

aktiv.



Klapputveien 295, 1960 LØKEN

**Innholdsrik familiebolig med
dobbelgarasje og praktisk
planløsning. 5 soverom og solrik
veranda. Fin og landlig utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 490,-
Total ink omk.: Kr 3 578 490,-
Selger: Fjeld Håndverk AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 184/220 kvm
Tomtstr.: 2596.2 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1107240226

Ditt nye hjem!

Velkommen til Klapputveien 295, en innholdsrik enebolig med praktisk planløsning over to etasjer. Utmerket for barnefamilien. Boligen er betydelig oppgradert i 2023/24, og arbeidet inkluderer bad, kjøkken og utskifting av de fleste overflater.

Tomten er på over 2,5 mål, med gode solforhold, stor plen for lek og strålende utsikt over landlig idyll. Utsikten nytes best på en overbygd veranda ved hovedsoverommet.

Stuen er åpen og luftig med både vedovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har god skap- og benkeplass i en tidløs innredning i smart u-form.

Dagene får en fin start på et romslig bad med gulvvarme og dusjkabinett, og med fem soverom er det god plass til familien.

Parkeringen er meget god; på to separate gårdsplasser og i en dobbelgarasje med to nye porter.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	60
Byggetegninger	65
Ferdigattest	75
Situasjonskart	76
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89

Ytterdøren er utstyrt med belysning, og entreen har 1-stavs laminatgulv og vedovn for ekstra hygge.

Veggene er kledd med lys teglstein og hvitmalte panelplater, og om ønskelig er det god plass til skap eller andre garderobeløsninger.

Tilliggende entreen finner man en romslig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.



Kjøkkenet er praktisk og oppført i en smart u-form med god skap- og benkeplass. To store vinduer gir et luftigere uttrykk, samtidig som de bidrar med både flott utsikt og mye naturlig lys til matlagingen.

Selve innredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Over den ene benken er det belysning og lysegrått kitchenboard, og over kokesonen er en komfyrvakt og en stilig ventilator installert.

Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.





Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med nydelig utsikt og godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Et fint 1-stavs laminatgulv kombineres med panelplater malt i hvitt og en mørk, trendy blåfarge. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet. Atmosfæren er lun og god, med både vedovn og varmepumpe. Ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

Badet har god størrelse og er nylig pusset opp. Veggene er kledd med grå våtromsplater, mens gulvet har mønstret vinylbelegg med varme.

Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett og dusjkabinett med dører av glass.

Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med mørke skuffer og et stort speilskap i samme stil.





Boligen har til sammen tre godkjente soverom i 1. etasje og to i underetasjen.

Fra soverommene i 1. etasje er det fin utsikt over landskapet, og hovedsoverommet har utgang til den solrike verandaen.

Det ene soverommet i underetasjen har et tilhørende omkleddingsrom av god størrelse.

Soverommene innredes enkelt med garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i en bod ved entreen og i et teknisk rom tilliggende gangen nede.



Omgivelsene er landlige og idylliske, med flotte tur- og friluftsmuligheter rett utenfor døra. Boligen ligger fritt og solrikt, omkranset av skog og store jordbruksarealer. Tomten er på over 2,5 mål, opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og gruset vei til en asfaltert gårdsplass foran garasjen. Ved inngangen til tomten har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering, og deler av eiendommen er naturtomt med fjell i dagen og stedlig vegetasjon.

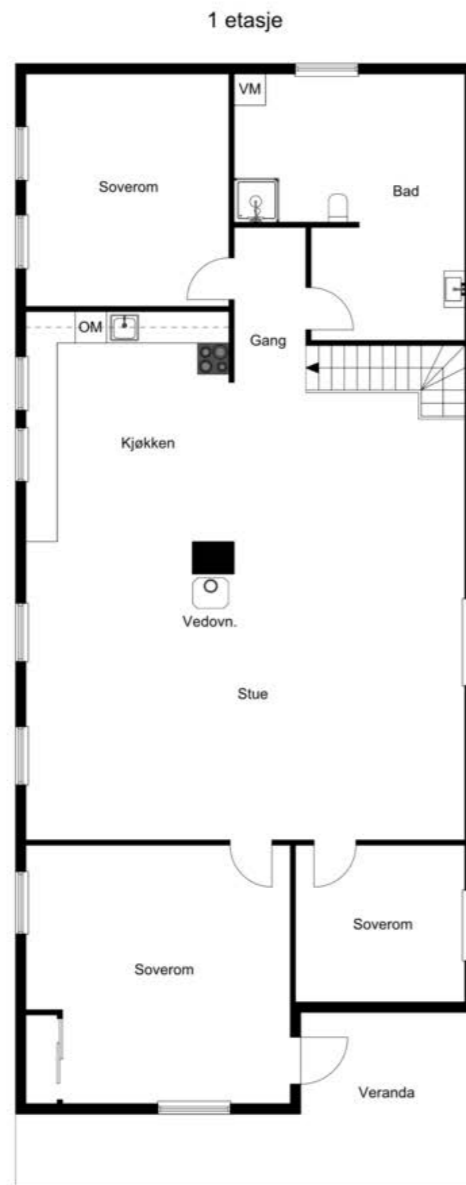
Fra hovedsoverrommet er det utgang til en overbygd og nordvestvendt veranda på ca. 13 kvm, der utsikten viser seg fra sin beste side. Belysning og utestikk er montert.





Plantegning

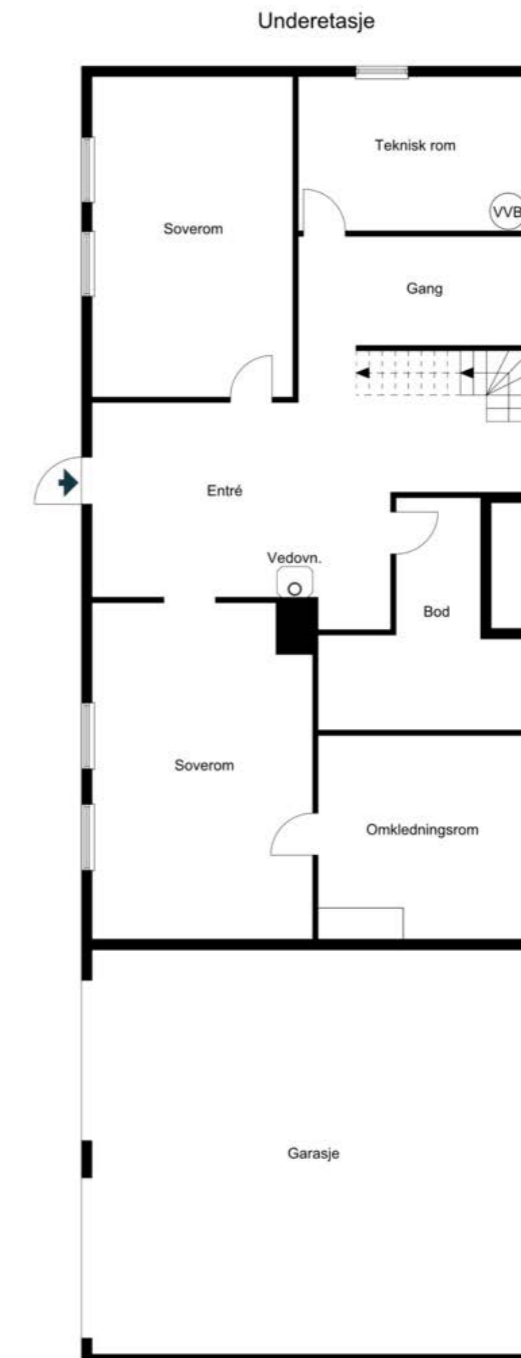
1. etasje



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

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

U. etasje



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 220 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Entré, teknisk rom, bod, to soverom og et innredet rom.

BRA-e: 36 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 113 m² Gang, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Nord/vestvendt veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2596.2 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ca. 6,6 km nordvest for Løken i Aurskog-Høland kommune. Det er store skogsområder i nærheten, og flere vann.

Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge.

I tillegg har Løken sentrum har meste av det man trenger lett tilgjengelig i hverdagen; matbutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og busstilbud. Du finner også barnehage og bussforbindelse på Momoen

som ligger litt over 3 km fra boligen. Her er det også en flott tennisbane, 2 paddel tennisbaner, fotballgolf og freesbeegolf.

Høland Idrettsanlegg ligger litt over 7 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. 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. 9 minutters biltur unna. KulturArena har flere konserter og arrangementer gjennom året både på Hemnes og på Bjørkelangen. Kommunen har et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 Løken og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter, som og har apotek, bank, kafe med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen torg og Blikrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det er under 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.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det skolebussordning til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole. Det er to barnehager på Løken og en på Momoen.

Aurskog-Høland har to videregående skoler, begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Momoen som ligger ca. 3 km fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 23 min Bjørkelangen, 31 min til Aursmoen, 34 min til Lillestrøm, 47 min til Töcksfors og litt over 1 time til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er tekket med pappshingel . Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra verandaen via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av trepanel. Loftet er isolert med en tykkelse på ca. 15 cm i bjelkelaget. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Det er byttet 11

vinduer i løpet av 2023/24. Disse vinduene er av treverk med to lags glass. Det er også byttet 2 vinduer på slutten av 1990 tallet, disse er av treverk med to og tre lags glass. Resterende vinduer i boligen er av treverk med to lags glass, trolig fra byggeår. Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt, disse er også byttet i 2023/24.

Utgang fra et soverom i 1. et. til en nord/vestvendt veranda på omtrent 13 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 100 centimeter. Verandaen er utstyrt med overbygg, utebelysning og flere stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Integrert dobbeltgarasje tilbygget etter opprinnelig byggeår. Garasjen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt gulv, Etasjeskille av mot boenheten er av lettklinkerelementer. Det er satt inn to nye leddporter av metall det siste året.

