nedgravd tank:	Ja: ☐	Nei: ✔

Kommentarer tekniske anlegg:
Full gjennomgang i forbindelse med oppussing anbefales.

✔

TakstCom TM

Samlekarakter våtrom | Tilstandsgrad 3

Samlebeskrivelse våtrom begge etasjer

Referansenivå: Normal byggeskikk

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	
	Tilstandsgrad 3
Beskrivelse:	Det er bygget en slags våtsone i begge etasjer. Disse ligger over hverandre. Det er ikke fungerende membran. Det har vært tidligere lekkasje. Våtrommet oppe er i dag i bruk, men er ikke forskriftsmessig. Våtrom oppe består av bad med toalett, dusjkabinett og vaskeromsdel. Våtsone nede består av wc, baderomsdel, grovkjøkkendel og teknisk rom.
Vurdering:	Konstruksjoner med høy risiko for følgeskader. Brukes i dag, men eier er forsiktig og holder sluk rent samt unngår vannsøl på gulv. Våtsonene i begge etasjer må bygges opp og sikres forsvarlig på nytt. Hvordan dette bør gjøres avhenger av kjøperes ønsker og tenkt bruk.
Oppfordringer:	Fullstendig renovering eller utskifting av alle våtsoner. Bilde til venstre fra bad i underetasje, til høyre fra bad oppe
Levetider/ vedlikehold	
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Over kr 500.000	

✔

TakstCom TM

Vaskeromsdel bad oppe.

Teknisk rom i underetasje

Grovkjøkken i underetasje

Separat toalett i underetasje

Kjøkken:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	
Beskrivelse:	Kjøkkenet er påbegynt pusset opp, men ikke ferdigstillet. En del gjenstående finish. Det er ikke montert aquastopp eller komfyrvakt.
Vurdering:	Oppussingen må fullføres
Oppfordringer:	Jevnlig ettersyn og vedlikehold. Produktfakta for alle elementer bør ligge i husets FDV perm.
Levetider/ vedlikehold	
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	

Utført funksjonsprøving av ventilator:	Ja: ✔	Nei:
Utført funksjonsprøving av blandebatteri:	Ja: ✔	Nei:
Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr:	Ja:	Nei: ✕

Annet	Referansenivå:	Normal byggeskikk	TGIU

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

TRAPPER:
Trapp mellom etasjene mangler rekkverk på 1 side.
Trapp til terreng fra vaskerom mangler. Trapp/ nedtrekksstige fra loft mangler (kun luke)

UFERDIGE ROM:
Det er påbegynt oppussing av 2 rom i underetasje. Dette må ferdigstilles.

OM HUSTES VÅTROM:
Hjemmelagde våtrom som ikke oppfyller tekniske krav. Det er behov for fullstendig utskifting/ oppgradering. I kostnadsintervall er det beskrevet at kostnadene vil overstige 500.000. Ny eier må selv vurdere hvordan dette skal gjøres og hvor mye man skal legge i dette av kostnader. For en dyktig håndtverker vil mye kunne gjøres med egeninnsats.
Delen nede består ytterst av et teknisk rom, så et grovkjøkken, bad og til slutt et separat toalett.
Oppe er det 1 stor rom ved baderomsdel og vaskeromsdel.

OPPFORDRINGER

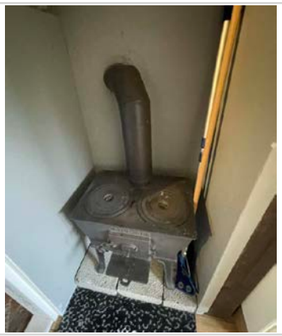
Det er mye gjenstående arbeider og kjøper må selv gjøre en vurdering av hva som skal gjøres og hvor mye som skal legges i oppussing/ renovering og ferdigstillelse av bygget. Gården er velegnet for kjøper med god håndtverkskompetanse, men uegnet for kjøper som ikke kan gjøre mye av arbeidene selv. Skal innleid arbeidskraft utføre mye av arbeidene vil dette ikke være lønnsomt.

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Ja: ☐ Nei: ☐
Ja: ☐ Nei: ☐
Vedovn i stue Ja: ☐ Nei: ☐ Vedkomfyr i kjøkken



✔

TakstCom TM

Innvendige overflater:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

Beskrivelse:

Varierende overflater.
Noe er pusset opp den senere tid, noe er påbegynt og noe er eldre.

Vurdering:

Huset har generelt behov for ferdigstillelse av påbegynte prosjekter samt utbedring av feil og mangler.

Oppfordringer:

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Uferdige rom i underetasje

Stue oppe

✔

TakstCom TM

Elanlegg:

TGIU

Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakyndiges interne kvalitetssikring.
Enkel vurdering av el- anlegg, basert på intervju av eier ved befaring. Undertegnende takstingeniør har ikke el- faglig kompetanse, og el- fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør/ el- takstmann må foreta en kontroll av installasjonen. "El anlegg" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelse i NS 3600: 2018 og opplysningene er ikke utfyllende.

Beskrivelse av Elanlegg:	Eldre elektrisk anlegg med behov for betydelige oppgraderinger.
Tiltak/ nærmere undersøkelser:	Det anbefales å få utført en tilstandsrapport for det elektriske anlegget. Dette må utføres av sertifisert el-takstmann.

Kontrollpunkt, eiers opplysninger: Her må eier selv føre inn relevante opplysninger.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller totalt rehabillitert/ deler av anlegget rehabilitert?

	Ja:	Nei:	
Er alle elektriske arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet ?			
Er det utført arbeider på anlegget etter 01. 01. 1999 ? Foreligger det samsvarserklæring på dette ?			
Er det fare for liv og helse på grunn av anleggets tilstand eller alder ?			
Foreligger det kontrollrapport fra offentlige myndigheter, det lokale el- tilsyn eller annen kontrollinstans som er yngre enn 5 år ?			
Er feil/ avvik i kontrollrapport utbedret eller lukket ?			
Er det utført termografi kontroll av anlegget ?			
Forekommer det ofte at sikringer løses ut ?			
Har det vært brann, branntiløp eller varmegang i det elektriske anlegget ? (skader på deksel, kontaktpunkter, spesielt ved vvb)			
Er det synlige tegn til skader på kabler, brytere, downlights, kontakter eller elektrisk utstyr ? (varmegang)			
Finnes det kursfortegnelse og er denne i samsvar med antall sikringer ?			
Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig innfestet ?			
Er tilstanden på støpsel og kontakt til varmtvannsberederen god ?			
Finnes det uisolerte kabler man kan komme i berøring med ?			
Er kabelføringer tettet og intakte i sikringsskapet ?			
Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el- kontroll?			

✔

TakstCom ™

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bjørkelangen

Oppdragsnr.
1107240219

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Stokkebekk Nordby	Marte Emilie Lybæk Jensen

Gateadresse
Olbergveien 158

Poststed	Postnr
LØKEN	1960

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Eika
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1107240219

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feil fall på baderomsgulv. Resulterte i fuktskade da vi overtok i 2019. Skaden er reparert, men fortsatt feil fall på gulv. Funker til vanlig sålenge dusjkabinett benyttes.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier renoverte bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Blei lagt ny membran, tettesjikt, men ikke riktig utført

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

Beskrivelse: Forrige eier informerte om en fuktskade på loft over badet, rundt utlufting fra badet. Men feilen blei utbedret og ikke vært problem siden vår overtakelse i 2019

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

Beskrivelse: Usikker på tilstand på ildsted på kjøkken.

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

Beskrivelse: Mus. Men ikke sett mus eller spor etter tiltak i 2020

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er foretatt arbeid på el-anlegg av egeninnsats (elektriker).

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107240219

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

Beskrivelse: Oppussing i kjeller er egeninnsats.

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: Terrasse er bygd av egeninnsats.

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

Beskrivelse: Søkt om fradeling av skogsteig, men ikke gjennomført.

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

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

Document reference: 1107240219

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1107240219

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Stokkebekk Nordby	6bf4b616162f1b415a5094e4ea57769f0e2ec1df	18.10.2024 11:17:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Lybæk Jensen	2a08869be4107782a8bc48a5bbfde316065b461a	18.10.2024 21:09:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

Document reference: 1107240219

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vardåsen, 1960 Løken		40	4	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	boligbygg	17.6.-74	dato 11.11.-74 sak 315/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Leif Paulsen	1960 Løken i Høland	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kai Hess	1960 Løken i Høland	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Underetg. : Diverse arbeider i kjeller gjenstår.
1. etg. : Kamin ikke montert.
Loft : Forhudningspapp mangler på loftisolasjon.
Isolasjon av avtrekk kjøkkenvifte.
Avlufting bad/W.C. ikke isolert.
Utvendig : Innpussing av dør og vinduer gjenstår.
Noe gjenfylling inn til grunnmur gjenstår.
Hovedtrapp mangler.
Puss av pipe gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

1940 Bjørkelangen den 8. september 1975

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

for bygningssjef
Alf Kr. Båten
Byggekontrollør

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

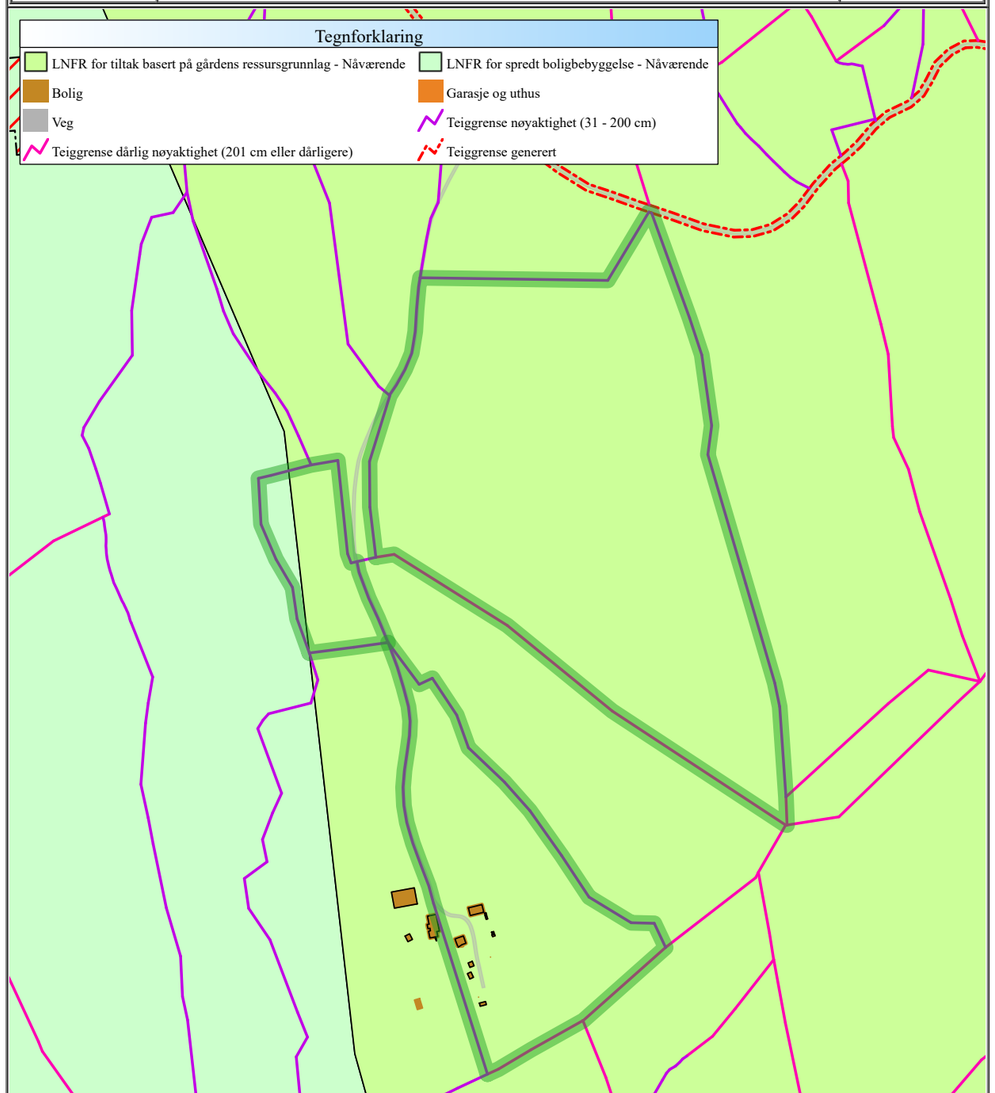
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Olbergveien 158, 1960 LØKEN, med flere			
Hj.haver/Fester:				

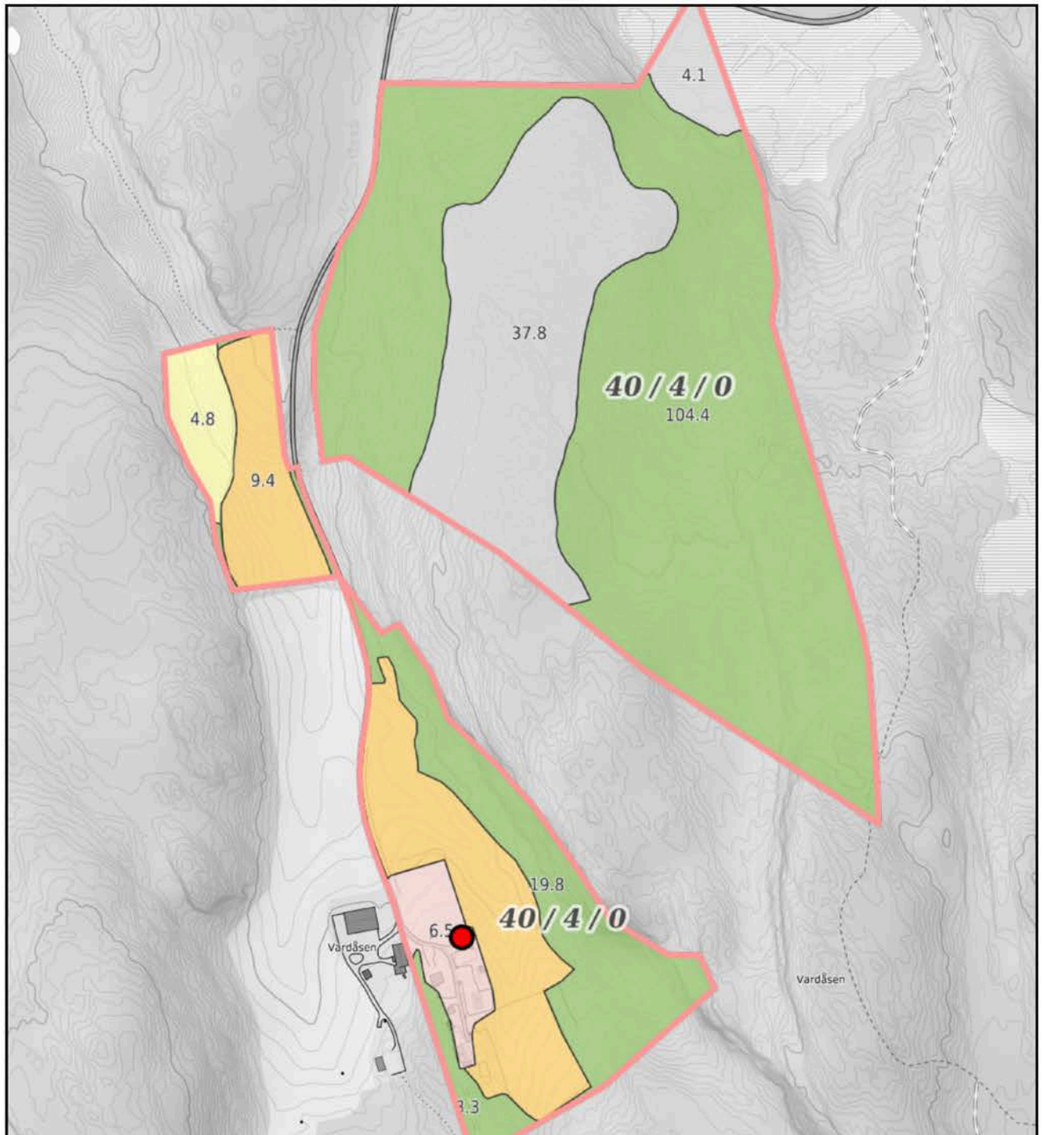
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 15/10-2024 Sign:

Målestokk 1:5400



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



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 04.11.2024 10:46
Eiendomsdata verifisert: 04.11.2024 10:46

GÅRDSKART 3226-40/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
40/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

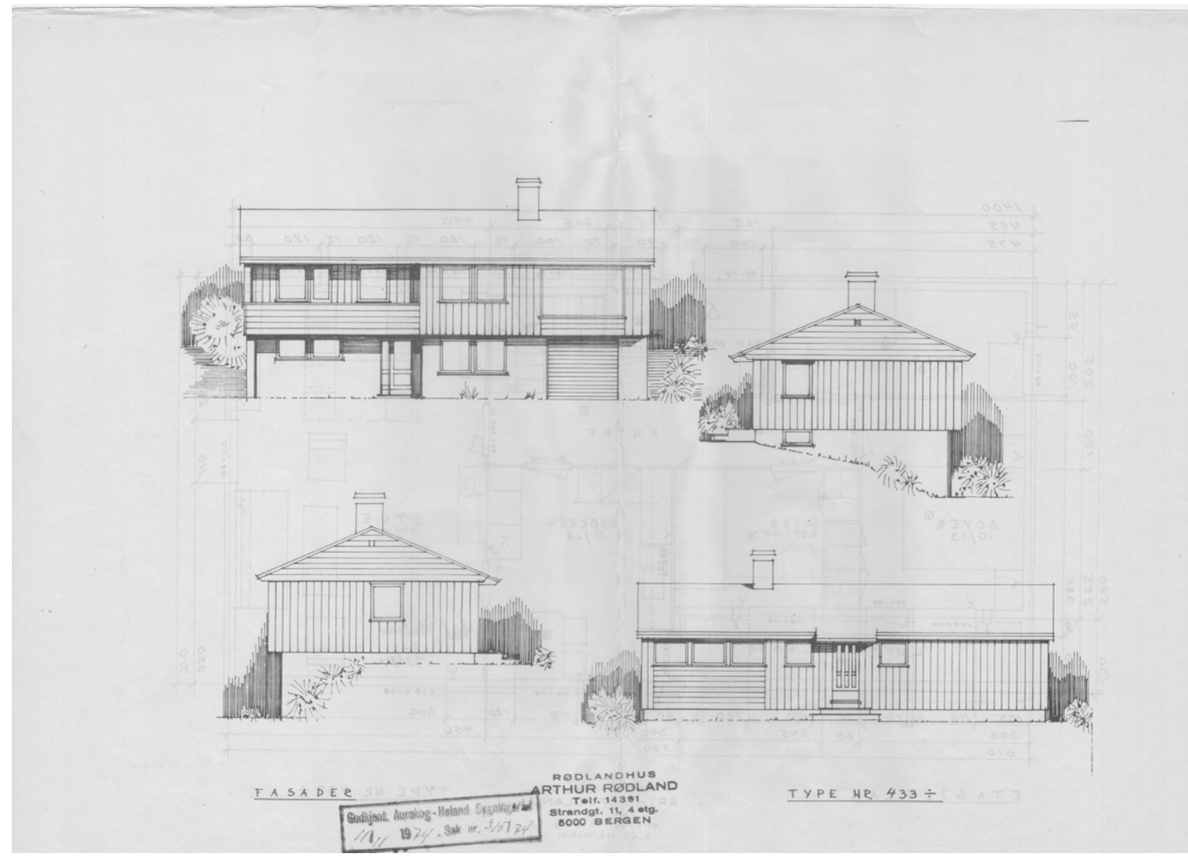
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	29.2	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	4.8	34.0
w	Produktiv skog *	128.1	128.1
	Annet markslag	41.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	48.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	210.8	210.8

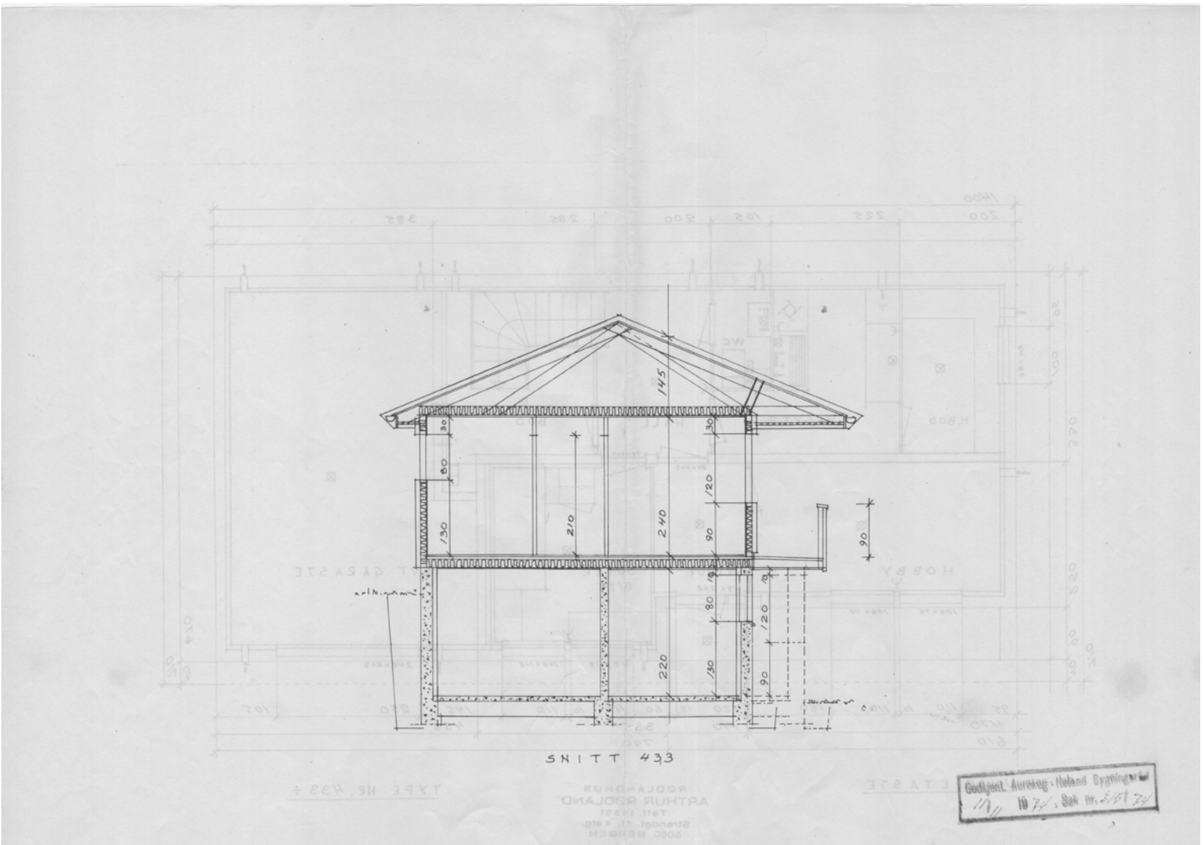
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

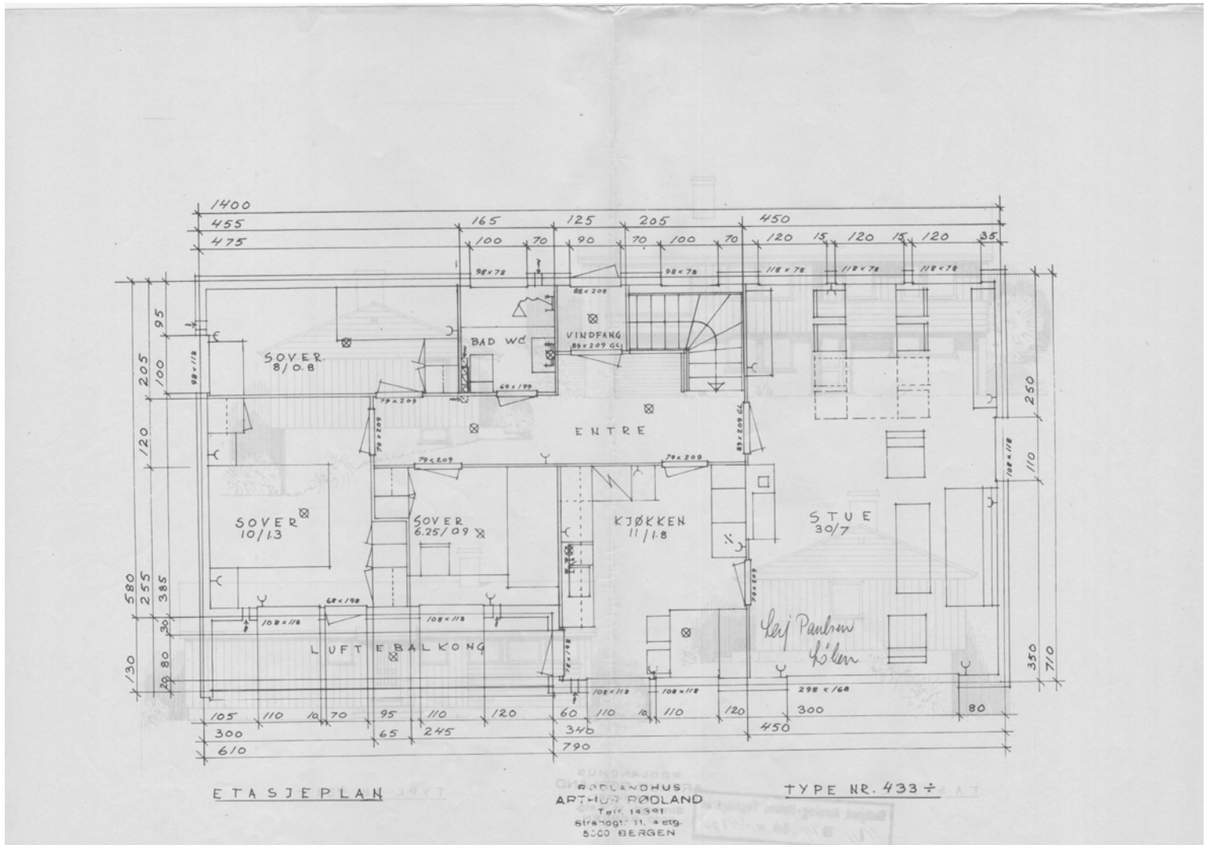
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

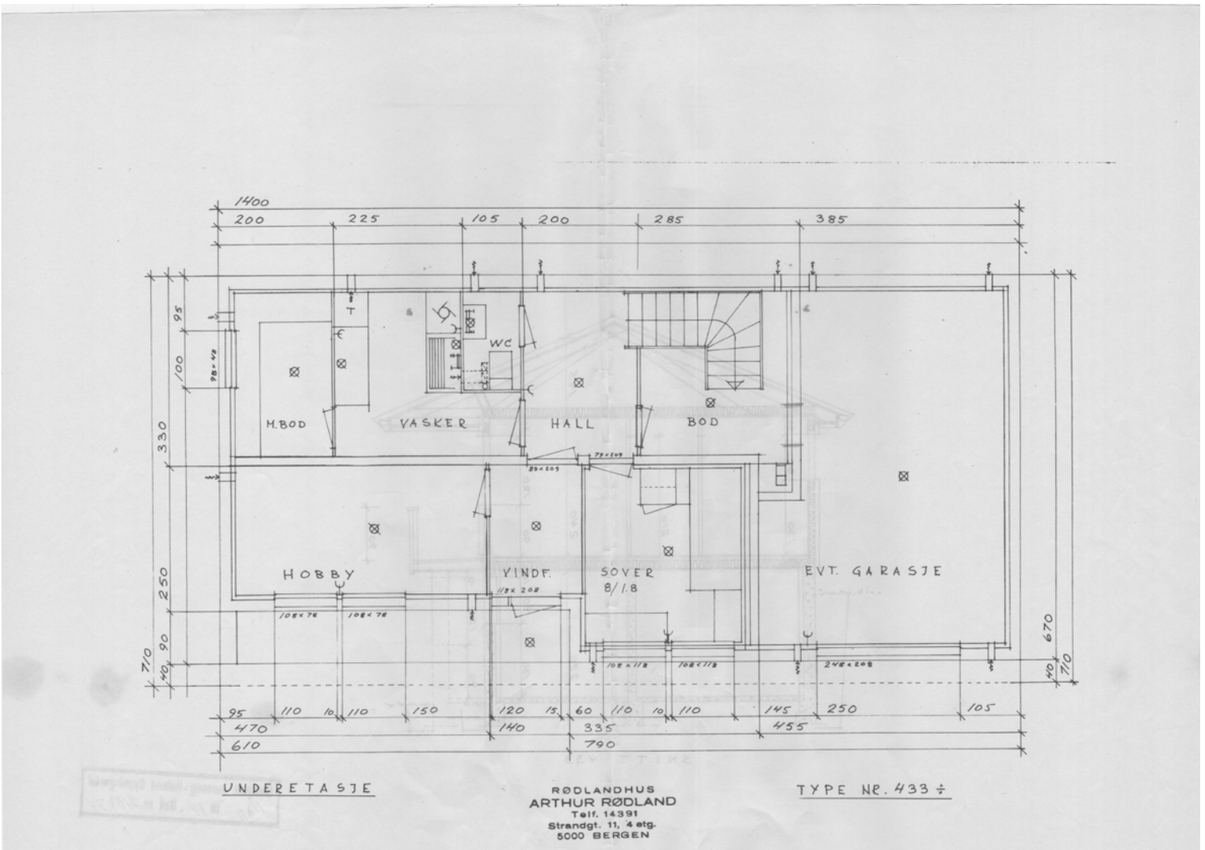
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

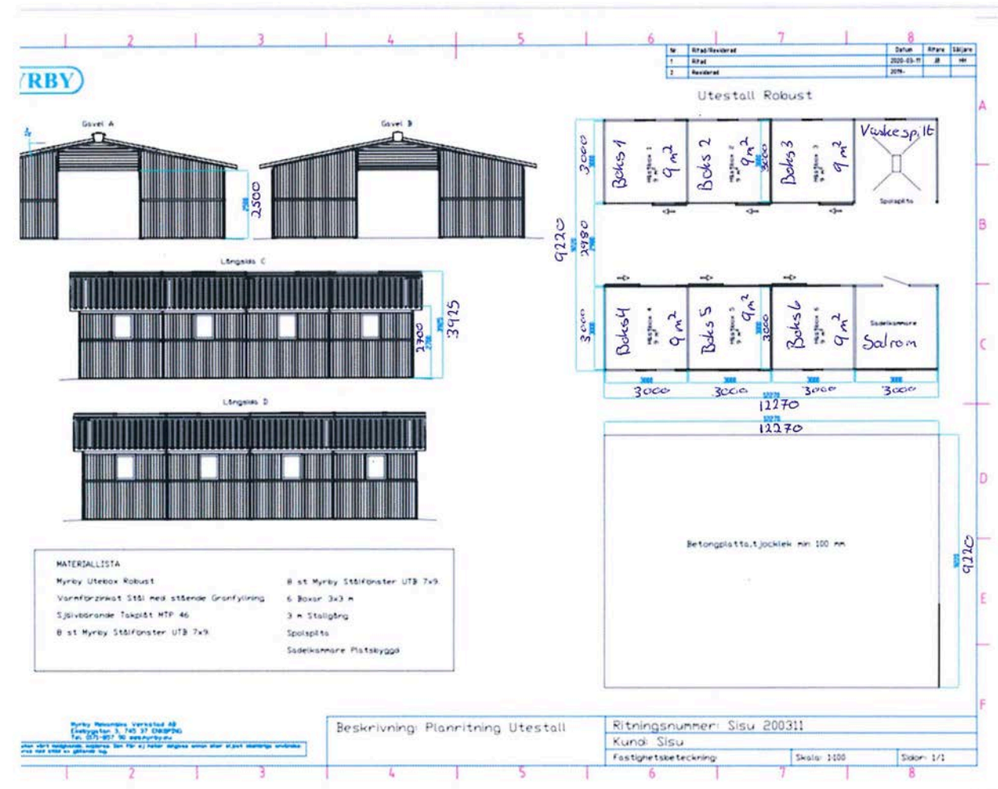
— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt




SNITT 433
Godkjent. Aurskog-Høland Byggingsnr.
Nb 74. Sak nr. 2551 74


SOVER 8/0.8
BAD WC
VINDFANG
ENTRE
SOVER 10/13
SOVER 6.25/09
KJØKKEN 11/1.8
STUE 30/7
LUFTEBALKONG
Leif Paulsen
Gilen
ETASJEPLAN
RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Tlf. 143911
Strandgt. 11. 4 etg.
5000 BERGEN
TYPE NR. 433 ÷


1400
200
225
105
200
285
385
H.BOD
VASKER
HALL
BOD
WC
HOBBY
YINDF.
SOVER
8/1.8
EVT. GARASJE
470
610
335
790
455
140
UNDERETASJE
RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 14391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN
TYPE NR. 433 ÷


Utestall Robust
Gavel A
Gavel B
Långsnitt C
Långsnitt D
Boks 1
Boks 2
Boks 3
Boks 4
Boks 5
Boks 6
Vaskesplit
Salrom
12270
9220
Betongplatta, tjocklek min 100 mm
MATERIALLISTA
Myrby Utebox Robust
Varmförzinkat Stål med stående Grönfyllning
Självbärande Takpåt MTP 46
8 st Myrby Stålfönster UTB 7x9
8 st Myrby Stålfönster UTB 7x9
6 Boxar 3x3 m
3 m Stallgång
Spolsplits
Sadelkammare Platskygga
Beskrivning: Planritning Utestall
Ritningsnummer: Sisu 200311
Kund: Sisu
Fastighetsbeteckning
Skala: 1:100
Sidor: 1/1

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Aurskog SPAREBANK

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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen

HØLAND & SETSKOG SPAREBANK

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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. PLUSS-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Olbergveien 158
1960 LØKEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre