

PROAKTIV

Enebolig med kjeller i
rolig område på Borgen

MEIERIVEGEN 20



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

KLØFTA - BORGEN

Frittliggende enebolig i rolig og barnevennlig område. Bad fra 2024. Solrik tomt med stor uteplass. Gangavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Meierivegen 20, 2040 KLØFTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 23, i KLØFTA
kommune

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 99.840,-

Totalpris: 4.049.840,-

Kommunale avgifter: 25.356,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 4/3

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²

Garasje/Parkering: Flere
biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 662 m²

INNHOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
30	34	37	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	82		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

MEIERIVEGEN 20

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Eneboligen i Meierivegen 20 ligger i et tilbaketrukket og rolig område på Borgen rett utenfor Kløfta. Her bor nær marka med fine turområder, og det er gangavstand inn til skole, barnehage og idrettsanlegg på Borgen. Med bilen tar det ca. 8 minutter til Kløfta og 14 minutter til Jessheim med ytterligere servicetilbud.

Eiendommen er solrik og har inngjerdet hage, stor gårds plass med parkeringsmuligheter, samt terrasse på hele 42 kvm som strekker seg på to sider av huset. Innvendig består boligen av entré/gang, stue/spisestue, kjøkken m/spiseplass, bad og 3 soverom i 1.etasje. Badet ble oppgradert i 2024. Det er også full kjeller som består av uinnredet rom og boder med mye lagringsplass.

Boligen har modernisering/oppussingsbehov, men stort potensiale.

Velkommen til visning!

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



KLØFTA - BORGEN

Kommune: KLØFTA / Område: Kløfta - Borgen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig og barnevennlig område på Borgen, mellom Kløfta og Jessheim. Her bor du i landlige omgivelser tett på naturen, skole, barnehage og idrettsanlegg, som er ypperlig for barnefamilier.

Borgen IL har godt aktivitetstilbud for barna med bla. fotball, håndball, basketball, bordtennis, sykkel, og ski på vinterstid. Idrettshallen ligger innen kort gangavstand og har tilknyttet skøytebane, skytebane, sykkeløype og ikke minst kunstgressbane.

Tur og rekreasjonsområder i Bakkedal og Romeriksåsen med badevann, løypenett og alpinbakke.

Fra boligen er det ca. 5 km inn til Kløfta sentrum som byr på flere butikker, treningssenter, kafeer og togstasjon.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000 og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Borgen rampe E16 Linje 460	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	6 min 🚶 5.2 km
✈ Oslo Gardermoen	14 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Kløfta PostNord	6 min 🚶 5.3 km
Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 5.7 km

VARER/TJENESTER

📦 Romerikssenteret	7 min 🚶
🏪 Boots apotek Kløfta	7 min 🚶

SPORT

⚽ Borgen kunstgressbane Fotball	9 min 🚶 0.8 km
🏠 Alfhallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	12 min 🚶 1 km
🏋 Nemus Fysio	7 min 🚶
🏋 Sportica Kløfta	7 min 🚶



Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Romerikssenteret et variert utvalg med matbutikk, post, bank, minibank, apotek, helsekost, klær, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Det er også kort vei til Jessheim Storsenter med over 140 butikker og serveringssteder. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 1 min fra ytterdøren og har linjene 3533, 3534 og 3574. Kløfta togstasjon med bussterminal ligger ca. 5 minutter unna med bil, eller 20 minutter å gå. Ved å benytte bil fra Kløfta tar det ca. 13 min til Skedsmokorset, 14 min til Oslo lufthavn, 18 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen, samt 27 min til Oslo.

Bebyggelse

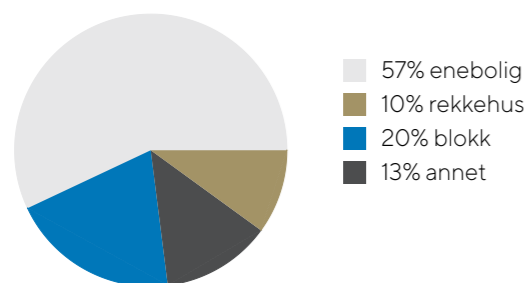
Etablert boligområde bestående av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Borgen skole (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	9 min 6.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 12.7 km

BARNEHAGER

Borgen idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 1 km
Borgen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.2 km
Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 4.9 km



VELKOMMEN TIL
MEIERIVEGEN 20 SOM
LIGGER I ET ROLIG
NABOLAG PÅ BØRGEN
UTENFOR KLØFTA





EIET TOMT PÅ 662 KVM
MED DELVIS
INNGJERDET HAGE OG
PLASS TIL PARKERING





SYD -OG VESTVENDT
TERRASSE PÅ HELE 42
KVM





LYS OG HYGGELIG STUE
MED PEISOVN OG Plass
TIL MØBLEMENT





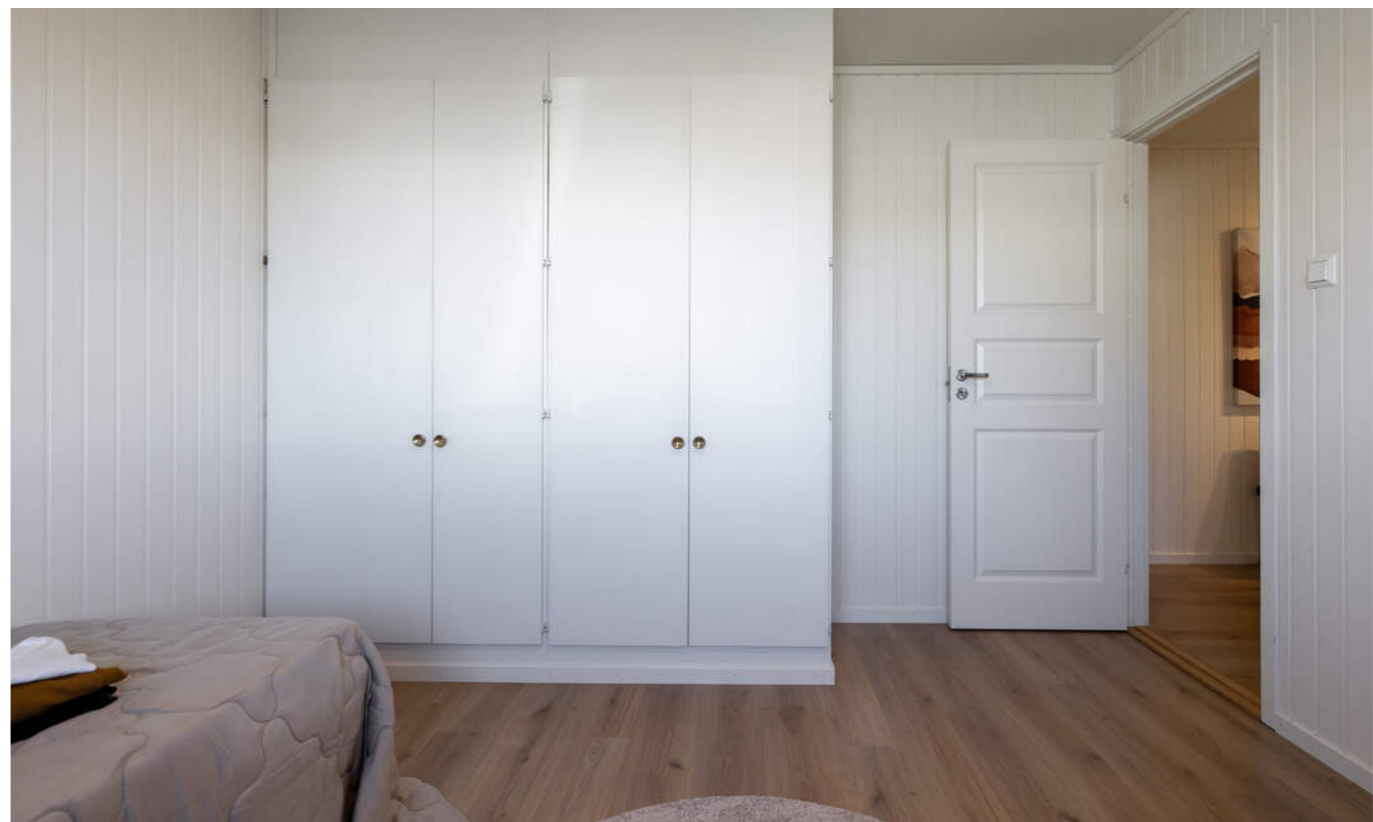
SEPARAT KJØKKEN
MED SPISEPLASS





Flott bad oppgradert i 2024. Badet har flisalgt gulv med varmekabler, og har god lagringsplass.





ENTRÉ/GANG

Boligen har en romslig entré og gang med god plass til oppbevaring med skap, knagger og hyller for sko. Rommet er pent utført med lysmalte vegger og tak, og det er slitesterkt laminat på gulvet.





UINNREDET KJELLER

VELKOMMEN TIL MEIERIVEGEN 20

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

662 m²

Beskrivelse av tomt

Sorlik tomt med inngjerdet gressplen med frodig beplantning, og gruset gårdsplass med plass til å parkere flere biler. Terrassen strekker seg på to sider av huset, og er på hele 42 kvm. Her er det gode solforhold hele dagen, og god plass til å innrede lounge, spiseplass og grill. Det er adkomst til terrassen via stuen og hagen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på

undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Drenering: Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur.

Forventet levetid på drenering er nådd. Det er fukt og vann i og på kjellergulv og fukt i kjellervegger. 200 000 - 500 000 kr.

- Grunnmur og fundament: Det er betydelige sprekker i grunnmuren noe som medfører risiko for setningsskader og fuktskader. Det er ikke montert innvendige "Leca"-avstivningsvegger, noe som reduserer konstruksjonens stivhet. 100 000 - 200 000 kr.

- Rom under terreng: Det er fukt og vann i og på kjellergulv og fukt i kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". Det ble målt fukt i trebjelkelag. 20 000 - 100 000 kr.

- Terrasse: Treterrasse er skjev/ujevn. Det er noe råte. 20 000 - 100 000 kr.

- Vinduer og dører: Det er sprukket glass i ett vindu. Under 20 000 kr.

- Takkonstruksjon og loft: Det er registrert fuktgjennomgang i undertak rundt takgjennomføringer. Under 20 000 kr.

- Taktekking: Det er observert forhold som kan indikere mangelfull tetting rundt takgjennomføringer. 20 000 - 100 000 kr.

- Trapp: Det mangler rekkverk i deler av trapp. 20 000 - 100 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og dører: Vinduer er slitte. Vrider på balkongdør er løs. Noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Ytterdør er noe slitte. Det er svertesopp/muggsopp i noen vinduskarmer.

- Takkonstruksjon og loft: Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Det ble observert rester etter fuglereir på isolasjonen. Det er noe dårlig tetting rundt den nedfellbare stigen.

- Taktekking: Shingel er noe mosegrodd.

- Trapp: Trappen er noe slitt og noe fuktskadet mot betongdekke. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Det er for store åpninger i trapperekkerk.

- Yttervegger: En god del panelbord har noe sprekker. Det er noe værsliitt panel. Det er noe grønske i overflater på utvendig fasader. Det ble målt noe fukt i enkelte panelbord. Det er lite lufting under panel. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Skorstein over tak: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Etasjeskille og gulv på grunn: På kontrollerte steder i 1. etasje er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 20 mm.

- Ildsted/skorstein innvendig i boligen: Det ble observert fuktmerker og registrert fuktforskjeller i pipeløp på kaldtloft. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Kjøkken - overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er slitte.

- Kjøkken - avtrekk: Eldre kjøkkeventilator. TG-2 er satt ut i fra alder.

- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.

- Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd.

- Innerdører: Innerdører er noe slitte. Skyvedør treffer gulv.

- Overflater innvendige gulv: Det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.

- Overflater innvendige vegger: Det er noe slitte overflater.

- Overflater innvendige himlinger: Det er noe slitte overflater.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- El-varme.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med

byggegodekjente tegninger:

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:

Det mangler rekkverk i deler av trapp. Det anbefales å montere rekkverk i trapp.

Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Det er for store åpninger i trapperekkerk. Åpninger i trapperekkerk anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.

- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til

balkong/terrasse/utvendig trapp:

Det er for lav rekkverkhøyde på terrasse.

Rekkverk på terrasse er ikke utformet slik at klatring forhindres.

Feil utforming av rekkverk og for lav rekkverkhøyde medfører fallfare.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel.

Valmet tak i treverk, teknet med shingel.

Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.

Treterrasse. Størrelse ca 42 m².

Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Tofløyet

balkongdør med 2-lags glass og trekarm.

Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer. Koblede

kjellervinduer med trekarmer.

Innvendig:

Gulv: Laminat og belegg. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater og malt strie. Baderomsplater på bad.

Himling: Takess.

Innvendig furutrapp.

Malte profilerte innerdører. Finert skyvedør.

Etasjeskiller er trebjelkelag og betongdekke.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør i plast. Vannledninger i kobber, rør-i-rør system.

(Rør- i rør system er i fra 2024.)

Elementpipe. Peisovn installert i stue.

Automatsikringer med hovedbryter på 63 Amp. 14 kurser.

Overspenningsvern.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på

kjøkkenog bad.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Onsdag, 18. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja, i råkjeller.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Fukt/vann i råkjeller.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller

underetasje?

Kommer fukt/vann gjennom grunnmur på huset.

17. Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Setnings skader i grunnmur. Ny drenering bør gjennomføres.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Nevnt tidligere (bad).



PRAKTISK INFORMASJON



Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, 3 soverom, trappegang, stue og kjøkken.

Kjeller: Uinnredet rom og 2 boder.

Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.

Flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

1. etasje

BRA-i: 99 kvm

Total BRA: 99 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 42 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré/gang:

Boligen har en romslig entré og gang med god plass til

oppbevaring med skap, knagger og hyller for sko. Rommet er pent utført med lysmalte vegger og tak, og det er slitesterkt laminat på gulvet. Ytterdør med glassfelt.

Stue/spisestue:

Hyggelig stue og spisestue med godt lysinnslipp og utgang til terrassen. God plass til møblering av sofagruppe, tv og spisebord. Rommet har laminatgulv og lysmalte overflater. God oppvarming fra vedovn i hjørnet.

Kjøkken:

Kjøkkenet har delvis åpen løsning til stue og spisestue men er likevel i eget rom. Kjøkkenet er utstyrt med hvit innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og nisje med plass til komfyr. Ventilator er montert.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2024 og har moderne utforming og fin løsning. Det er baderomsplater på vegger, flislagt gulv og underliggende varmekabler. Badet har god lagringsplass med underskap, høyskap og speilskap, og er videre utstyrt med toalett og dusjkabinett. Naturlig lysinnslipp fra tre vinduer, uten innsyn. Elektrisk vifte er installert.

Soverom:

Boligen har tre soverom. Alle rommene har plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og oppbevaring.

Kjelleren består i dag av uinnredet rom og bodareal.

Byggemeldte og godkjente tegninger viser at kjelleren opprinnelig er delt opp som hobbyrom, disponibelt rom,

vaskerom, sportsbod, redskapsbod, klesbod og matbod.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Peisovn i stue.

Varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

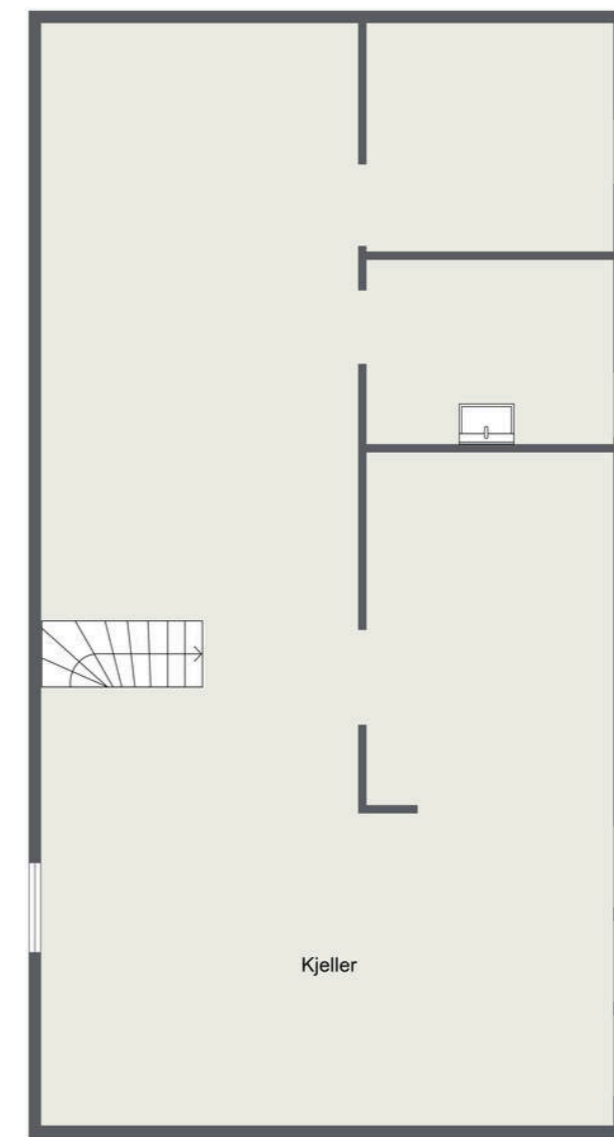
Energimerke

Rød F

1. ETASJE



KJELLER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

932.775,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.731.099,- for 2024

Kommunale avgifter

25.356,- for 2026

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Eier har hatt følgende faste utgifter/forbruk: Årlig strømforbruk på ca. 18.300 kWh i 2025.

Årlig kostnad bygningsforsikring ca kr. 11.000,-

Fast kostnad for brøyting av felles vei.

Boligen har fibertilknytning.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 01.09.1978.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/49/23:

27.04.1978 - Dokumentnr: 3060 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0235 Gnr:49 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1433693 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:49 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 193725 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:49 Bnr:23

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område uregulert med avsatt til Landbruk, natur og fritid i kommuneplanen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har felles privat stikkvei. Meierivegen er offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann, men har minireseanlegg. Vannmåler er ikke installert.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

99 840,00 (Omkostninger totalt)

4 049 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling

av budrunden og kan ikke viderefremme 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 43 450,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 91 640,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått

tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

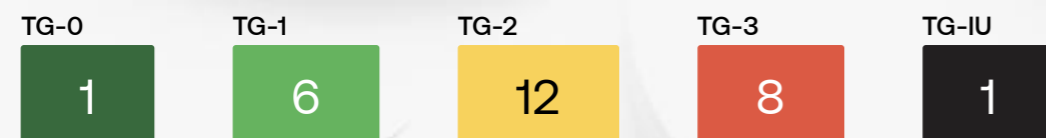
Meierivegen 20 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1978
BRA: 191 m²
BRA-i: 191 m²

Rapportdato: 27.3.2026 (Gyldig til 27.3.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 49 BNR: 23

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Meierivegen 20
2040 Kløfta

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41156>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen kursfortegnelse og samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Forventet levetid på drenering er nådd. Det er fukt og vann i og på kjellergulv og fukt i kjellervegger.
Grunnmur og fundament	Det er betydelige sprekker i grunnmuren noe som medfører risiko for setningsskader og fuktskader. Det er ikke montert innvendige "Leca"-avstivningsvegger, noe som reduserer konstruksjonens stivhet.
Rom under terreng	Det er fukt og vann i og på kjellergulv og fukt i kjellervegger. Denne merkningen gjelder det samme punktet som under "Drenering". Det ble målt fukt i trebjelkelag.
Balkong, terrasse, platting: Treterrasse	Treterrasse er skjev/ujevn. Det er noe råte.
Vinduer og dører	Det er sprukket glass i ett vindu. TG-3. Vinduer er slitte. TG-2. Vrider på balkongdør er løs. TG-2. Noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG-2. Ytterdør er noe slitt. TG-2. Det er svertesopp/muggsopp i noen vinduskarmer. TG-2
Takkonstruksjon og loft	Det er registrert fuktgjennomgang i undertak rundt takgjennomføringer. TG-3. Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2. Det ble observert rester etter fuglereir på isolasjonen. TG-2. Det er noe dårlig tetting rundt den nedfellbare stigen. TG-2
Taktekking	Det er observert forhold som kan indikere mangelfull tetting rundt takgjennomføringer. TG-3. Shingel er noe mosegrodd. TG-2
Trapp	Det mangler rekkverk i deler av trapp. TG-3. Trappen er noe slitt og noe fuktskadet mot betongdekke. TG-2. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. TG-2. Det er for store åpninger i trapperekker. TG-2.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	En god del panelbord har noe sprekker. Det er noe værslitt panel. Det er noe grønnske i overflater på utvendig fasader. Det ble målt noe fukt i enkelte panelbord. Det er lite lufting under panel. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder i 1. etasje er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 20 mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Det ble observert fuktmerker og registrert fuktforskjeller i pipeløp på kaldtloft. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er slitt.
Kjøkken - Avtrekk	Eldre kjøkkeventilator. TG-2 er satt ut i fra alder.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd.
Innerdører	Innerdører er noe slitte. Skyvedør treffer gulv.
Overflater på innvendige gulv	Det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.
Overflater på innvendige vegger	Det er noe slitte overflater.
Overflater på innvendige himlinger	Det er noe slitte overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler rekkverk i deler av trapp. Det anbefales å montere rekkverk i trapp. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det er for store åpninger i trapperekker. Åpninger i trapperekker anbefales å gjøres mindre eller tettes. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er for lav rekkverkshøyde på terrasse. Rekkverk på terrasse er ikke utformet slik at klatring forhindres. Feil utforming av rekkverk og for lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2026

Rapportdato
27.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: John Berthelsen Holding AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: John Arvid Berthelsen

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS
Tittel: Tømrermester
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41624600
Epost: roy@bekkesletten.no
Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Meierivegen 20, 2040 Kløfta

Kommunen: 3209

Gårdsnr: 49

Bruksnr: 23

Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1978

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamenteret med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Valmet tak i treverk, teknet med shingel. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	92	92	0	0	0
		Romfordeling: Ulnnredet rom og 2 boder. Himlingshøyde er ca 2,31 m.			
1. etasje	99	99	0	0	42
		Romfordeling: Entré/gang, bad, 3 soverom, trappegang, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,33 m - ca 2,40 m.			
Totalt m²	191	191	0	0	42

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-3

Boligen ligger i et svakt skrånende terreng. Terrengtet faller stedvis inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast. Forventet levetid på drenering er nådd. Det er fukt og vann i og på kjellergulv og fukt i kjellervegger. Forholdet medfører vedvarende fuktbelastning med risiko for muggvekst, råteskader, korrosjon og negativ påvirkning av innneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av drenering.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-3

Det er betydelige sprekker i grunnmuren noe som medfører risiko for setningskader og fuktskader. Det er ikke montert innvendige "Leca"-avstivningsvegger, noe som reduserer konstruksjonens stivhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sprekker i grunnmuren anbefales utbedret. Det anbefales å montere innvendige "Leca"-avstivningsvegger i henhold til anbefalinger i fra "Leca". Det anbefales ytterligere undersøkelser før eventuelle tiltak, for å kartlegge årsak og omfang.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-3	
Det er fukt og vann i og på kjellergulv og fukt i kjellervegger. Forholdet medfører vedvarende fuktbelastning med risiko for muggvekst, råteskader, korrosjon og negativ påvirkning av innelima. Denne merkningen gjelder det samme punktet som under "Drenering". Det ble målt fukt i trebjelkelag. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere luftavfukter/ere i kjeller.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.4 Balkong, terrasse, plattig: Treterrasse

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 42 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig TG-3	
Treterrasse er skjev/ujevn. Det er noe råte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Store utbedringer må påregnes.	

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000
------------------------	------------------

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarm. Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Koblede kjellervinduer med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er i fra 2001. Tofløyet balkongdør er i fra 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist væslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-3	
Det er sprukket glass i ett vindu. TG-3 Vinduer er slitte. TG-2 Vrider på balkongdør er løs. TG-2 Noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG-2 Ytterdør er noe slitt. TG-2 Det er svertesopp/muggsopp i noen vinduskarm. Svertesopp/muggsopp kan redusere holdbarheten på treverket og bidra til dårligere innelima over tid. TG-2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det sprukne glasset anbefales utskiftet. Vrider på balkongdør anbefales utskiftet. Det bør påregnes utskiftinger på sikt. Det anbefales at ytterdør overflatebehandles. Det anbefales at svertesopp/muggsopp saneres.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>En god del panelbord har noe sprekker. Det er noe værslitt panel. Det er noe grønske i overflater på utvendig fasader. Det ble målt noe fukt i enkelte panelbord. Det er lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende musetetting kan gi adgang for gnagere, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon samt påvirkning av inneklima og hygiene.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales utskiftinger på sikt. Utvendig panel trenger vask og overflatebehandling. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.</p>	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
<p>Det er utført en visuell kontroll fra bakkenivå pga manglende stige. Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nærmere undersøkelser anbefales.</p>	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsøkt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-3
<p>Utvendig inspeksjon av yttertaket er inspisert fra bakknivå pga manglende stige. Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Det er registrert fuktgjennomgang i undertak rundt takgjennomføringer. TG-3. Årsak kan være lekkasje eller kondensproblematikk. Forholdet medfører risiko for fukt-, sopp- og råteskader i konstruksjonen. Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2. Dette indikerer et forhøyet fuktnivå og gir risiko for videre mikrobiell vekst. Det ble observert rester etter fuglereir på isolasjonen. TG-2. Rester etter fuglereir kan medføre tilsmussing av isolasjon og økt risiko for fukt, lukt og skadedyrproblematikk. Det er noe dårlig tetting rundt den nedfellbare stigen. TG-2. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak til fuktgjennomgang i undertak rundt takgjennomføringer bør avklares. Nødvendige utbedringstiltak må utføres for å hindre videre fuktpåvirkning og følgeskader. Det anbefales å etablere noe større luftespalter i raftekasse/gesimskasse. Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales sanert. Det anbefales å fjerne rester etter fuglereir og eventuelt forurenset isolasjon. Videre bør det kontrolleres for pågående aktivitet og gjennomføres tiltak for å hindre ny tilgang for fugl. Den noe dårlig tettingen rundt den nedfellbare stigen anbefales utbedret.</p>	
Kostnadsestimert	Under 20 000

6.9 Taktekkning

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekkning	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-3
Yttertaket er inspisert fra bakken pga manglende stige. Det er observert forhold som kan indikere mangelfull tetting rundt takgjennomføringer. Deler av gjennomføringene er ikke direkte synlige. TG-3. Forholdet kan skyldes lekkasje og/eller kondens, og medfører risiko for sopp- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Shingel er noe mosegrodd. TG-2. Dette reduserer levetiden på tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak til fuktgjennomgang bør avklares, og nødvendig utbedring av tetting rundt takgjennomføringer må utføres for å hindre videre fuktpåvirkning og følgeskader. Mosegrodde overflater anbefales rengjort.	
Kostnadsestimert	20 000 - 100 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
På kontrollerte steder i 1. etasje er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 20 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sottuke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det ble observert fuktmerker og registrert fuktforskjeller i pipeløp på kaldtloft. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fukt i pipeløp anbefales utbedret.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er slitt.	
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser/belegg mellom overskap og benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å skifte kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Eldre kjøkkeventilator. TG-2 er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig bruksattest er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler rekkverk i deler av trapp. Det anbefales å montere rekkverk i trapp. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det er for store åpninger i trapperekker. Åpninger i trapperekker anbefales å gjøres mindre eller tettes. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde på terrasse. Rekkverk på terrasse er ikke utformet slik at klatring forhindres. Feil utforming av rekkverk og for lav rekkverkshøyde medfører fallfare.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig furutrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler rekkverk i deler av trapp. TG-3. Det anbefales å montere rekkverk i trapp. Trappen er noe slitt og noe fuktskadet mot betongdekke. TG-2 Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. TG-2. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det er for store åpninger i trapperekker. TG-2. Åpninger i trapperekker anbefales å gjøres mindre eller tettes. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trapp bør vurderes utskiftet.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabiliteret.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er i fra 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedbryter på 63 Amp. 14 kurser. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringer er skiftet i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap. Det foreligger ikke samsvarserklæring. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen kursfortegnelse og samsvarserklæring.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.20 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad/vaskerom er i fra 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Det anbefales ytterligere undersøkelser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utetheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Det anbefales ytterligere undersøkelser.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi badet har synlig membran (baderomsplater). Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er oppusset ved egeninnsats/ufaglært utførelse. Det foreligger noe dokumentasjon i form av bilder. Dokumentasjonen er begrenset og gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet.	

6.21 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører. Finert skyvedør.	
Oppsummering	TG-2
Innerdører er noe slitte. Skyvedør treffer gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte/evt. overflatebehandle enkelte innerdører. Det anbefales å heve skyvedør.	

6.22 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat og belegg.	
Oppsummering	TG-2
Det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere feielister der det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.

6.23 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte plater og malt strie.

Oppsummering**TG-2**

Det er noe slitte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.24 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Takess.

Oppsummering**TG-2**

Det er noe slitte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.25 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler på bad.
Panelovner.

Oppsummering**TG-IU**

Ikke vurdert.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Meierivegen 20, 2040 KLØFTA

12 Mar 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Meierivegen 20	Meierivegen 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Berthelsen, John Arvid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet fliser på gulv, våtromsplater på vegger, rør i rør system

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I råkjeller

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt/vann i råkjeller

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kommer fukt/vann gjennom grunnmur på huset

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1

Side 2

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet inntak, skiftet sikrings skap, lagt opp en del nye kurser og ledninger i boligen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Linje Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt nytt avløp og inntak til bad. Nytt inntak til kjøkken.

Side 3

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Setnings skader i grunnmur. Ny drenering bør gjennomføres.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
 Nevnt tidligere (bad)

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name **John Berthelsen** Date **2026-03-12**

Identification

 John Berthelsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

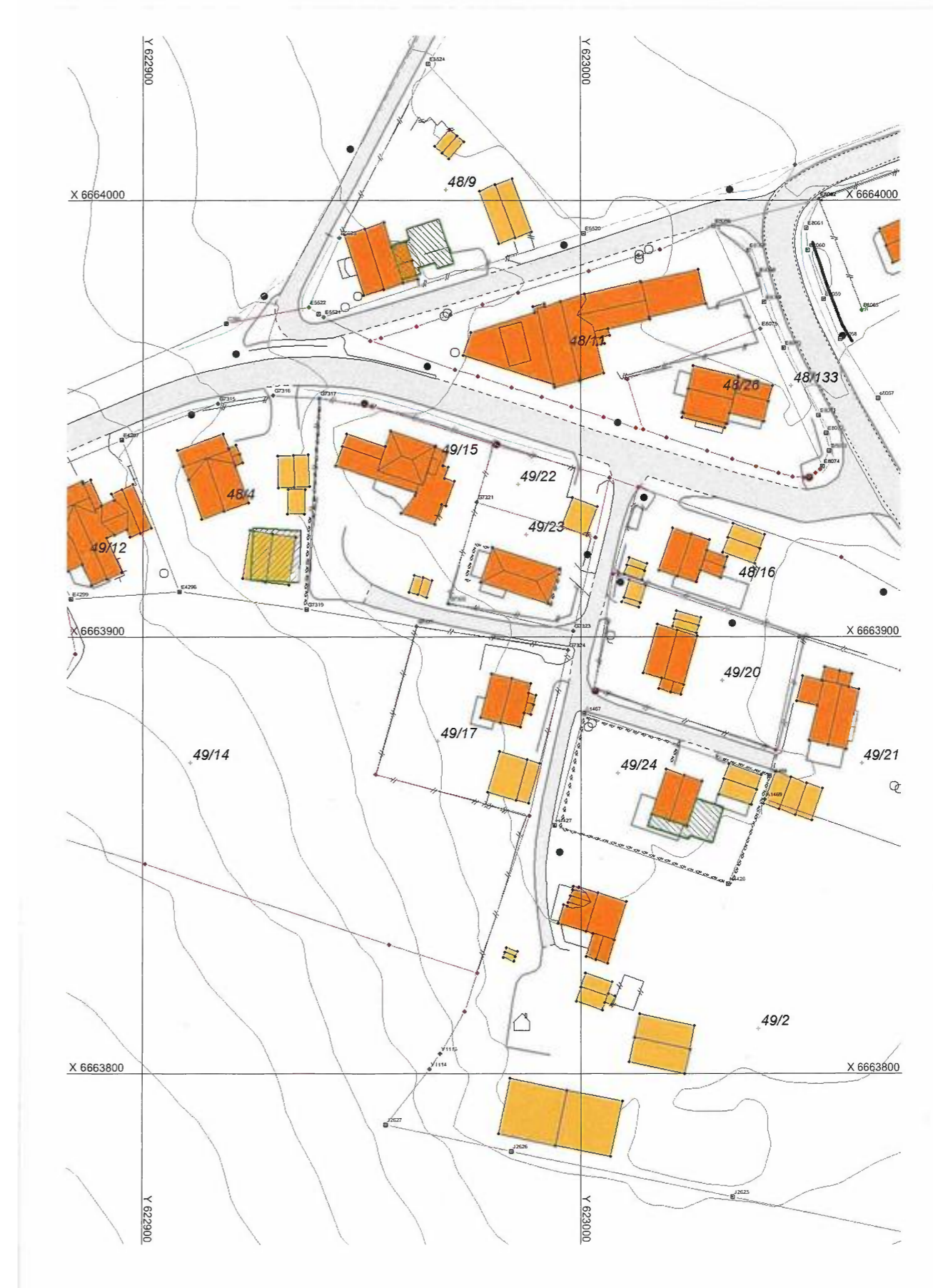
Egenerklæringskjema

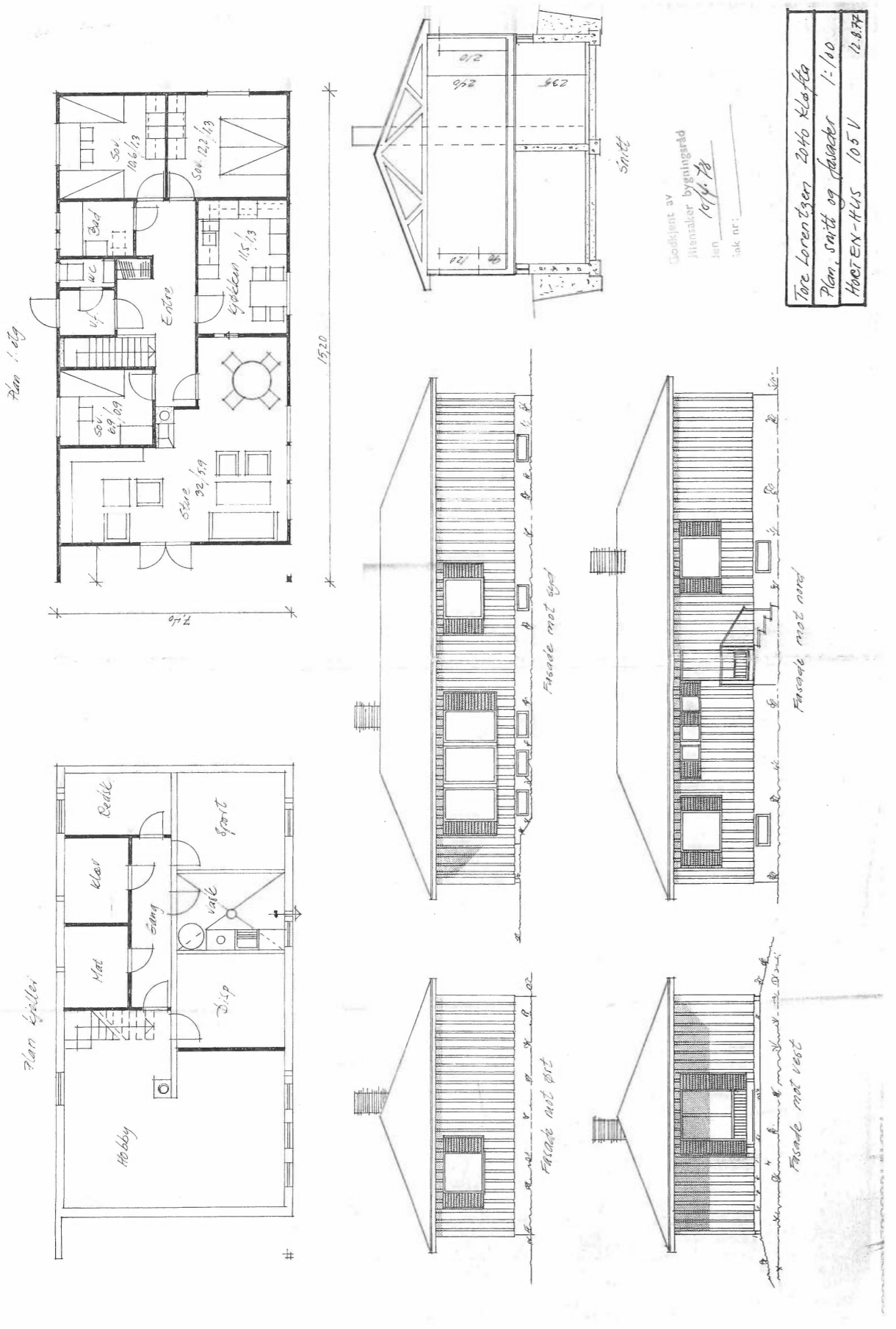
Signed by:

John Berthelsen

12/03-2026
11:45:07

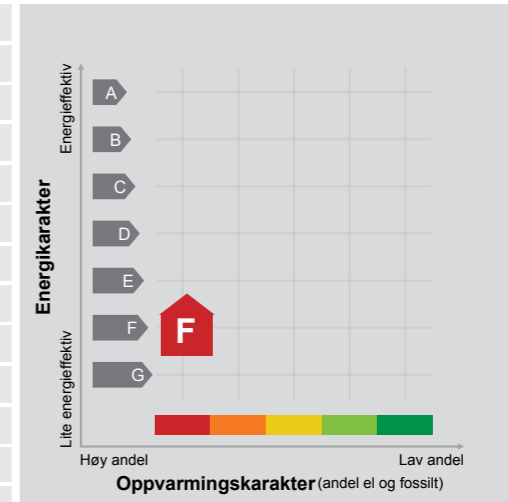
BankID OIDC
High





ENERGIATTEST

Adresse	Meierivegen 20
Postnummer	2040
Sted	KLØFTA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151226299
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	11c950a3-73f5-4c0c-925f-a9c6c227a5bd
Dato	10.11.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

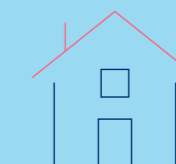
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Meierivegen 20, 2040 KLØFTA. Gnr. 49, bnr. 23, i KLØFTA kommune, oppdragsnr.: 1510260106
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

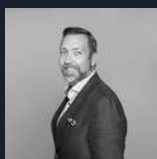
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/Daglig
leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no