Etasjeskille av: Trebjelkelag, lettklinkerelementer og støpt gulv mot grunn.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 21.10.2024 og avholdt av Daniel Østbye 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: Tidligere bad/vaskerom hadde flere merknader ved kjøp. Dette er derfor totalrehabiltert og er uten avvik i dag.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Komplet gjenoppbygging av Fjeld Håndverk AS med sine underleverandører. Arbeid utført av Fjeld håndverk As.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja.

Beskrivelse: Nye sluk, gulvbelegg og baderomspanel.

2.2 Er arbeidet bygget meldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny vann/avløp til kombinert bad/vaskerom, utekran, ny tilkobling av kjøkken, samt ny innvendig stoppekran. Arbeid utført av Løken rør Roger Bjerkrheim.

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

Beskrivelse: Gjort kjent med det som angår fuktnivå/drenering nevnt i tilstandsrapport. Ikke kjent med avvik utover takstmann sine funn.

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

Beskrivelse: Luftehett var blåst ut av posisjon ved overtagelse vinteren 2023. Det var da snø og kaldt og fukt ble derfor ikke registrert. Feilen ble rettet umiddelbart.

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: Ildsted har ikke vært benyttet i min bedrifts eie. Feier anbefalte nylig å skifte ut ovn i underetasje.

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport angir noe ujevnheter i gulv. Anser dette som ikke unormalt i boliger av denne type og byggeår

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

Beskrivelse: Det ble sett noe muselort på loft ved etterisolering, men det er uvisst fra når det oppstod. Ingen skader eller andre tegn til aktivitet utover dette. Man kan anta at en eiendom med stor tomt som ligger mellom skog og jorder har/har hatt mus/maur/insekter på «eiendommen», uten at det er registrert i vårt eie.

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

Beskrivelse: Det meste av boligens el-anlegg er oppgradert inkl sikringer. Ny varmpumpe vår 2023. Service oktober 2024. Dokumentasjon medfølger boligen. Arbeid utført av Innovasjon elektro As.

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

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

Beskrivelse: El-tilsyn uke 42/2024.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny balkong/terrasse, nye garasjeporter montert av Tore Ligaard as, noe utskifting av kledning samt vinduer i fasader. Arbeid utført av Fjeld håndverk AS med underleverandører.

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

Beskrivelse: Ny tilstandsvurdering ifbm salg. Henviser til denne.

Tilleggs kommentar: Eiendommen har ikke vært bebodd i selgers eie da den har vært gjenstand for oppgradering. Det var ved overtagelse betydelig forsøpling på eiendommen (plankebiter, skruer, plastbiter, bilhjul, mindre bygningskonstruksjoner av tre, bålrester mm.) Det ble derfor ryddet og overste jord/gruslag ca 10-20cm ble kjørt vekk for å rydde eiendommen i dybden. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes noe mindre rester av spesielt spiker og plankebiter. Det er ikke snakk om søppelfylling, men ett resultat av manglende ryddighet over tid hvor avfall var blitt gjengrodd av gress eller «tråkket ned».

Innhold

Kort fortalt

- Oppgradert enebolig over to plan.
- Gårdsplass og dobbelgarasje.
- 2,5 måls tomt med landlig utsikt.
- Overbygd veranda på ca. 13 kvm.
- Gode solforhold på eiendommen.
- De fleste overflatene er fornytt.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning oppe.
- Kjøkkeninnredning i u-form.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Innbydende stue med gjennomlys.
- Både vedovn og varmpumpe.
- Badet innredet med dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Eneboligen har fem soverom.
- Lagring på loft, i bod og i teknisk rom.

Planløsning

1. etasje: Gang, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.

Underetasje: Entré, gang, teknisk rom, bod, to soverom og et nnredet rom.

Annet: Kaldloft med tilgang via loftsluke på verandaen.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er avvik: Risikokonstruksjon. Etasjen har vegger og gulv under bakkenivå som er utlekket/opplekket fra grunnmuren/betongulvet. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlekket veggkonstruksjon under terreng 79% ved 14 grader. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var 26% etter justering for temperatur. Måleresultatet vurderes å være langt over grenseverdier for og utelukke skjulte skader. (Vektprosent over 20 betegnes som skadelig fukt.) Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Det er i tillegg saltutslag og avflassing av maling på grunnmur

Tomteforhold > Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Kjelleren/underetasjen bærer preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser at taktekkingen er ca. 15 år gammel men dette finnes det ingen dokumentasjon på. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Dette gjelder spesielt gavlvegg mot sør.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er teknet med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra verandaen via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av trepanel. Loftet er isolert med en tykkelse på ca 15 cm i bjelkelaget. Ventilasjon håndteres gjennom luftkassetter i gesimsen. Det er avvik: Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk. Inspeksjonen er begrenset til fra området rundt luke, usikkert om det er anlagt gangbane i hele husets lengde under tilleggsisolasjon.

Utvendig > Vinduer av eldre årgang.:

Resterende vinduer i boligen er av treverk med to lags glass, trolig fra byggeår. Det er avvik: Det er vinduer med punktert glass og utette pakninger. Kjellervinduer fra byggeår er slitt som følge av høy alder og manglende vedlikehold.

Innvendig > Overflater s-rom, ink omkl. rom:

Gulvoverflater av: Malt betong, fliser og laminat.

Veggoverflater av: Malt betong, fliser og mdf-plater. Himlingsoverflater av: Trepanel. Det er avvik: Det er skader i skjøter på laminat på omkleddningsrom. Løse fliser på vegg og gulv i teknisk rom. Avflassing av maling på yttervegger.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Vedovn u. et.:

Det er avvik: Det er skader på innmat i ildsted. Rust på overflater.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Vannstopper:

Det er påvist andre avvik: Vannstoppersystem var ikke montert på befaringen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber:

Det er noen vannledninger av kobber med plastkappe fra byggeår som ligger nedstøpt i gulvet i u. et. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør til kjøkken:

Avløpsrør til kjøkken er av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Terreng på tomten er svakt skråene. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og

dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank:

Septiktanken er av ukjent type. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Lovlighet fra takstmann:

Enebolig: Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke innhentet. anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Ja.

Kommentar: Boligen har gjennomgått omfattende oppgradering i perioden mars 2023 og okt 2024.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 21.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Byggetegninger:

Megler har mottatt byggetegninger fra kommunen og det er avvik mellom disse og dagens planløsning.

Det er noe avvik på fasader mht. vindusplassering. Soverom og bad i 1. etasje er slått sammen til bad. Entre/vindfang, gang, kjøkken og stue er slått sammen til ett stort rom. Kjeller har ingen godkjente oppholdsrom og på opprinnelige tegninger består kjelleren av boder, vaskerom og dusj/wc. Kommentar fra megler: Det foreligger godkjent bruksendring for to rom i underetasjen som benyttes som soverom.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er parkering i en integrert dobbelgarasje på ca. 36 kvm, og det er satt inn to nye leddporter av metall det siste året. Foran garasjen har boligen en asfaltert gårdsplass, og ved inngangen til tomten finner man en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført 23.06.2020. Siste tilsyn ble avholdt 08.10.24 med avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Hjemmel: Forskrift om brannforebygging §6. Kommentar: Beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt. Dette medfører at ovnsens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur.

Følgende opplysninger er mottatt fra El-verket: Det foreligger påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget på Klapputveien 295, 1960 Løken. Påbud om utbedring omfatter arbeid på bad samt ute. I tillegg er det anmerkninger vedrørende sikringsskap. Frist for utbedring er satt til 16.01.2025. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe i stuen, supplert av en vedovn både i entreen og i stuen. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i det tekniske

rommet. Sikringsskapet har nye automatsikringer og er montert i entreen.

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 722 pr 2024.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter abonnement- og forbrugsgebyr vann. Det må påregnes å betale renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift i tillegg når den tas i bruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 990 pr 2024.

Formuesverdi primær

Kr 462 500 pr 2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 757 500 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 samt drift og vedlikehold av privat avløpsordning og privat vei.

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 42, bruksnummer 14 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:

3226/42/14:

13.10.1966 - Dokumentnr: 4030 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:42 Bnr:1

21.04.1983 - Dokumentnr: 2807 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:42 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 559944 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:42 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 106516 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:42 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolig på eiendommen Bjørklyå Momoen, Løken datert 05.07.1979. Det er ikke mottatt ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygg bolig og garasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet fylkesvei.

Det er privat vei fra fylkesveien og frem til boligen. Eiendommen har septiktank og avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Det må påregnes utgifter til drift og vedlikehold samt eventuelle utbedringer av disse anleggene.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Aurskog-Høland kommune opplyser at eiendommen er registrert innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, radonutsatt område med middels til lav aktsomhet, og er i rød og gul støysone fra Klapputveien.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

Salgsoppgave
3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (Dokumentavgift)
240 (Pantebrevavgift kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 490 (Omkostninger totalt)

103 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 593 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 596 390 (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 88 490

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 50 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 786,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf 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

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

Salgsoppgavedato

28.10.2024



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**

Tilstandsrapport

RAMBOLL

Klapputveien 295, 1960 LØKEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 42, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 14.10.2024 Rapportdato: 21.10.2024 Oppdragsnr.: 21410-1254 Referansenummer: FS1649

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rambøll Norge

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer med integrert dobbeltgarasje opprinnelig oppført i 1978. Boligen har de siste årene blitt kraftig oppgradert. Nytt bad og kjøkken, de fleste overflater er nye, byttet de fleste vinduer, nye utgangsdører, garasjeporter, og det meste av elektrisk anlegg og vann og avløp innvendig.

Det er allikevel ting som bør oppgraderes som bla. drenering. For utdypning av avvik som ble avdekket på befaringen henvises det til rapporten under.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er tekket med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra verandaen via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av trepanel. Loftet er isolert med en tykkelse på ca. 15 cm i bjelkelaget.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Det er byttet 11 vinduer i løpet av 2023/24. Disse vinduene er av treverk med to lags glass. Det er også byttet 2 vinduer på slutten av 1990 tallet, disse er av treverk med to og tre lags glass. Resterende vinduer i boligen er av treverk med to lags glass, trolig fra byggeår. Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt, disse er også byttet i 2023/24.

Utgang fra et soverom i 1. et. til en nord/vestvendt veranda på omtrent 13 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 100 centimeter. Verandaen er utstyrt med overbygg, utebelysning og flere stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Integrert dobbeltgarasje tilbygget etter opprinnelig byggeår. Garasjen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt gulv, etasjeskille av mot boenheten er av lettklinkererelementer. Det er satt inn to nye leddporter av metall det siste året.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

U. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Malte MDF-plater og trepanel.
Himlingsoverflater av: Trepanel og tak-essplater.

1. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Malte MDF-plater.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater og malt trepanel.

Innvendige trapp er av treverk.
Innvendig har boligen glatte og profilerte malte dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag, lettklinkererelementer og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 15 mm.
Soverom U. et. 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 239 cm.
Soverom U. et. 222 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.
Boligen har elementpipe, og vedovn i stuen og i entrè.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet har gulv med vinylbelegg og varme, våtromsplater på vegger og en himling med tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt skap med speil er også en del av interiøret.
Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har vegger og dører av glass.
Toalettet er er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kichenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisjer til oppvaskmaskin og komfyr i benk. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er noen vannledninger av kobber med plastkappe fra byggeår som ligger nedstøpt i gulvet i u. et.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringskap med automatbrytere er plassert i entrè. Hovedbryter på 63 A. 230 volts anlegg.
Det er ny innmat i sikringsskapet og det meste av ledninger og kontakter innvendig er oppgradert mellom 2023-24.
Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 1978.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget på tomten er svakt skråene.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type.

Tomt på 2 596,20 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal og noe naturtomt. Gruset vei til asfaltert gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

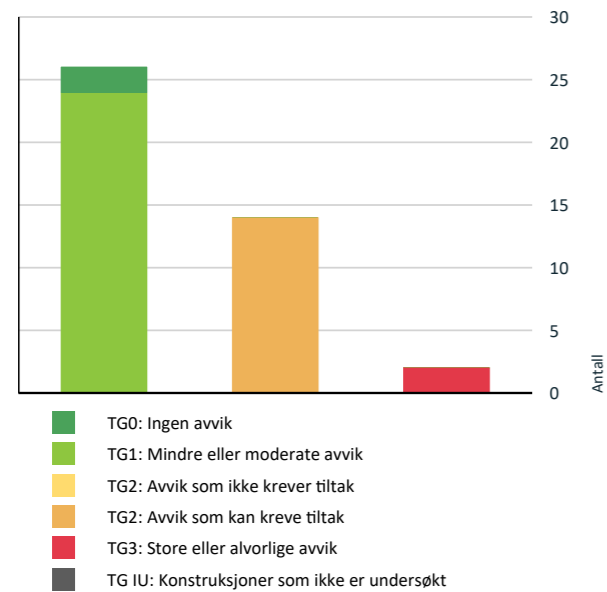
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

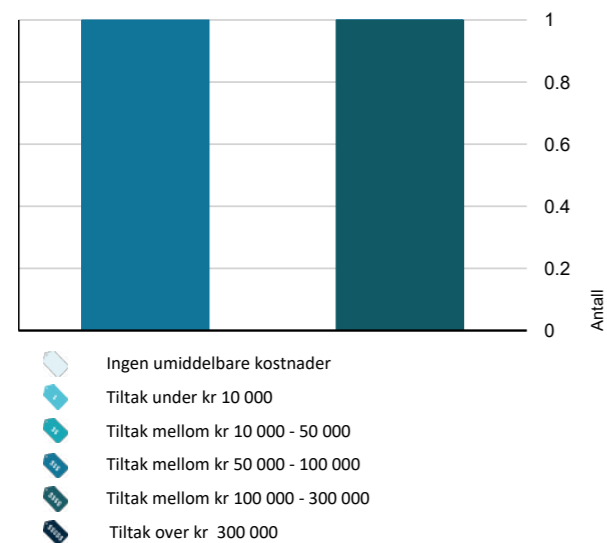
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer av eldre årgang.	Gå til side
! Innvendig > Overflater s-rom,ink omkl. rom	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Vedovn u. et.	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Vannstopper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør til kjøkken	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det er gjort større oppgraderinger, spesielt innvendig i boligen siste året.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser at taktekkingen er ca. 15 år gammel men dette finnes det ingen dokumentasjon på.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stige-trinn til pipe av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dette gjelder spesielt gavlvegg mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledding må skiftes ut.

Ytterveggenes klimaskjerm bør renoveres i sin helhet. Anbefaler at det samtidig lektes ut, etterisoleres for å øke isolasjonsevnen og etableres vindtett sjikt. Dette vil føre til mere robusthet i tiden fremover, samtidig som det vil redusere kostnader for oppvarming.

Tilstandsrapport



Eksempel på kledningsbord med råteskade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er teknet med pappsingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra verandaen via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av trepanel. Loftet er isolert med en tykkelse på ca 15 cm i bjelkelaget.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

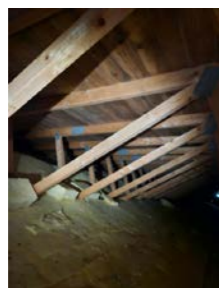
Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.

Inspeksjonen er begrenset til fra området rundt luke, usikkert om det er anlagt gangbane i hele husets lengde under tilleggsisolasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er å observere og overvåke over tid. Dersom det observeres en negativ utvikling iverksettes tiltak.



Noe svertesopp i undertaket.

TG 2 Vinduer av eldre årgang.

Resterende vinduer i boligen er av treverk med to lags glass, trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vinduer med punktert glass og utette pakninger.

Kjellervinduer fra byggeår er slitt som følge av høy alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med punktert glass og utette pakninger totalt tre stk på soverom i 2. et. blir byttet før overtagelse.

Kjellervinduer, det må påregnes vedlikehold av vinduer fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Det er byttet 11 vinduer i løpet av 2023/24. Disse vinduene er av treverk med to lags glass.

Det er også byttet 2 vinduer på slutten av 1990 tallet, disse er av treverk med to og tre lags glass.

TG 1 Dører

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra et soverom i 1. et. til en nord/vestvendt veranda på omtrent 13 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 100 centimeter. Verandaen er utstyrt med overbygg, utebelysning og flere stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

TG 1 Andre utvendige forhold

Integrert dobbeltgarasje tilbygget etter opprinnelig byggeår. Garasjen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt gulv, etasjeskille av mot boenheten er av lettklinkerelementer. Det er satt inn to nye leddporter av metall det siste året.

Til info: Det står igjen en liten fjellknaus som utgjør ca. 1 m² av gulvarealet, fjellknausen vil trolig ikke være til hinder for normal bruk av garasjen.



Fjellknaus mot bakvegg i garasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater s-rom, ink omkl. rom

Gulvoverflater av: Malt betong, fliser og laminat

Veggoverflater av: Malt betong, fliser og mdf-plater

Himlingsoverflater av: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader i skjøter på laminat på omkleddingsrom.

Løse fliser på vegg og gulv i teknisk rom.

Avflassing av maling på yttervegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av overflater for s-rom ink. omkleddningsrom.



1 TG 1 Overflater

U. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malte mdf-plater og trepanel.

Himlingsoverflater av: Trepanel og tak-essplater.

1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malte mdf-plater.

Himlingsoverflater av: Tak-essplater og malt trepanel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag, lettklinkerelementer og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 15 mm.

Soverom U. et. 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 239 cm.

Soverom U. et. 222 cm.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Vedovn u. et.

Vedovn i entrè i underetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på innmat i ildsted.

Rust på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke fyringsforbud for ildstedet, men det ble anbefalt at ovnen erstattes med ny i forbindelse med kontroll av fyringsanlegg.



Skader på ovn i underetasje.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, og vedovn i stuen.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risikokonstruksjon. Etasjen har vegger og gulv under bakkenivå som er utlekket/opplettet fra grunnmuren/betongulvet. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlekket veggkonstruksjon under terreng 79% ved 14 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var 26% etter justering for temperatur.

Måleresultatet vurderes å være langt over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

(Vektprosent over 20 betegnes som skadelig fukt.)

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

Det er i tillegg saltutslag og avflassing av maling på grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

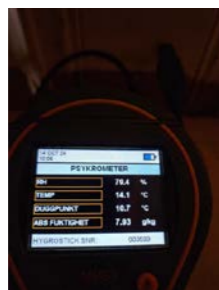
Det anbefales at konstruksjoner det er påvist fuktproblematikk i og alle konstruksjoner som er og anse som en risikokonstruksjon rives. Ved gjenoppbygning må man sørge for å benytte seg av preaksepterte løsninger for boligrom under terreng.

Se også punkt under drenering.

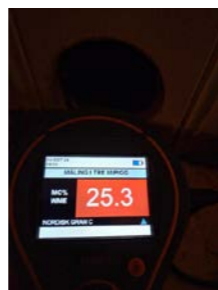
Kostnad er kun beregnet for riving av utlekket og opplekket konstruksjon, i tillegg til lokale utbedringer av skader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling av relativ luftfuktighet i utlekket vegg under trapp.



Måling av trefukt i utlekket vegg under trapp.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trappe er av treverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte og profilerte malte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har gulv med vinylbelegg og varme, våtromsplater på vegger og en himling med tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt skap med speil er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har vegger og dører av glass. Toalettet er er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mot fra soverom mot dusjsone, 44% ved 16 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone på bad.



Måling av trefukt i veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone på bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Vannstopper

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vannstoppersystem var ikke montert på beforingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selger opplyser om at dette blir installert før overtagelse.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kichenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisjer til oppvaskmaskin og komfyr i benk. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger av kobber

Det er noen vannledninger av kobber med plastkappe fra byggeår som ligger nedstøpt i gulvet i u. et.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

1 TG 2 Avløpsrør til kjøkken

Avløpsrør til kjøkken er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatbrytere er plassert i entrè. Hovedbryter på 63 A. 230 volts anlegg.

Det er ny innmat i sikringsskapet og det meste av ledninger og kontakter innvendig er oppgradert mellom 2023-24.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kjelleren/underetasjen bærer preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av måleresultater og synlige observasjoner i underetasjen anbefales det at eksisterende dreneringsystem erstattes med nytt. Det anbefales samtidig at grunnmuren isoleres med egnede materialer utvendig for og unngå kuldebro og kondensproblematikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Terreng på tomten er svakt skrånene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre tomteforhold

Tomt på 2 596,20 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal og noe naturtomt. Gruset vei til asfaltert gårdsplass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

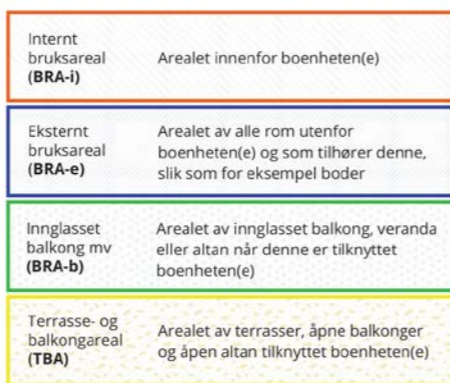
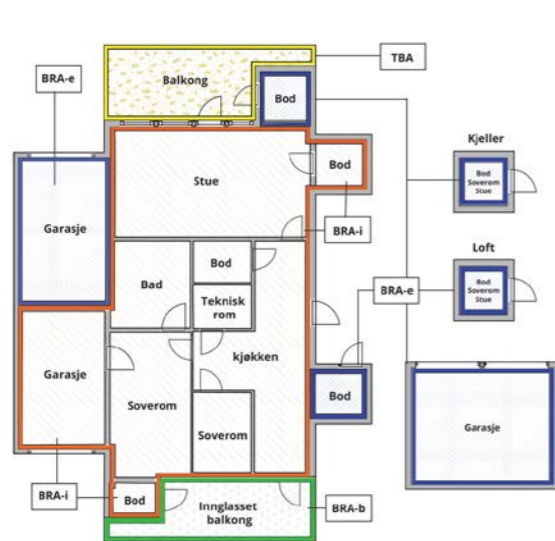
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. Etasje	71	36		107	
1. Etasje	113			113	13
SUM	184	36			13
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Entré, Soverom, Teknisk rom, Bod, Soverom 2, Omkleddingsrom	Garasje	
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen har gjennomgått omfattende oppgradering i perioden mars 2023 og okt 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Daniel Østbye Fjeld Håndverk AS	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	42	14		0	2596.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klapputveien 295

Hjemmelshaver
Fjeld Håndverk AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3 km sydvest for tettstedet Momoen i Aurskog-Høland Kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Svakt skråene opparbeidet tomt. Noe naturtomt og vei.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 21410-1254

Befaringsdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 21410-1254

Befaringsdato: 14.10.2024

Side: 23 av 24

Oppdragsnr.: 21410-1254

Befaringsdato: 14.10.2024

Side: 24 av 24

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon.

Selger er profesjonell part.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektroflaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240226	
Selger 1 navn	
Lars-Kristian Fjeld	
Gateadresse	
Klapputveien 295	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
8	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Eika	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse Tidligere bad/vaskerom hadde flere merknader ved kjøp. Dette er derfor totalrehabiltet og er uten avvik i dag.

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

Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Komplette gjenoppbygging av Fjeld Håndverk AS med sine underleverandører.
Arbeid utført av Fjeld håndverk As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse Nye sluk, gulvbelegg og baderomspanel.

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 Ja, kun av faglært
Beskrivelse Ny vann/avløp til kombinert bad/vaskerom, utekran, ny tilkobling av kjøkken, samt ny innvendig stoppekran.
Arbeid utført av Løken rør Roger Bjerkrheim

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

Nei Ja

Beskrivelse Gjort kjent med det som angår fuktinnsig/drenering nevnt i tilstandsrapport. Ikke kjent med avvik utover takstmann sine funn.

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

Nei Ja

Beskrivelse Luftehett var blåst ut av posisjon ved overtagelse vinteren 2023. Det var da snø og kaldt og fukt ble derfor ikke registrert. Feilen ble rettet umiddelbart.

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 Ildsted har ikke vært benyttet i min bedrifts eie. Feier anbefalte nylig å skifte ut ovn i underetasje.

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

Nei Ja

Beskrivelse Tilstandsrapport angir noe ujevnheter i gulv. Anser dette som ikke unormalt i boliger av denne type og byggeår

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

Nei Ja

Beskrivelse Det ble sett noe muselort på loft ved etterisolering, men det er uvisst fra når det oppstod. Ingen skader eller andre tegn til aktivitet utover dette. Man kan anta at en eiendom med stor tomt som ligger mellom skog og jorder har/har hatt mus/maur/insekter på «eiendommen», uten at det er registrert i vårt eie.

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 faglært
Beskrivelse Det meste av boligens el-anlegg er oppgradert inkl sikringer. Ny varmepumpe vår 2023. Service oktober 2024. Dokumentasjon medfølger boligen
Arbeid utført av Innovasjon elektro As

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

Nei Ja

Document reference: 1107240226

Document reference: 1107240226

Initialer selger: LF

1

Initialer selger: LF

2

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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: 1107240226

Tilleggs kommentar

Eiendommen har ikke vært bebodd i selgers eie da den har vært gjenstand for oppgradering. Det var ved overtagelse betydelig forsøpling på eiendommen (plankebiter, skruer, plastbiter, bilhjul, mindre bygningskonstruksjoner av tre, bålrester mm.) Det ble derfor ryddet og overste jord/gruslag ca 10-20cm ble kjørt vekk for å rydde eiendommen i dybden. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes noe mindre rester av spesielt spiker og plankebiter. Det er ikke snakk om søppelfylling, men ett resultat av manglende ryddighet over tid hvor avfall var blitt gjengrodd av gress eller «tråkket ned».

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse.

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

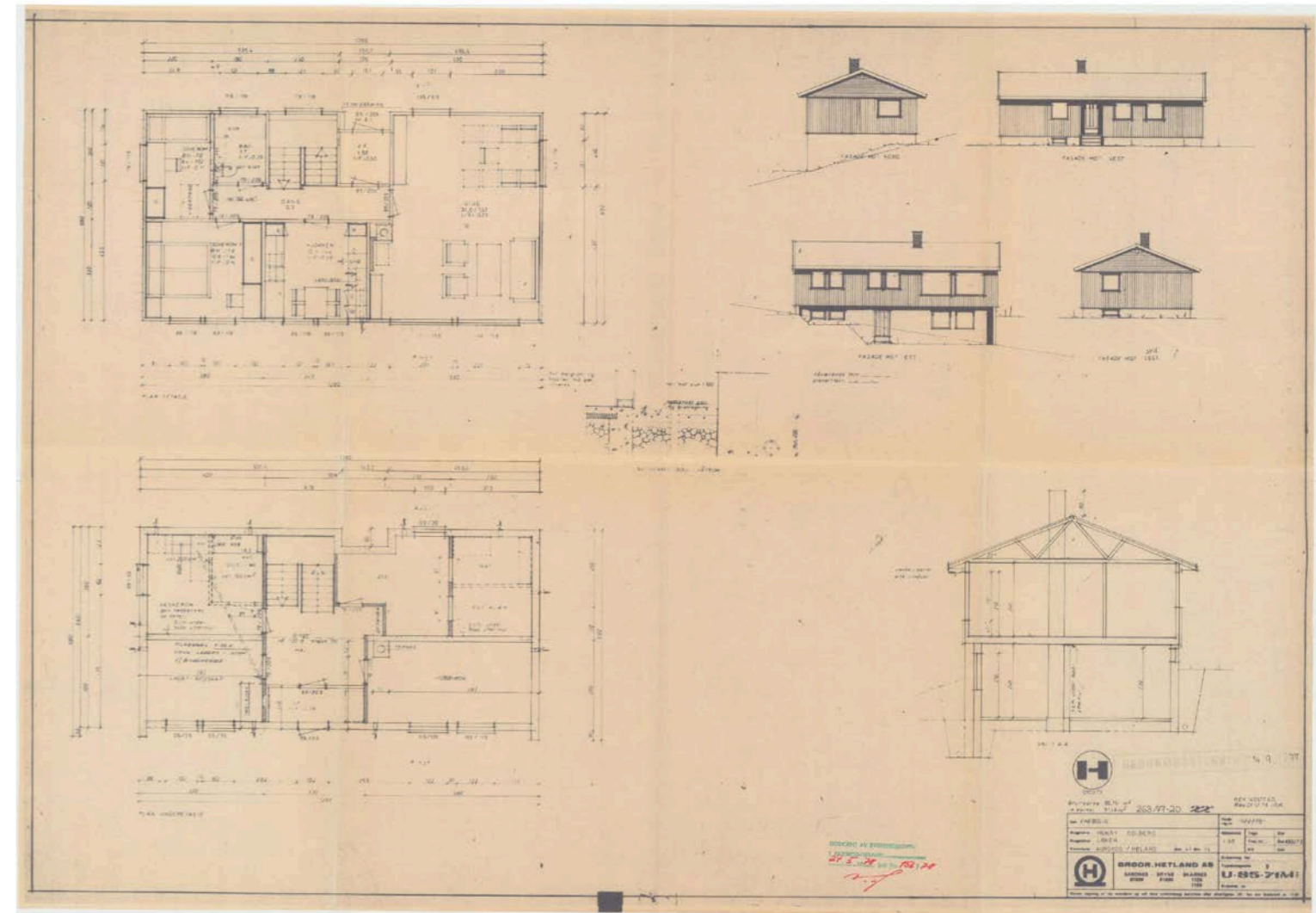
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 nedstigenede 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 iht vilkår.

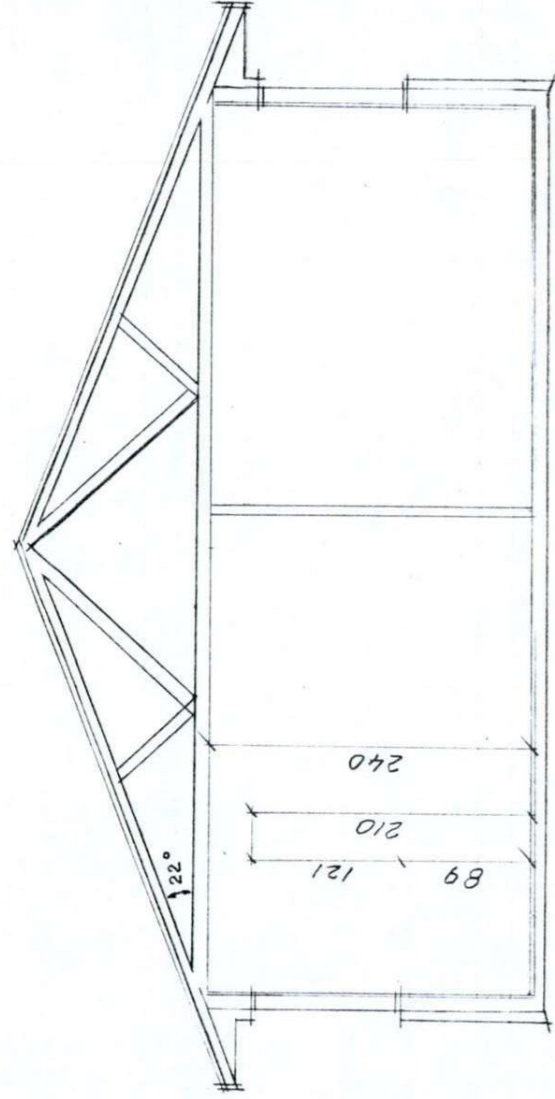
Document reference: 1107240226

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Kristian Fjeld	752d5968f96cad6d3e675c ad36f4d18fe3307c1e	22.10.2024 17:43:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240226



- 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>



ventil i Karm
Vinduer

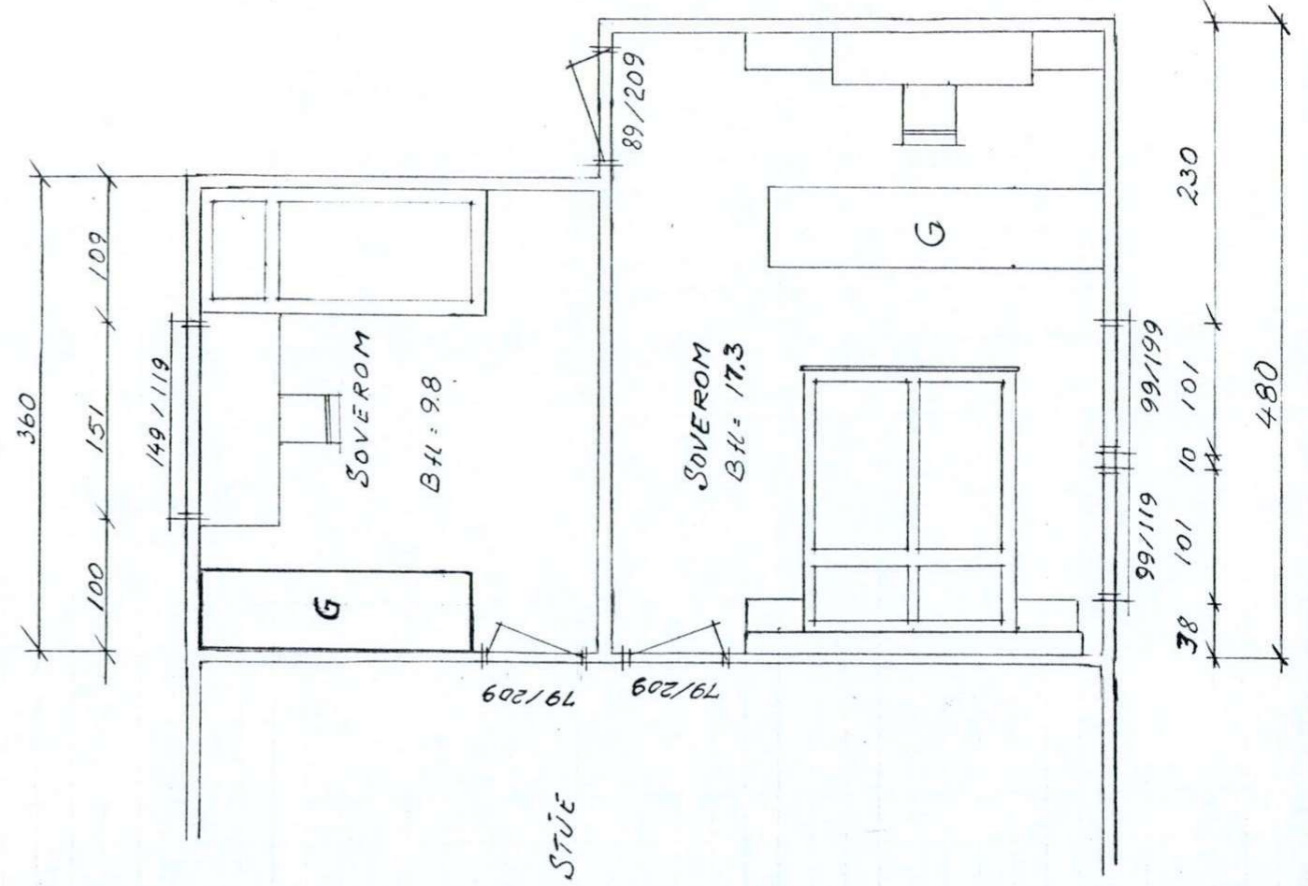
Tilbygg encobolig
G.nr 41 B.nr 14
ALFHILD RUUD
1960 LØKEN

MÅL: 1:50
24-01-88

L.R.



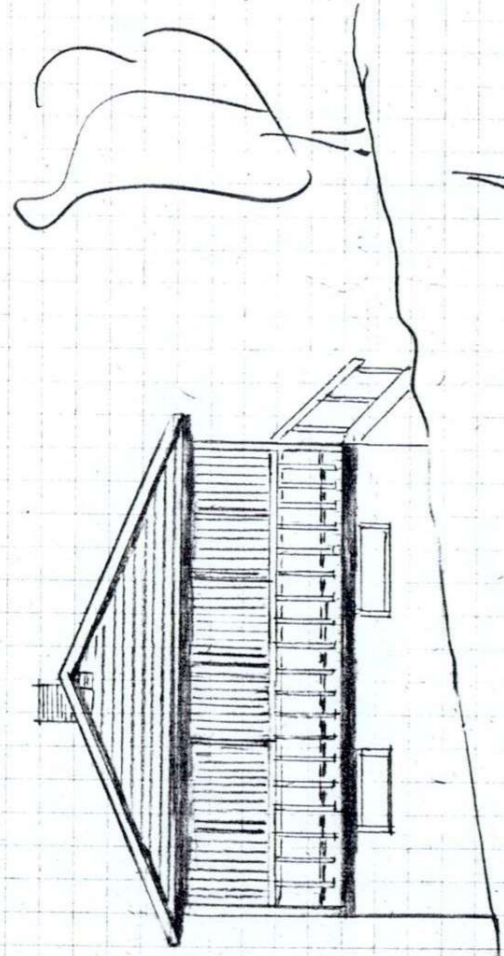
Guthus & Iversen a.s
Ingenierfirma



Tilbygg encobolig
G.nr 41 B.nr 14
ALFHILD RUUD
1960 LØKEN / HØLAND

BRUTTO AREAL: 29.4 m²
LEIE AREAL: 27.1 m²
23/1-88 L.R.

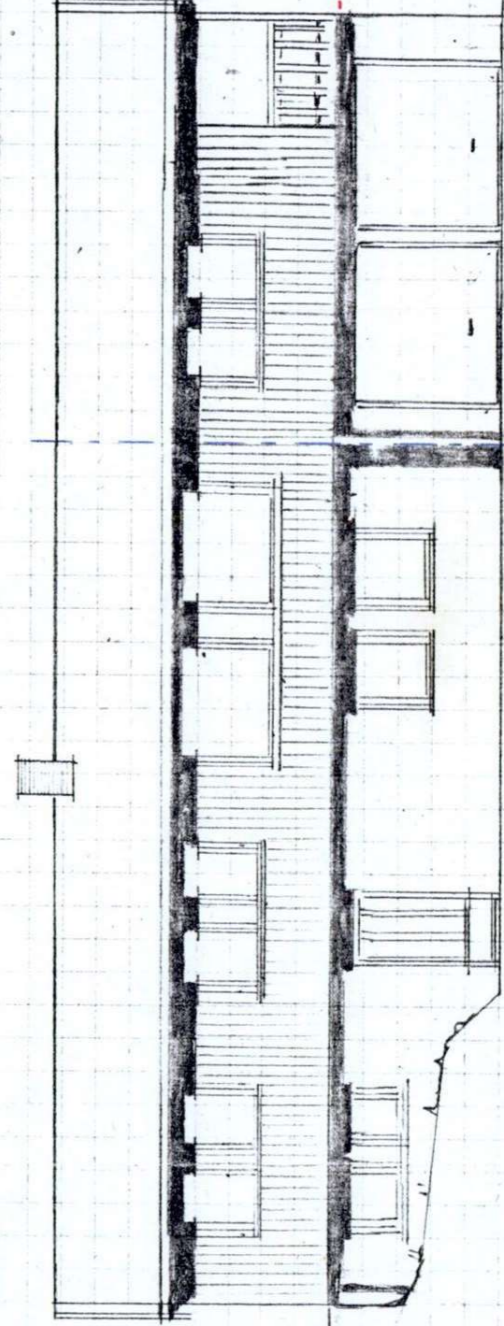
1820, 1



FASADE MOT NORD

PÅBYGG ENEBOLLIG
Gnr 42 Bnr 14
ALFHED RUUD
1960 TAKEN

MÅL: 1:100
24-1-88 J.R.



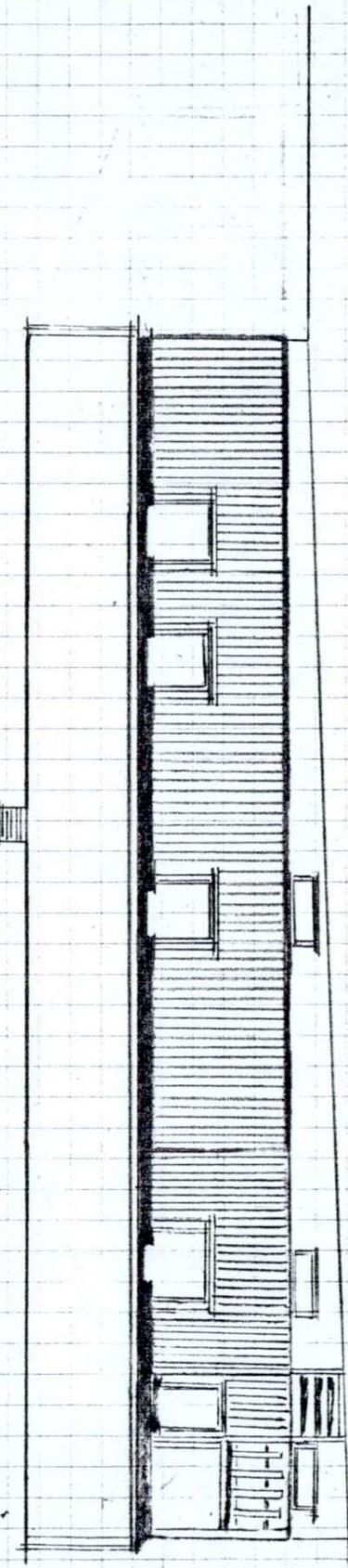
TILBYGG →

FASADE MOT ØST

TIDL. GODKJENT
6.10.87 SAK 262

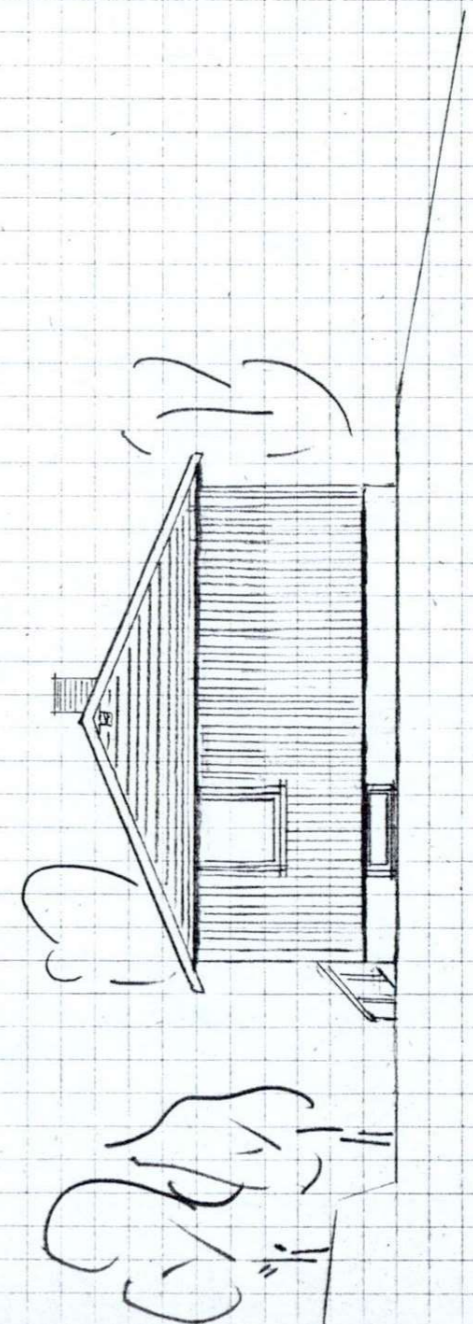
PÅBYGG ENEBOLLIG
Gnr 41 Bnr 14
ALFHED RUUD
1960 TAKEN I HØLAND

MÅL: 1:100
23-1-88 J.R.



FASADE MOT VEST

PÅBYGG ENEBOEN
 6.M. 42 D.M. 44
 ALFHILD ROND
 MÅL 1:100
 24-1-88
 E.R.



FASADE MOT SYD

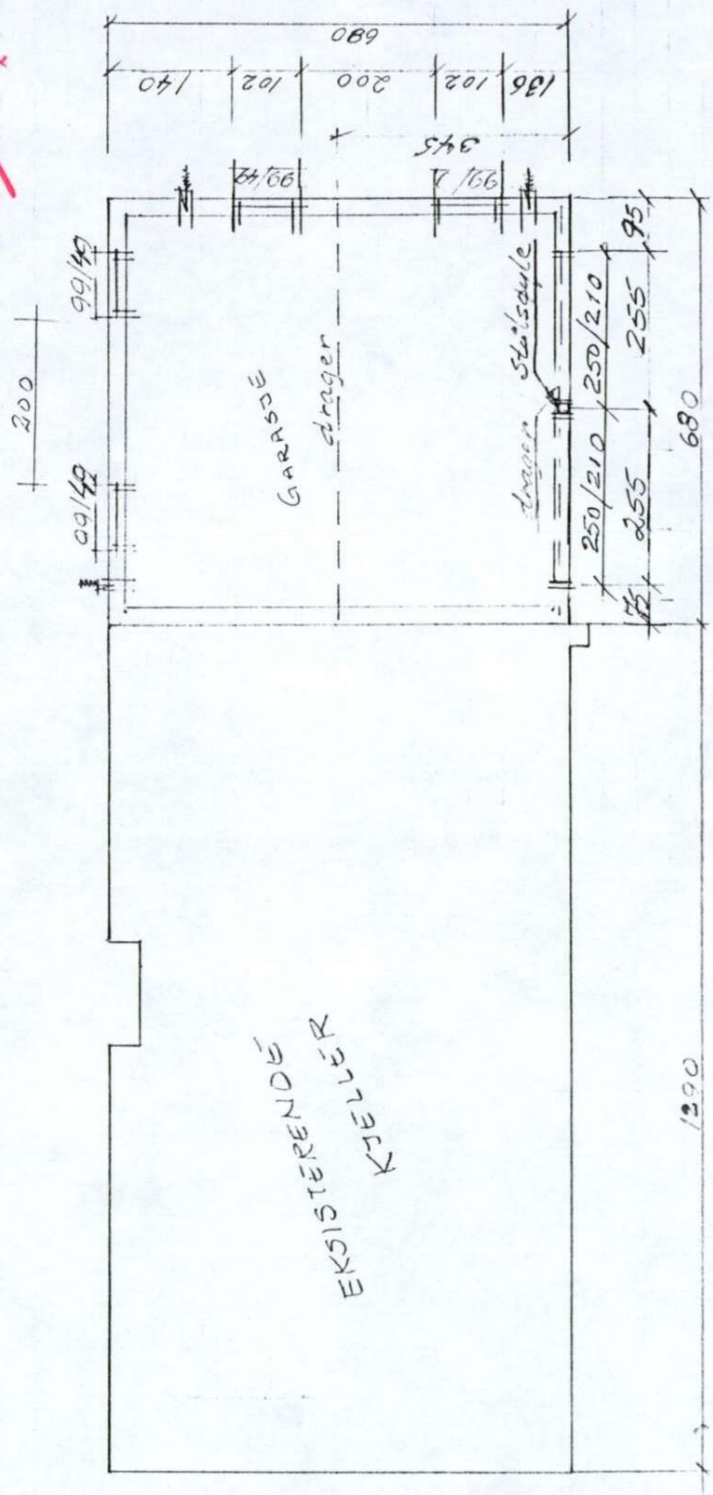
PÅBYGG ENEBOEN
 6.M. 42 D.M. 44
 ALFHILD ROND
 1960 LÅKEN
 MÅL 1:100
 24-1-88
 E.R.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN

I AURSKOG-HØLAND

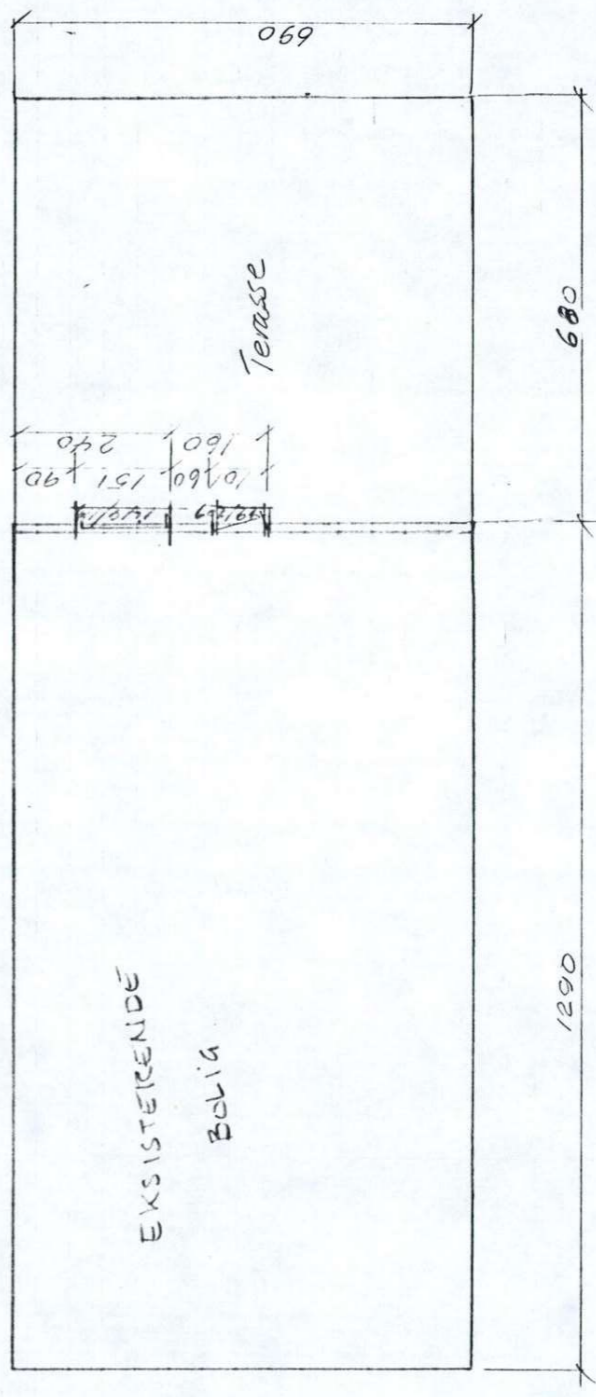
6.000/19.87 Sak Nr. 140/87

[Red signature]



PÅBYGG ENEBOLIG
TEGN. NR. 2 GARAGE
ALFHILD RUUD
G.nr. 42 B.nr. 14 A-4
MÅL 1:100
1.8.87 L.R.

DEAGER: STÅLBEIJE H80 240 x 2, 6,70 lm
STØLSØYLE: R.H.S-profil 90x90x36 15TK 2,20 lm



GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN

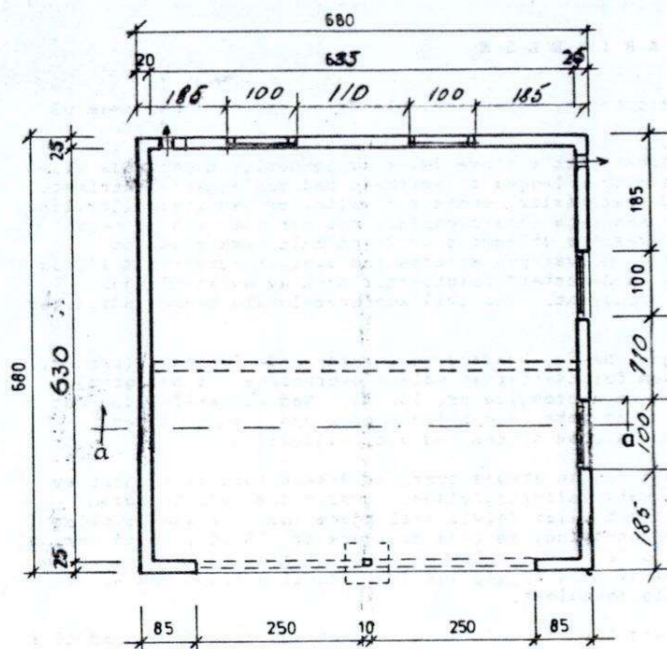
I AURSKOG-HØLAND

6.000/19.87 Sak Nr. 140/87

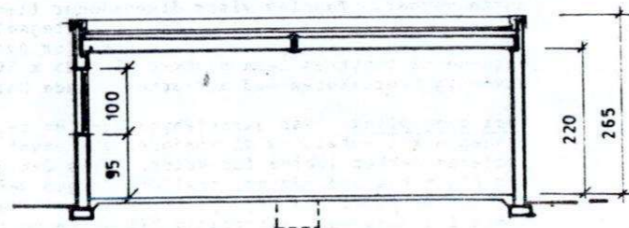
[Red signature]

PÅBYGG ENEBOLIG
DELENIS OVERBYGG TER
TEGN. NR. 3
ALFHILD RUUD
G.nr. 42 B.nr. 14 A-4
MÅL 1:100
1.8.87 L.R.

Benkelyer HEB 240
 stålskyte R45-profil 90x90x3.6



PLAN

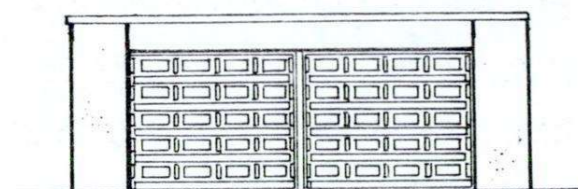


SNITT a-a

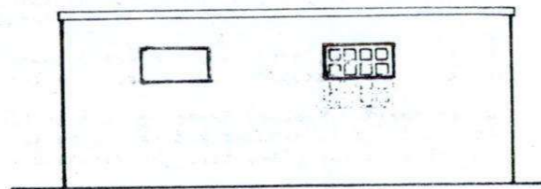
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFFEN

I AURSKOG-HØLAND

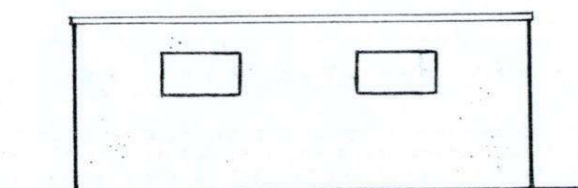
6.10.1987 Sak Nr. 140/87



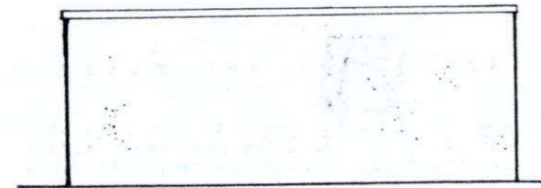
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SYD

TEGN. NR. 1

Leca®-garasje B1

målestokk 1 : 100
 dato 1.8.87
 navn ALFHILD. RUUD
 med flatt tak

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Bjørkelyå Momoen, Løken		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 42 14		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 16.9.-78	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 24.5.-78	Sak nr. 156/78
Byggherre Henry Solberg		Adresse Moe, 1960 Løken		Tlf.
Anmelder Brødr. Hetland A/S		Adresse Boks 83, 2101 Skarnes		Tlf.
Ansvarshavende Anders Bjørnstad v/Brødr. Hetland A/S, Trygve Lang (grunnmur)		Adresse Boks 83, s101 Skarnes		Tlf. 1960 Løken

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:



Takstige mangler.

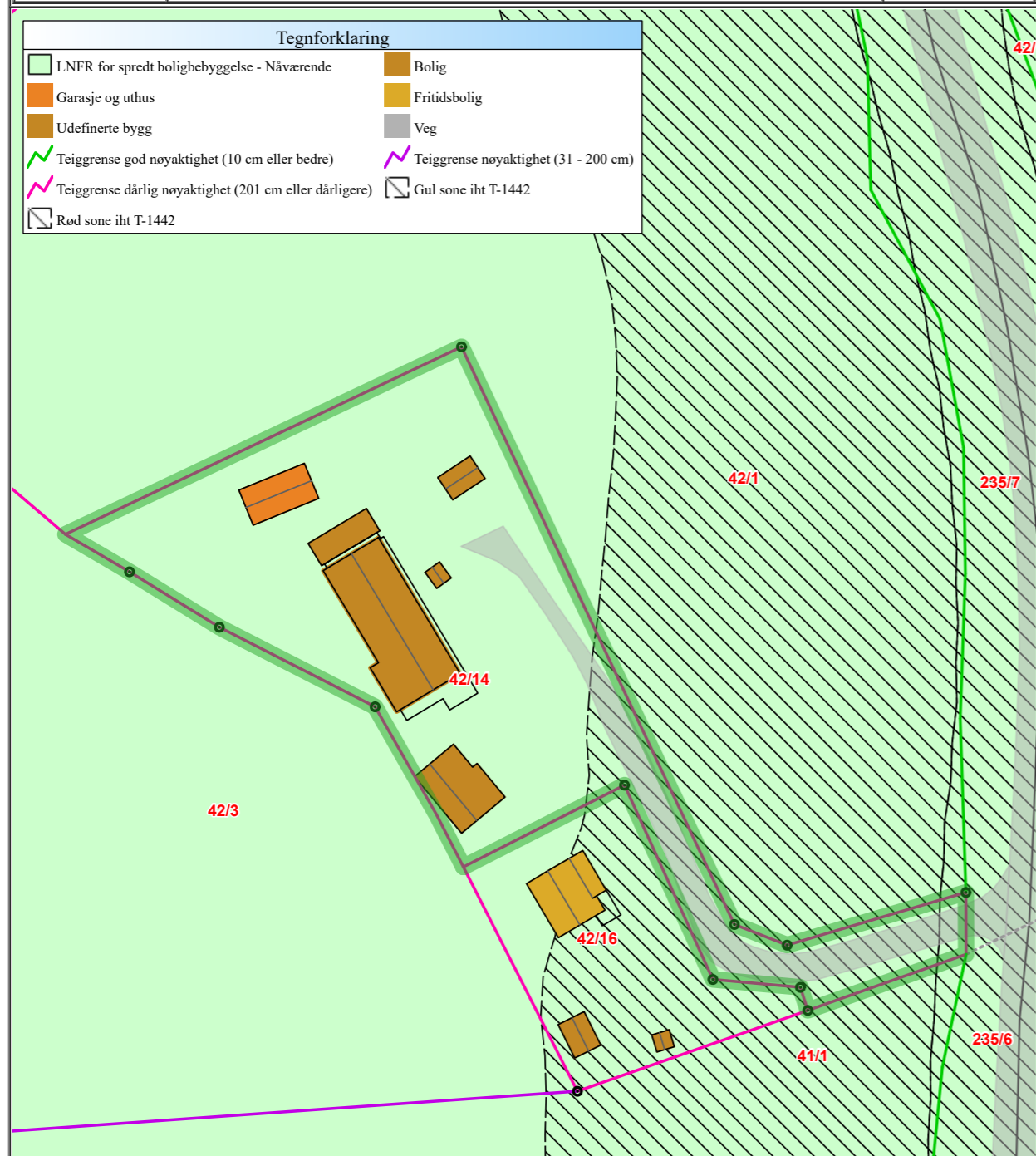
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Sted og dato 1940 Bjørkelangen	Stempel 5.7.-79	Underskrift Bjørn Erik Hvidsten Byggekontrollør
-----------------------------------	--------------------	---



Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadsmyndighet

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 14	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Klapputveien 295, 1960 LØKEN					
Hj.haver/Fester:					Målestokk 1:700	
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE Dato: 23/10-2024 Sign:						



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.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 14	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Klapputveien 295, 1960 LØKEN					
Hj.haver/Fester: FJELD HÅNDVERK AS, Klapputveien 280, 1960 LØKEN					Målestokk 1:1000	
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE Dato: 21/10-2024 Sign:						



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.

Nabolagsprofil

Klapputveien 295

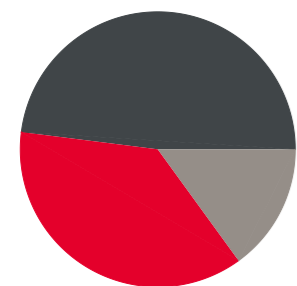
Offentlig transport

🚗 Ovrum Linje 479	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Svingen stasjon Linje R14	26 min 🚶 25.7 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚶

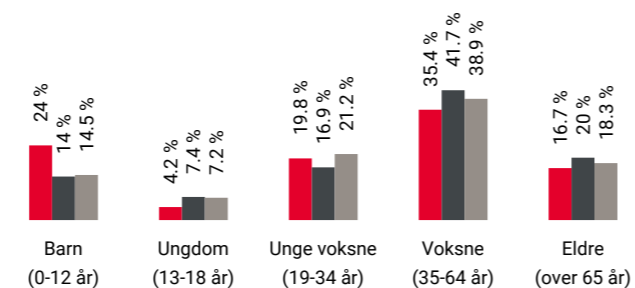
Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	9 min 🚶 8 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	10 min 🚶 7.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	21 min 🚶 20.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	24 min 🚶 22.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Hafstein	96	43
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

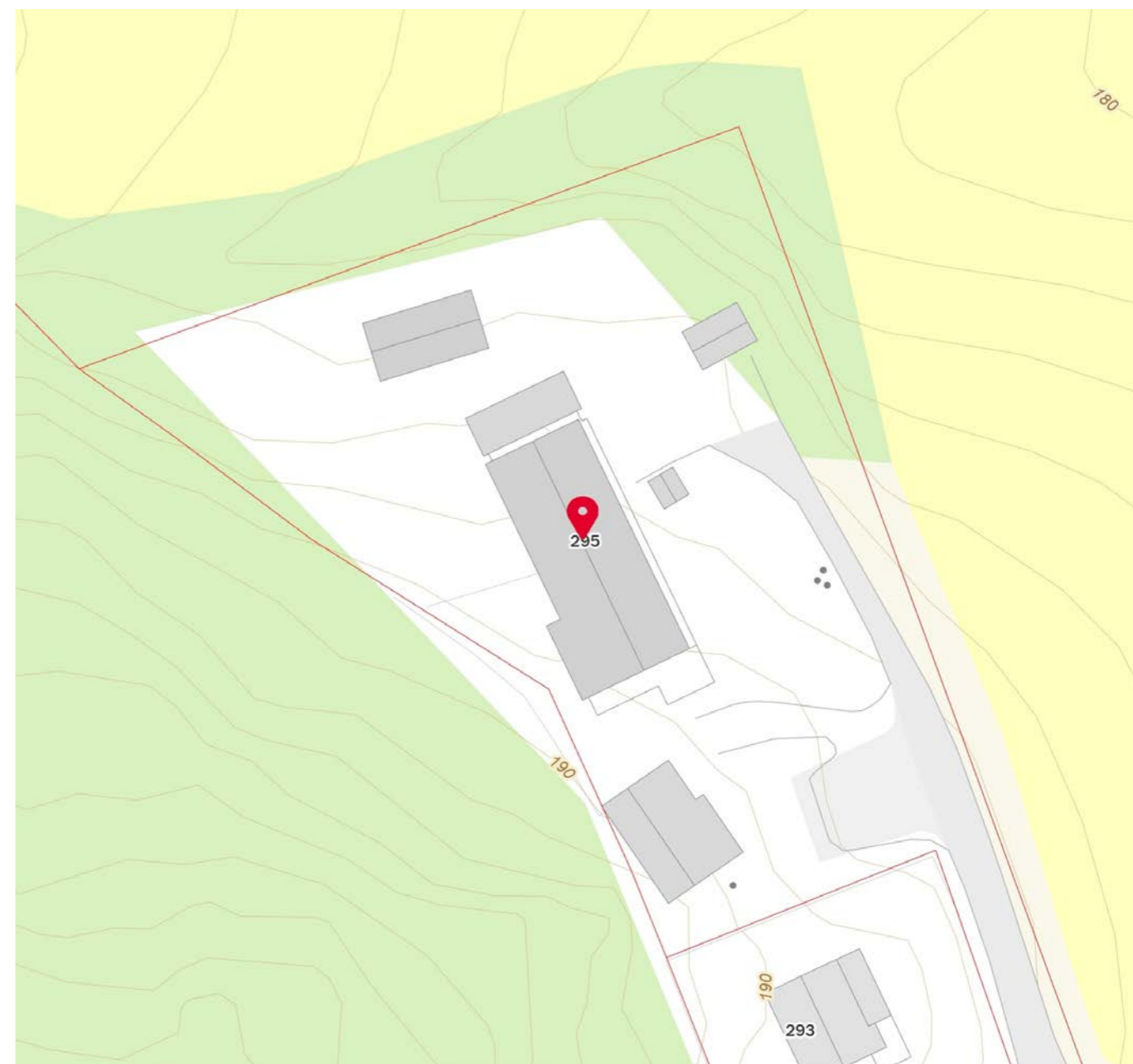
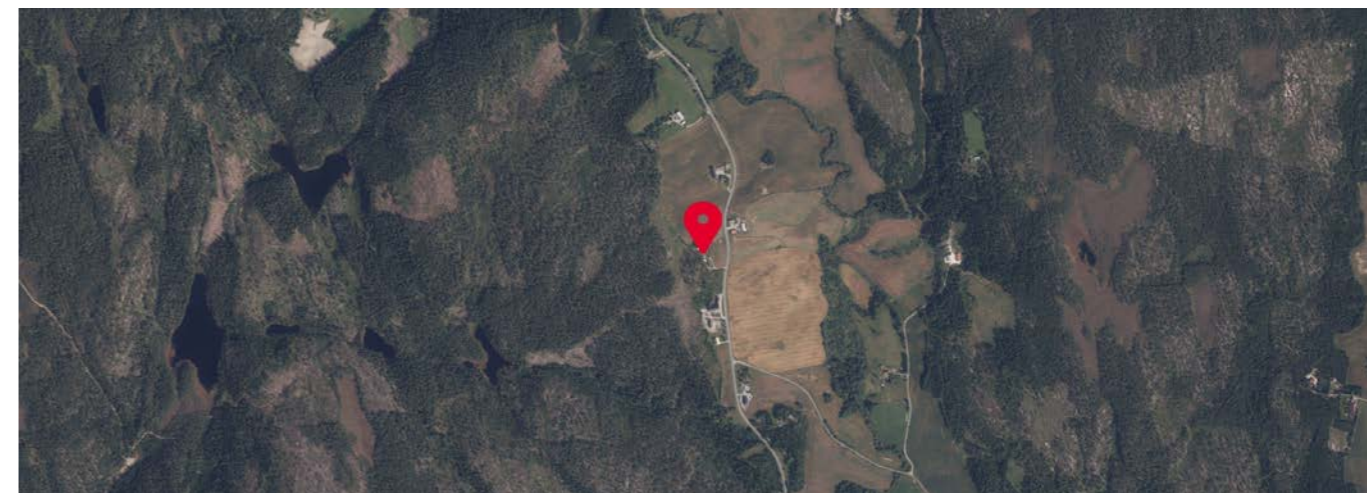
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	5 min 🚶 3.8 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min 🚶 4.1 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	10 min 🚶 8.5 km

Dagligvare

Kiwi Løken PostNord	9 min 🚶 7.7 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	9 min 🚶 7.8 km

Sport

🏃 Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚶 2.8 km
🏃 Høland idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	8 min 🚶 7.4 km
🏃 MOVA Bjørkelangen	22 min 🚶
🏃 Sporty Fitness	22 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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 helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 bodar, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses bodar, 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 rabatterte 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



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 renoverert 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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts 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 opplysningene 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 kontrakt-signering. 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.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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: Klapputveien 295
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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 salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre