

aktiv.



Høielia 4, 2150 ÅRNES

**Innholdsrik, velholdt enebolig,
m/mulighet for hybel. Solrike
uteplasser, flott utsikt, naturnært
og meget barnevennlig.**



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.rotterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2150 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Boet etter Oddbjørg Reset

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 130/258 kvm
Tomtstr.: 896.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 289
Oppdragsnr.: 1207250098

Innholdsrik, velholdt enebolig. Mulighet for hybel.

Velkommen til Høielia 4 – en stor, velholdt og innholdsrik enebolig med mulighet for hybel i underetasjen. Beliggenheten er særdeles barnevennlig og etterspurt, med nærhet til bryggeområde, lekeplass, park og skoler, samt opplyst tursti ned til Årnes. Videre kan eiendommen skilte med en stor, velstelt hage, garasje, carport og to solrike verandaer med flott utsikt.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. I hoveddelen er det stor stue med to ildsteder og møbleringsfrihet, og på et klassisk kjøkken fra 2006 er det spiseplass. Videre er det tre soverom og et helfliset bad/wc som ble pusset opp i 2012. I underetasjen er det entré, soverom, bad/wc, åpen stue-/kjøkkenløsning og et vaskerom. Lagringsplass finnes i inneboder, utebod og i garasjen.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	23
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	102
Kart fra kommunen	105
Midl. brukstillatelse	119
Våre samarbeidspartnere	120
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 128 m²

BRA totalt: 258 m²

TBA: 74 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² Utebod.

BRA-e: 97 m² Entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod.

1. etasje:

BRA-i: 130 m² Entré, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

74 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 26 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

896.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig, naturnært og attraktivt til, med gangavstand til skoler, ishall, svømmehall, idrettsbane, tog- og busstasjon, samt kort vei til sentrum med kafeer, butikker og restauranter. I nærområdet er det et herlig bryggeområde med lekeplass, akebakke, volleyballbane, frisbeegolf og park med treningsapparater. Og fra nabolaget går det opplyst tursti ned til Årnes. Tomten på 896,7 kvm er vestvendt, skrånende og pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk og gruslagt gårdsplass, og det er rikelig med trygg boltreplass i en stor, vestvendt hage.

Gode solforhold nytes best på en sydvestvendt veranda med adkomst fra stue og gårdsplass. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og det kan skiltes med flott utsikt mot der Glomma møter Vorma. Fra hovedsoverommet og stuen er det utgang til en dels overbygd, nordvestvendt veranda med samme, flotte utsikt. Begge verandaene har dekke og rekkverk i tre, og det er montert både utebelysning og markiser.

Det tas forbehold om eiendommens eksakte areal da tomtegrensene er unøyaktige. Se vedlagte grunnkart.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Høie på Årnes i Nes kommune. Nærområdet har utallige turmuligheter og rekreasjonsområde med Glomma som nabo. Boligområdet har egen fotballbane og flott område med bryggeanlegg. Det er flott opplyst tursti fra Høie og ned til Årnes brygge, og Høieparken har Tuftepark og frisbeegolfbane, samt gapahuk og akebakke. Med sin nærhet til Glomma og det flotte elvemøte hvor Glomma og Vorma møtes, gir området flotte bade-, fiske og båtmuligheter.

I sentrum finner du bl.a. Nes Kulturhus, som er et moderne flerbrukshus med to kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter. Av severdigheter kan Gamle Hvam og Nes Kirkeruiner anbefales.

Raumnes og Årnes IL har et godt og variert idrettstilbud med flere flotte anlegg. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund og tilbyr et komplett, helårs golfanlegg med vakker beliggenhet.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Coop Mega. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Årnes, et variert utvalg. I Årnes finner man forskjellige butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. I tillegg ligger Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Årnes og ligger ca. 1,5 km fra boligen. Årnes stasjon betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil fra Årnes sentrum tar det ca. 25 min til Jessheim, 30 min til Oslo Lufthavn, 30 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo S. Det tar 48 min med tog til Oslo S fra Årnes stasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har gangavstand til Årnes barneskole og til Runni ungdomsskole, samt Nes videregående. Nes kommune har to videregående skoler, Nes videregående og Hvam videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Årnes og ligger ca. 1,5 km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. For utbygget stue og soverom ved inngangsparti står disse på punktfundament.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak fra byggeår. Valmet takform. Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er synlig papp, sløyfer og lekter i undertak.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfanger på deler av taket. Noe fukt i takkonstruksjonen rundt pipe.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Etablert 2 verandaer utgang fra stue og utgang soverom fra før 2006 og 2010. Trekonstruksjon med trespaltegulv. Etablert på søyler og punktfundament. Det er etablert drypp-plater under del for utebod ved veranda. Sørvendt veranda er bygget ca 2010, med utbedring i forbindelse med oppretting av mur og legging av parkett i første etasje i 2018

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/

trepaneler. Det er påvist noe råteskader i rekkverk. Øvrig noe slitasje med tanke på lader.

Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert innredning med benkebeslag og opplegg for vaskemaskin. Det er malt pusset vegger og malt betonggulv. Det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Våtrom > U.Etasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er toalett, åpen dusj, servant og speil med belysning. Det er plastsluk i gulv uten synlig membran. Det er etablert styrt vifte i yttervegg, men ikke tilfredsstillende tilluft. Radiator for oppvarming. Det er malte murvegger og teglsteinsfliser på gulv.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Våtrom > U.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av glasert takstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Det er synlig papp, sløyfer og lekter i undertak. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Det er synlig at festespiker for mønestein er løs og er på vei opp. Det er noe stedvis skader på glasering av taksteinen. Det var fuglereir i området undertaket ble sjekket.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak fra byggeår. Valmet takform.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er synlig salter på treverk og pipe. Det er høy fuktighet stedvis i bordet undertak rundt pipen. Utvendig > Vinduer - 2: Bygningen har ett kjellervindu med koblet glass fra byggeår. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Boligen er delvis pusset opp med nyere overflater fra 2006. Gulv i underetasje er delvis parkett fra 2025.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis noe overflater som er gamle og noe slitt fra byggeår.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er noe avvik på helling av gulv i 1 etasje spesielt i overganger for utbygget stue og ved entre. Her var avviket ca 16 mm.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe med 2 pipeløp fra byggeår. Det er etablert vedovn og murt åpen peis i stue i 1 etasje. Vedovn opplyses å være fra 2008.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Underetasje fra byggeår. Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da vegger som ligger under terreng er fritt eksponert med malt pusset mur.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig noe punktvis saltutslag og høyere fuktverdier ved fuktsøk i nedre del av grunnmuren. Det er noe begrenset tilkomst på alle vegger med tanke på løsøre.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trapp er noe slitt med synlig merker i trinn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vannrør som kommer fra bad i 1 etasje er samlet i bod i underetasjen. Det er ikke etablert fordelerskap eller sluk i gulv for føring av vann ved en vannlekkasje som tiltenkt for denne typen rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er synlig etrenittkanal på kryploft. Det er ikke kjent funksjon for denne kanalen, da det er tett i innvendig tak i stue der denne går ned i tak.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Oppvarming via radiatorer fra byggeår.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det opplyses videre at det er meldt kontroll av anlegget 13. januar 2026. Helt ny dokumentasjon om tilstanden vil da foreligge.

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

den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1973.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent. Det er utført renovering og utskifting av kabelføringer og sikringsskap i 2007.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på anleggets alder.

Generell kommentar: Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av anleggets alder.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. For utbygget stue og soverom ved inngangsparti står disse på punktfundament. Grunnmur og fundamenter er fra byggeår og ca 1982.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe av utvendig skifer som er løs.

Tomteforhold > Terrengforhold: Lett skrående tomt

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område med kvikkleire.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat vannverk.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik: Det er noen hull etter tidligere feste på vegg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er synlig smøremembran i sluk som ikke er klemt til klemring i sluk. Det er ikke synlig membran rundt avløpsrør som kommer opp av gulv og usikkerhet angående membranmansjett rundt rør. Det er synlig insekstfelle under servantskap og synlig noen sølvkre i sluk befaringsdagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjbunn, glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er noe svertesopp på silikon rundt ved dusjbunn.

Kjøkken > U.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, ukjent alder. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Oppvaskkum er ikke helt ned mot benkeplate og det er ikke lagt silikon i overgangen.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Vaskerom i 1 etasje er fjernet og er en del av større kjøkken i 1 etasje. Rom i underetasje er godkjent med kjøkken, der det nå er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stue. Vaskerom er etablert i opprinnelig bod. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av etablering av vaskerom i bod. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger, der det ikke er godkjent bruksendring. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Et rom i sokkeletasje ble renoveret med ny isolasjon i tak og vegger, panel og gulvparkett, og oppmalt etter vannskade 2025. Det opplyses av nåværende beboer om at det er lagt ny gate og nye rør for radiatorer i sokkeletasjen. Renoveringen ble bekostet av forsikringsselskap, og oppgradering av røropplegg.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 14.10.25 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2006, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og innholdsrik enebolig
- Hybelleilighet med egen inngang
- Garasje, carport og gruset plass
- Barnevennlig og attraktivt område
- Nært bryggeområde og lekeplass
- Solrik, velstelt hage av god størrelse
- 2 store verandaer med flott utsikt
- Tiltalende entré med flislagt gulv
- Stor stue med peisovn og peis
- Klassisk, pent kjøkken fra 2006
- Helfliset bad/wc og eget vaskerom
- 4 gode soverom, 2 med garderobe i hoveddelen

- God lagringsplass i boligens kjeller
- Radiatorvarme fra luft-til-vann pumpe
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

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

Underetasje, hoveddel: Trapperom, teknisk rom, bod og vaskerom.

Underetasje, hybelleilighet: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken.

Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

Entré

Eneboligens hoveddel har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, lun velkomstterrasse og takmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med lysmalt panel på veggene og terracottafargede fliser på gulvet. I gangen innenfor er det god plass til garderobeløsning i en nisje.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2006, har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med pene fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen oppleves som stor og innbydende, og dagslyset som strømmer inn via vinduer i tre himmelretninger gir rommet en luftig atmosfære. Stuen har lysmalte vegger mot hvitpigmentert parkettgulv, og det er utmerket møbleringsfrihet i det åpne rommet. Sentralt plassert er det en moderne peisovn fra 2008, og rommet har i tillegg en oppmurt, åpen peis. Fra stuen er det utgang til to uteplasser – én nordvestvendt, dels overbygd veranda og én stor, sydvestvendt veranda.

Bad/wc og vaskerom

Boligens hoveddel inneholder et bad/wc og et vaskerom. Badet ligger fint plassert ved soverommene i første etasje, og ble pusset opp i 2012. Her er det hvite fliser på veggene og lyse fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og et dusjhjørne. Vaskerommet ligger i underetasjen.

Soverom og garderobe

Det er tre soverom i eneboligens hoveddel, og alle ligger samlet i en egen del av huset. Soverommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og fra ett av rommene er det utgang til en nordvestvendt veranda. Det er skyvedørsgarderober på to

av soverommene, og hoveddelen har for øvrig god oppbevaring- og lagringsplass i underetasjen.

Hybelleilighet

I underetasjen er det en lys og pen hybelleilighet med egen inngang, så her er det mulighet for etablering av praktikantdel eller egen hybel til ungdommen i familien. Hybelleiligheten inneholder entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken, og varmes opp med radiatorer tilkoblet luft-til-vann varmepumpe. Døren mellom hybelen og hoveddelen er fjernet så ny eier må sette inn ny dør.

Allrommet som utgjør stue og kjøkken har lysmalte vegger og gyllent gulv, og det er fin plass til sofagruppe, tv-møblement og spisebord. Kjøkkenet er arealeffektivt og pent, med hvite, glatte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. I tillegg til ventilator er kjøkkenet utstyrt med benkestikk, benkebelysning og nisje for komfyr.

Badet i hybelleiligheten har lysmalte vegger og terracottafargede fliser på gulv med sluk. Innredningen består av en servant, speil, overskap og underskap. Videre har badet et toalett og et dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. På et lyst og romslig soverom er det plass til seng og garderobe, og hybelleiligheten har lagringsplass i en utebod ved inngangen.

Innbo og løsøre

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og begge bad. Sikringsskapet har automatsikringer.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en frittliggende garasje, i en carport og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 26 kvm, og har motorisert leddport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen varmes opp med radiatorer tilkoblet luft-til-vann varmepumpe. I tillegg er det vedfyring i peisovn og åpen peis i stuen i hoveddelen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 20 795

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr. 3 709 eiendomsskatten inneværende år. Beløpene er en prognose for 2025, mottatt av Nes kommune.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 255 602.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 5 022 407.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

I tillegg kommer vannavgift fra Årnes Vannverk. Minsteavgiften er på ca. kr. 5 000 med to i husstanden.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 289 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/167/289:

13.05.1969 - Dokumentnr: 2270 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver:Årnes Vannverk AL.

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1968 - Dokumentnr: 5464 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:167 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1520284 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:167 Bnr:289

01.01.2024 - Dokumentnr: 265227 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:167 Bnr:289

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for våningshus av tre i en etasje m/kjeller, datert 17.07.1973. Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Følgende mangler er opplyst om i den midlertidige brukstillatelsen:

Røykpipe påmures til 80 cm over møne, terrasse oppfylles av. trapp m/rekkverk på begge sider, terrenget planeres med fall fra huset i en bredde av 2.00 m, avbrekkskanal fra vaskerom tettes i skjøtene, demontert trykkstav i takstol må monteres igjen. Rørgjennomføring i kjøkkenbenk bør tettes.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes av Hensynsone H320 flomfare.

Eiendommen omfattes av Hensynsone Farområde Ras- og skredfare.

I

Det planlegges ny E-16 trasè gjennom Ullensaker, Nes og Sør-Odal. Flere alternative

traseéer er under utredning. For mer informasjon gå inn på E16portalen.no og EN10.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 100 (Omkostninger totalt)

168 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 500,- med repr. fra Aktiv tilstede (3 stk. inkl.). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 500,-. Utleggene omfatter innhentning av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsoligbegasjon/hjemmelserklæring, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Wenche Roterud Eiendomsmegler MNEF
wenche.roterud@aktiv.no, tlf: 990 18 195

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792

Salgsoppgavedato 07.01.2026



Skal du kjøpe eller selge bolig?
Da kan jeg hjelpe deg - ta kontakt!

Hos Aktiv på Årnes finner du en lokal megler med lang erfaring.
For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Wenche Aa. Roterud / 990 18 195 / wr@aktiv.no / Rådhusgata 10, 2150 Årnes



Aktiv Eiendom v/Wenche Roterud har gleden av å presentere Høielia 4 - en innholdsrik og velholdt enebolig med mulighet for hybel i underetasjen. Foto av Exponering v/Svein Michaelsen.



Beliggenheten er populær og barnevennlig og har solrike uteområder på flere sider av boligen.



Parkering kan gjøres i den frittliggende garasjen, i carporten eller på den store, gruslagte gårdsplassen.

Hoveddelen



Eneboligens hoveddel har et pent, overbygd inngangsparti med en lun velkomstterrasse.

Vel inne er det en lys og tiltalende entré med fliser på gulvet og lysmalt panel på veggene.





Videre inn er det en større gang med god plass til garderobeløsninger.



Kjøkkenet har en klassisk og tidløs stil, i hvit utførelse.



Den takhøye innredningen har profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Av hvitevarer er stekeovn og koketopp integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin.

I kjøkkensonen er det etablert en hyggelig spiseplass.





Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning, med kjøkkensonen noe skjermet.



Stuen har lysmalte vegger mot hvitpigmentert parkettgulv.



Sentralt i rommet er en moderne peisovn som sørger for ekstra hygge og varme.



Allrommet oppleves som stort og innbydende - med god plass til flere møbelgrupper.



I et hjørne av stuen er det fin mulighet å lage en hyggelig lese krok.



Fra stuen er det utgang til to uteplasser - en nordvestvendt, dels overbygd veranda og en stor, sydvendte veranda.



I tillegg til den moderne peisovnen er det i stuen også en oppmurt, åpen peis.



Stuen.



Stuen med flott utsikt mot Glomma.



Fra stuesonen er det trapp ned til underetasjen.



Boligens hoveddel inneholder et bad/wc på hovedplan og et vaskerom i underetasjen. Det helflisede badet har dusjhjørne og lun gulvvarme.



Innredningen har heldekkende servant over hvit skuffeseksjon og stort speil med belysning. Toalettet er vegghengt.



Det er tre soverom i boligens hoveddel - alle ligger samlet. Fra ett av rommene er det utgang til den nordvestvendte verandaen.



Soverom.



To av soverommene har skyvedørsgarderobe.



Soverom.



I underetasjen har hoveddelen trapperom, teknisk rom, vaskerom og bod.



Hoveddelen i underetasjen.



Det er god oppbevaring- og lagringsplass i underetasjen.

Mulighet for hybel i underetasjen



I underetasjen er det også en lys og pen hybelleilighet med egen inngang.



Hybelleiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad/wc og soverom.



Allrommet som utgjør stue og kjøkken har lysmalte vegger og gyllent gulv, og det er fin plass til sofagruppe, tv-møblement og spisebord.



Kjøkkensonen har hvite, glatte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Stuesonen.

Badet i hybelleiligheten har lysmalte vegger og terracottafargede fliser på gulvet med sluk.

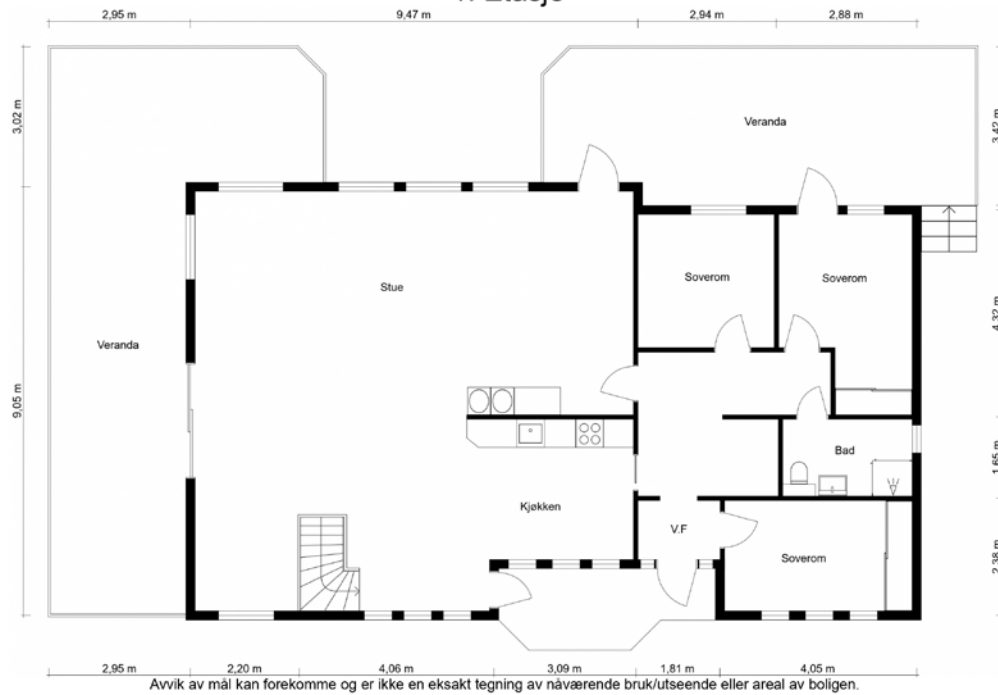
Innredningen består av servant, speil, over- og underskap. Videre har badet toalett og dusjhjørne.





Soverommet er lyst og romslig med plass til seng og oppbevaringsløsning.

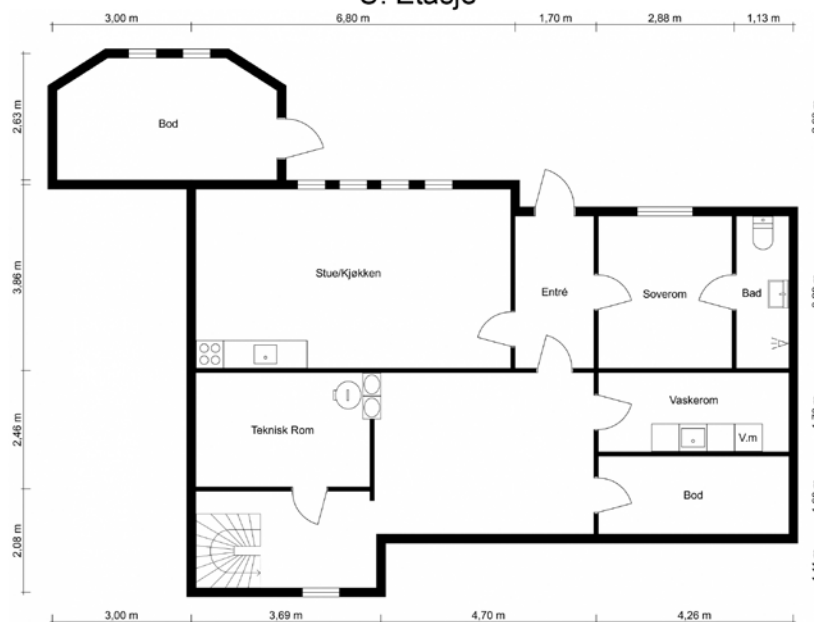
Høielia 4 2150 ÅRNES 1. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Høielia 4 2150 ÅRNES

U. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



De gode solforholdene kan best nytes på de store verandaene - disse har god plass til flere utegrupper og grill.



Det er montert både utebelysning og markiser.



Upåklagelig utsikt fra terrassen.



I nærområdet ligger et bryggeområde med lekeplass, akebakke, volleyballbane, frisbeegolf og park med treningsapparater. Og fra nabolaget går det opplyst tursti ned til Årnes.



Tomten er på 896 kvm og ligger vestvendt i skrånende terreng.



Hagen er pent opparbeidet med plenarealer, bed, prydbusker og hekk.



Kort vei ut til flotte turområder.



Kun et steinkast unna ligger flotte Glomma.



Det er gangavstand til skoler, ishall, svømmehall, idrettsbane, tog- og busstasjon - samt kort vei til sentrum av Årnes.



Høielia 4 har en barnevennlig, naturnær og attraktiv beliggenhet.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Høielia 4, 2150 ÅRNES
 NES kommune
 gnr. 167, bnr. 289

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 18925-1820

Referansenummer: IP5875

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Morten Tvethaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1973 og etter byggeforskrifter fra 1969. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg. Nåværende eier har ikke opplysninger om når endringene er utført. Tidspunkt for utførelse er usikkert, men ut fra byggetegninger legges det til grunn at dette er utført ca 1982. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Valmet tak tekkes med glasert takstein. Utvendige fasader med stående trekledning, skifer og pusset overflater. Grunnmur av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er synlig papp, sløyfer og lekter i undertak. Alder er ukjent. Nedløp og beslag av metall fra byggeår. Pipebeslag over tak fra 2014. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak fra byggeår. Valmet takform.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har ett kjellervindu med koblet glass fra byggeår.

Malt terrassedører og skyvedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2006.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Etablert 2 verandaer utgang fra stue og utgang soverom fra før 2006 og 2010. Trekonstruksjon med trespaltegulv. Etablert på søyler og punktfundament. Det er etablert drypp-plater under del for utebod ved veranda. Sørvendt veranda er bygget ca 2010, med utbedring i forbindelse med oppretting av mur og legging av parkett i første etasje i 2018

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Boligen er delvis pusset opp med nyere overflater fra 2006. Gulv i underetasje er delvis parkett fra 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

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

Boligen har mursteinspipe med 2 pipeløp fra byggeår. Det er etablert vedovn og murt åpen peis i stue i 1 etasje. Vedovn opplyses å være fra 2008.

Underetasje fra byggeår. Gulvet er av betong og har laminat.

Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da vegger som ligger under terreng er fritt eksponert med malt pusset mur.

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjbunn, glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad Underetasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er toalett, åpen dusj, servant og speil med belysning. Det er plastsluk i gulv uten synlig membran. Det er etablert styrt vifte i yttervegg, men ikke tilfredsstillende tilluft. Radiator for oppvarming. Det er malte murvegger og teglsteinsfliser på gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert innredning med benkebeslag og opplegg for vaskemaskin. Det er malt pusset vegger og malt betonggulv. Det er ikke sluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, ukjent alder.

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøleskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

Det er installert varmepumpe typen luft til vann. Det er i hovedsak nytt røropplegg for sentralvarmen.

Det er sentralanlegg for varmt vann som går via varmepumpe.

Oppvarming via radiatorer fra byggeår.

Det opplyses videre at det er meldt kontroll av anlegget 13. januar 2026. Helt ny dokumentasjon om tilstanden vil da foreligge.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1973.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. For utbygget stue og soverom ved inngangsparti står disse på punktfundament. Grunnmur og fundamenter er fra byggeår og ca 1982.
Lett skrående tomt
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat vannverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

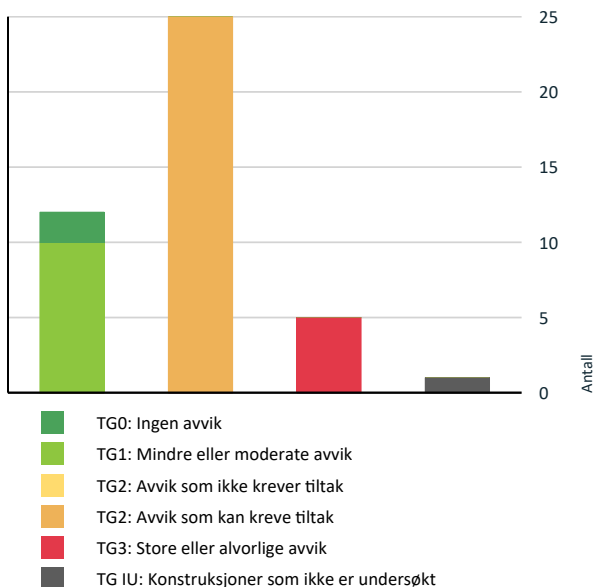
Vaskerom i 1 etasje er fjernet og er en del av større kjøkken i 1 etasje. Rom i underetasje er godkjent med kjøkken, der det nå er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stue. Vaskerom er etablert i opprinnelig bod. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av etablering av vaskerom i bod. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger, der det ikke er godkjent bruksendring. Dette må bekostes av kjøper.

Garasje

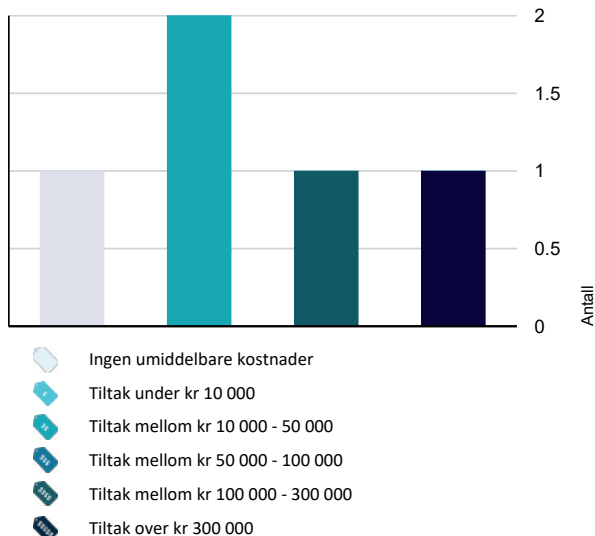
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > U.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er gitt mandat for å lage en forenklet egenerklæring for dette oppdraget og ut fra vurderinger som er gjort i tilstandsrapport.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Bygget inn opprinnelig veranda som en del av stue i 1 etasje.
1974	Ombygging	Innredet bod til soverom i 1 etasje ved inngangsparti

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er synlig papp, sløyfer og lekter i undertak. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig at festespiker for mønestein er løs og er på vei opp. Det er noe stedvis skader på glaserings av taksteinen. Det var fuglereir i området undertaket ble sjekket.

Konsekvens/tiltak

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

Skadet stein bør skiftes eller forsegles der glaseringen er borte. Dette for å unngå fult i steinen og at denne kan få frostskafer om vinteren. Løs spiker som festemateriale for mønestein må skiftes og settes inn på nytt for tilfredsstillende feste for å beskytte overganger ved takvinkel og undertaket. Fuglereir bør fjernes for å unngå unødig fuktig materiale til undertaket og begrenset avrenning av fukt.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfanger på deler av taket. Noe fukt i takkonstruksjonen rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfanger er et viktig grep for å redusere risikoen for snøras fra taket, og skader som følge av dette. Utbedre beslag rundt pipe. Nærmere undersøkelser av beslag rundt luftehatt, anbefales samtidig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak fra byggeår. Valmet takform.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

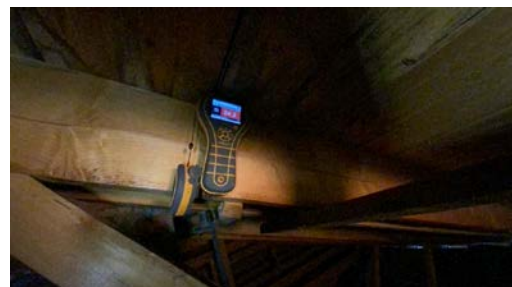
Det er synlig salter på treverk og pipe. Det er høy fuktighet stedvis i bordet undertak rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utett beslag rundt pipen og noe fukt kommer igjennom. Beslag må utbedres for å unngå fukt i området rundt pipe. Konsekvens er at det kan etableres sopp og råteskader over tid hvis det ikke utbedres.

Grunnet begrenset inspeksjon grunnet løseøre anbefales nærmere undersøkelser når loft er tørt.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har ett kjellervindu med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet har tiltenkt funksjon, men dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malt terrassedører og skyvedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert 2 verandaer utgang fra stue og utgang soverom fra før 2006 og 2010. Trekonstruksjon med trespaltegulv. Etablert på søyler og punktfundament. Det er etablert drypp-plater under del for utebod ved veranda. Sørvendt veranda er bygget ca 2010, med utbedring i forbindelse med oppretting av mur og legging av parkett i første etasje i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist noe råteskader i rekkverk. Øvrig noe slitasje med tanke på lader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av materialene, økt risiko for sopp- og muggdannelse, samt svekket stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Boligen er delvis pusset opp med nyere overflater fra 2006. Gulv i underetasje er delvis parkett fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis noe overflater som er gamle og noe slitt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fra før 2006 bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe avvik på helling av gulv i 1 etasje spesielt i overganger for utbygget stue og ved entre. Her var avviket ca 16 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det opplyses om at det er gjort tiltak for å forsterke fundamentet for utbygget stuedel, og det er ingen tegn til ustabilitet i etasjeskille eller fundamentering på befaringsdagen. Dersom det oppstår ytterligere bevegelser eller setninger, bør dette undersøkes nærmere for å unngå risiko for skjevheter, sprekker eller redusert levetid på gulv og konstruksjon.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med 2 pipeløp fra byggeår. Det er etablert vedovn og murt åpen peis i stue i 1 etasje. Vedovn opplyses å være fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje fra byggeår. Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da vegger som ligger under terreng er fritt eksponert med malt pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig noe punktvis saltutslag og høyere fuktverdier ved fuktsøk i nedre del av grunnmuren. Det er noe begrenset tilkomst på alle vegger med tanke på løsøre.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fritt eksponerte yttervegger under terreng gir gode forutsetninger for uttørking og inspeksjon, og reduserer risikoen for omfattende fuktskader. Saltutslag og forhøyede fuktverdier bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuell forverring, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Trapp er noe slitt med synlig merker i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpningene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn. Trapp kan slipes og lakkas for nye overflater.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er noen hull etter tidligere feste på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Vegg som ikke oppfyller kravene til vanntetting i våtrom kan være i strid med byggt tekniske forskrifter, noe som kan ha juridiske og forsikringsmessige konsekvenser.

For å unngå disse problemene anbefales det å reparere hull i fliser så snart som mulig og sikre at våtrom er riktig vanntettet i henhold til kravene i TEK17 som å tette hull med silikon, da disse ikke er i våt sone eller i nærhet av direkte vannpåkjenning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende eller utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende vannskader på gulv og vegger. Bom i fliser bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til redusert levetid på flisene og økt fare for fuktskader

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er synlig smøremembran i sluk som ikke er klemt til klemring i sluk. Det er ikke synlig membran rundt avløpsrør som kommer opp av gulv og usikkerhet angående membranansjett rundt rør.

Det er synlig insektsfelle under servantskap og synlig noen sølvkre i sluk befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

En utett membran kan føre til vanninntrenging i bygningskonstruksjonen, noe som kan forårsake omfattende skader på gulv, vegger og underliggende strukturer.

Det anbefales nærmere undersøkelser angående sølvkre. Det anbefales i utgangspunktet jevnlig rengjøring av hovedsluk og insektsfelle i rommet.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjbunn, glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er noe svertesopp på silikon rundt ved dusjbunn.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Silikon kan skrapes vekk og legges ny.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

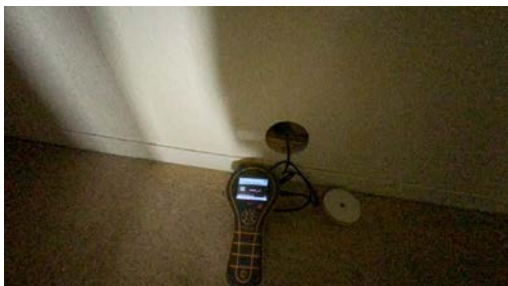
Årstall: 2012

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert innredning med benkebeslag og opplegg for vaskemaskin. Det er malt pusset vegger og malt betonggulv. Det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

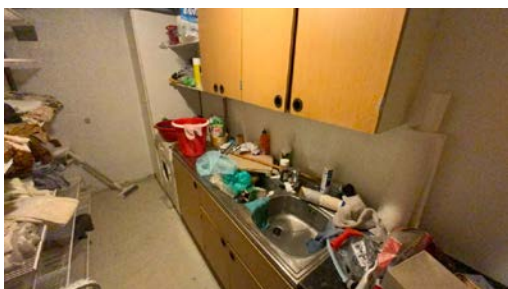
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

U.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er toalett, åpen dusj, servant og speil med belysning. Det er plastsluk i gulv uten synlig membran. Det er etablert styrt vifte i yttervegg, men ikke tilfredsstillende tilluft. Radiator for oppvarming. Det er malte murvegger og teglsteinsfliser på gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

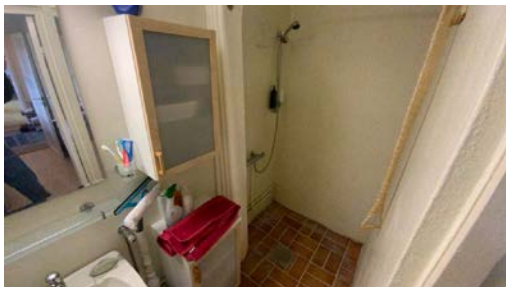
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig membran medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader på bygget og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



U.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, ukjent alder. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppvaskkum er ikke helt ned mot benkeplate og det er ikke lagt silikon i overgangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plate må ned mot benkeplate med silikon for å unngå vannskade på benkeplaten ved at vann kan komme under oppvaskkum.



U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannrør som kommer fra bad i 1 etasje er samlet i bod i underetasjen. Det er ikke etablert fordelerskap eller sluk i gulv for føring av vann ved en vannlekkasje som tiltenkt for denne typen rør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må etableres skap som er lekkasjesikkert med avrenning til avløp for å unngå at det kan bli fuktskader ved en lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig etrenittkanal på kryploft. Det er ikke kjent funksjon for denne kanalen, da det er tett i innvendig tak i stue der denne går ned i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at eternittkanaler kan inneholde asbest. Dette innebærer ingen helserisiko så lenge kanalen ligger i ro. Skal asbest fjernes eller saneres kreves det spesielle tiltak for denne typen materiale.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til vann. Det er i hovedsak nytt røropplegg for sentalvarmen.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som går via varmepumpe.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Radiatoranlegget bør følges opp jevnlig, da redusert varmeeffekt og nedsatt levetid kan oppstå som følge av tilgroing og dårlig vannkvalitet. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert oppvarming og behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det opplyses videre at det er meldt kontroll av anlegget 13. januar 2026. Helt ny dokumentasjon om tilstanden vil da foreligge.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i teknisk rom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er utført renovering og utskifting av kabelføringer og sikringsskap i 2007

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på anleggets alder.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av anleggets alder.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for redrenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type og kan være tilgrodd eller tett, noe som øker risikoen for fuktinntrenging, kapillært oppsug og skader på kjeller og grunnmur ved endret bruk eller økt fuktbelastning. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes dersom det oppdages tegn til fuktproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. For utbygget stue og soverom ved inngangsparti står disse på punktfundament. Grunnmur og fundamenter er fra byggeår og ca 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe av utvendig skifer som er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste skifer for tilfredsstillende klimabeskyttelse av mur. Pussing av lecamur gir en ekstra beskyttelse mot værpåvirkninger som regn, vind og frost. Uten puss kan muren være mer utsatt for fuktinntrenging, som kan føre til skader over tid.

Isolasjon: Pussing kan bidra til å forbedre murens isolasjonsegenskaper. En upusset mur kan ha dårligere termisk ytelse, noe som kan påvirke bygningens energieffektivitet.

Holdbarhet: Pussing kan bidra til å forlenge levetiden til en lecamur ved å beskytte den mot mekanisk slitasje og miljøpåvirkninger. Uten denne beskyttelsen kan muren bli mer utsatt for skader og forringelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Lett skrående tomt

Vurdering av avvik:

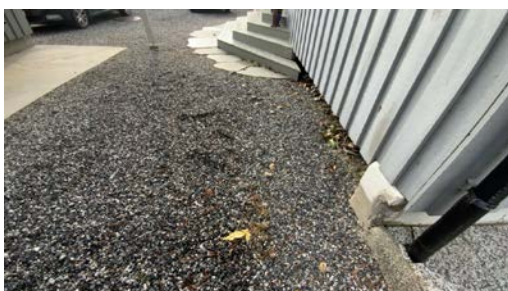
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område med kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er opplyst om at eiendommen ligger i kvikkleiresone med lav risiko 3, der risiko 6 er høyest. Manglende fall fra grunnmuren kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat vannverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved gamle avløpsrør av denne typen er økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader inne i boligen. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående garasje med overbygget tak. Yttervegger av uisolert bindingsverk av tre med utvendig stående trekledning. Grunnmur av betong og støpt dekke. Valmet tak tekket med glasert takstein. Leddport i tre med el-portåpner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

232 m²/227 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 4 Soverom,
2 Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av 4 eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrvegen 4 ,2150 ÅRNES 227 m ² 1922 4 sov	26-02-2025	5 900 000	5 600 000		5 600 000	28 000
2 Brudehaugvegen 8 ,2150 ÅRNES 171 m ² 1952 5 sov	03-08-2023	4 200 000	4 700 000		4 700 000	27 485
3 Høielia 5 ,2150 ÅRNES 187 m ² 1966 2 sov	29-05-2022	4 990 000	4 850 000		4 850 000	25 936
4 Silovegen 79 ,2150 ÅRNES 249 m ² 1952 4 sov	15-06-2023	4 900 000	4 800 000		4 800 000	19 277

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	20 847
---------------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
--	-----	-----------

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 540 000
---	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
--	-----	---------

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
---	-----	---

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

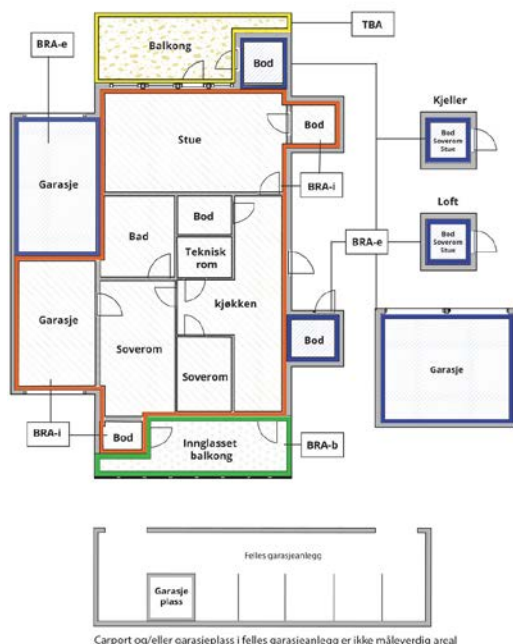
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	130			130	74
U.Etasje	97	5		102	
SUM	227	5			74
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		
U.Etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, soverom, bod	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vaskerom i 1 etasje er fjernet og er en del av større kjøkken i 1 etasje. Rom i underetasje er godkjent med kjøkken, der det nå er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stue. Vaskerom er etablert i opprinnelig bod. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av etablering av vaskerom i bod. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger, der det ikke er godkjent bruksendring. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et rom i sokkeletasje ble renoveret med ny isolasjon i tak og vegger, panel og gulvparkett, og oppmalt etter vannskade 2025. Det opplyses av nåværende beboer om at det er lagt ny gate og nye rør for radiatorer i sokkeletasjen. Renoveringen ble bekostet av forsikringsselskap, og oppgradering av røropplegg .

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	18
Garasje	0	26

Kommentar

Enebolig

Teknisk rom og bod i underetasjen er benevnt som S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Morten Tvethaug	Stefar

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	167	289		0	896.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Høielia 4							
Hjemmelshaver							
Reset Oddbjørg (BO)							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en beliggenhet i et hyggelig og godt etablert boligområde på Høie, kort spasertur nord for Årnes sentrum. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, ishall, svømmehall, idrettsbane, tog- og busstasjon, samt sentrum med kafeer, butikker og restauranter. Fra Årnes stasjon går alle tog på Kongsvingerbanen, med jevnlig avganger til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse fra 1974. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig attest på ombygning av boligen fra kommunen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	
2	24.11.2025	
3	06.01.2026	
4	06.01.2026	
5	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

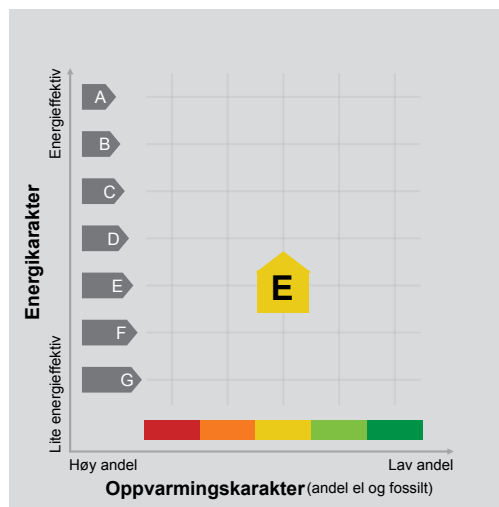
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP5875>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Adresse	Høiella 4
Postnummer	2150
Sted	ARNES
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151502768
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192660
Dato	24.11.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 227
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbeholdere, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250098	
Selger 1 navn	
Askild Reset	
Gateadresse	
Høielia 4	
Poststed	Postnr
ÅRNES	2150
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Oddbjørg Reset
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1207250098

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Askild Reset	0e958ec3362182d64ba92 f0c1ad63f6042c8db85	24.11.2025 13:51:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250098

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





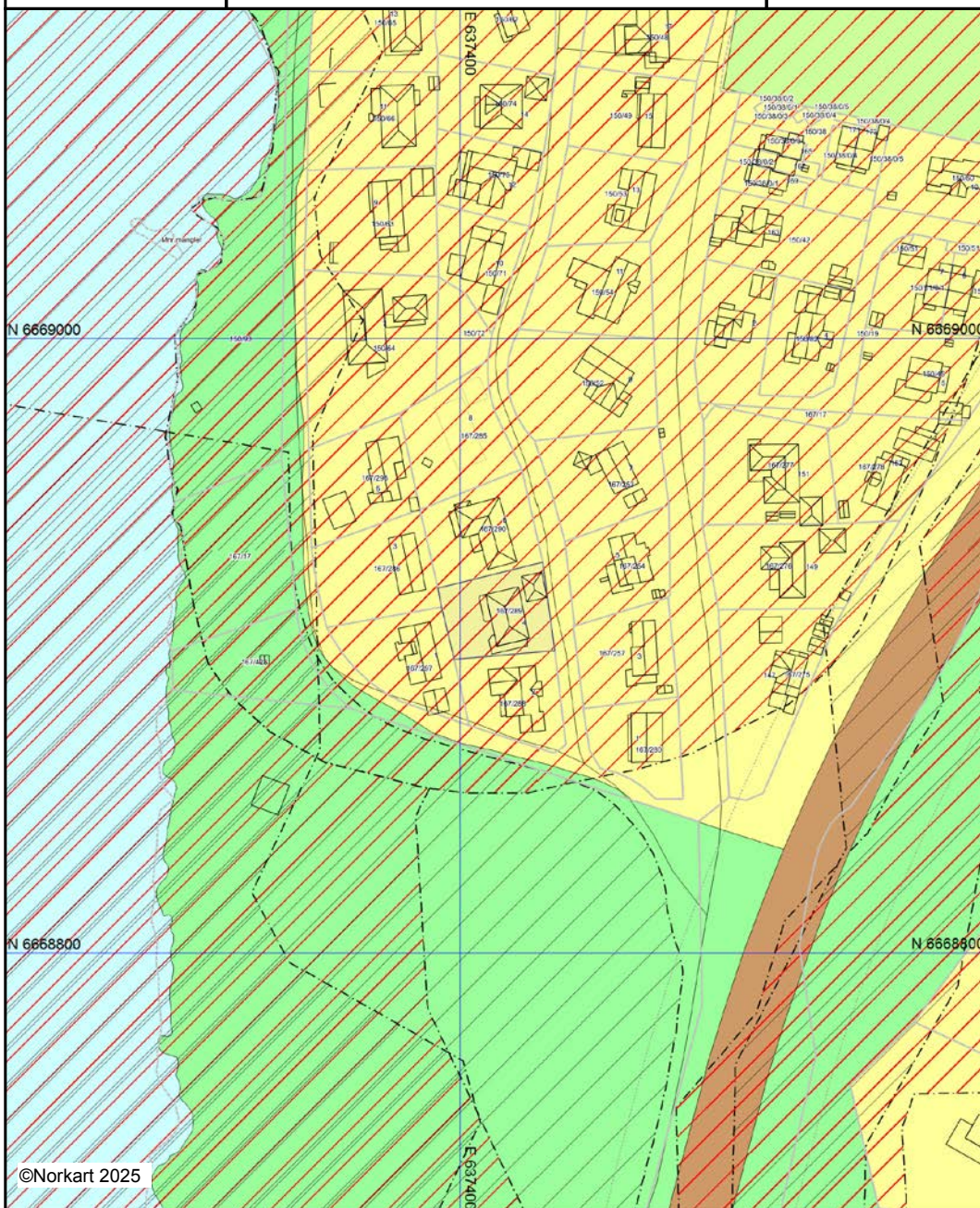
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 167/289
Adresse: Høielia 4
Dato: 17.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

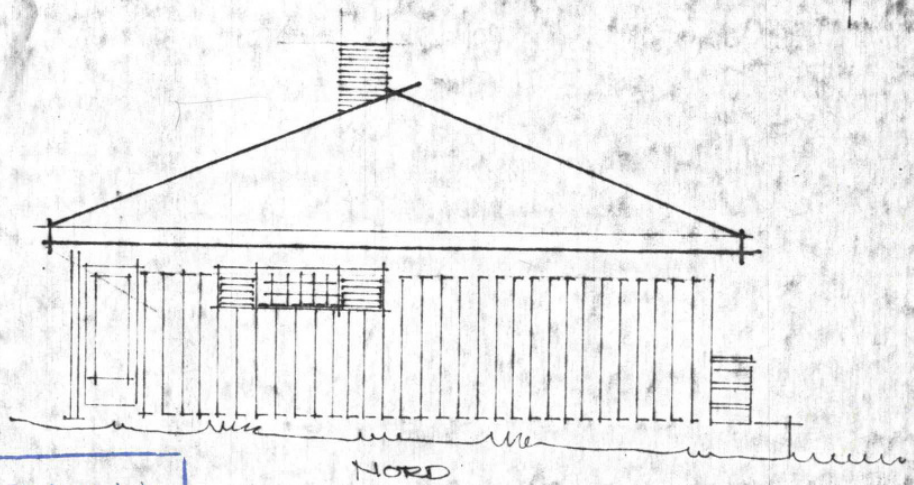
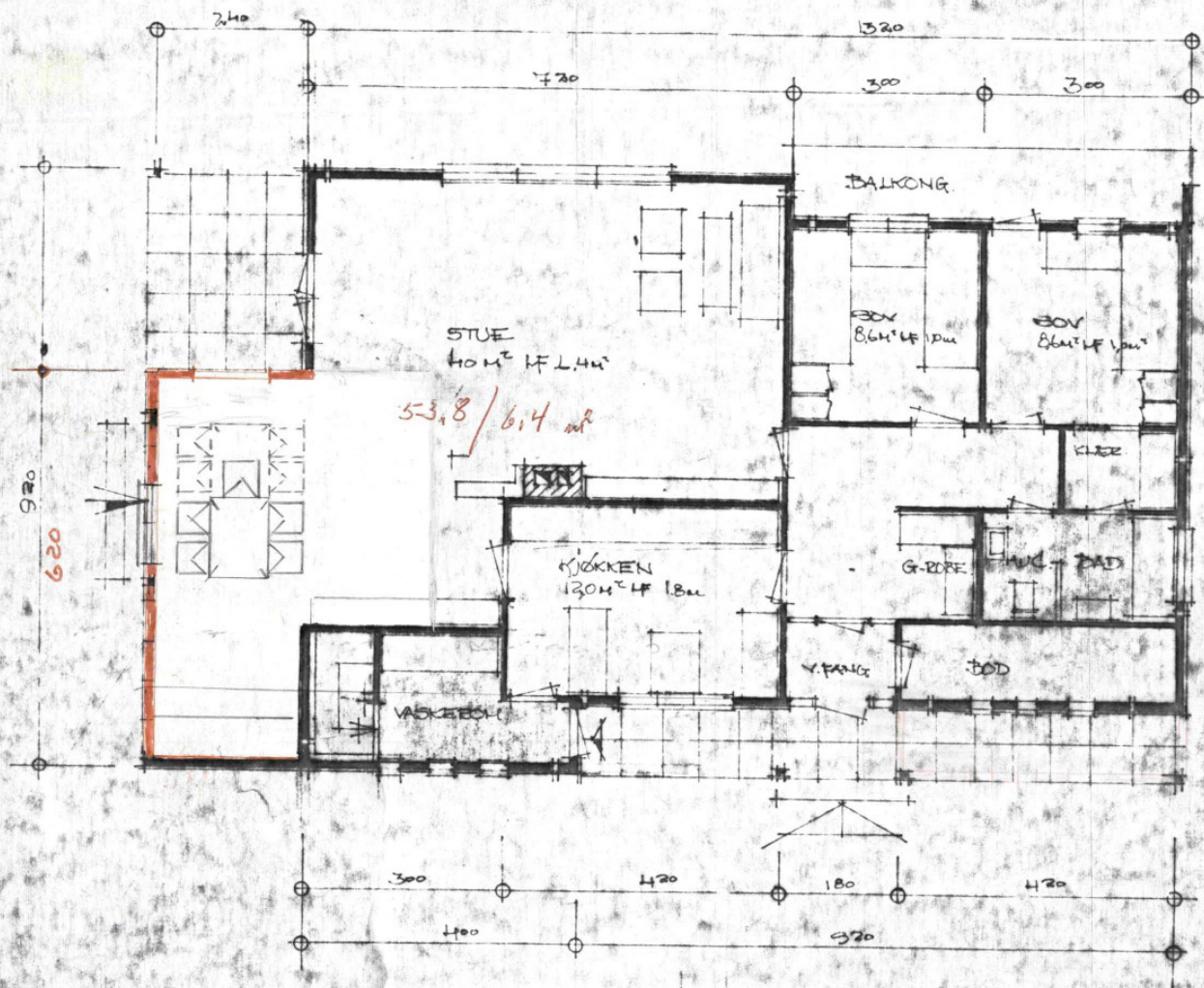
 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

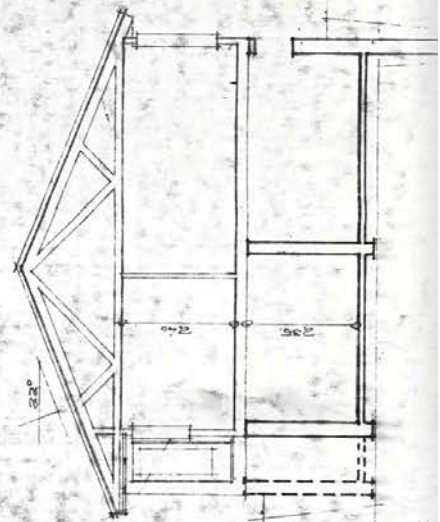
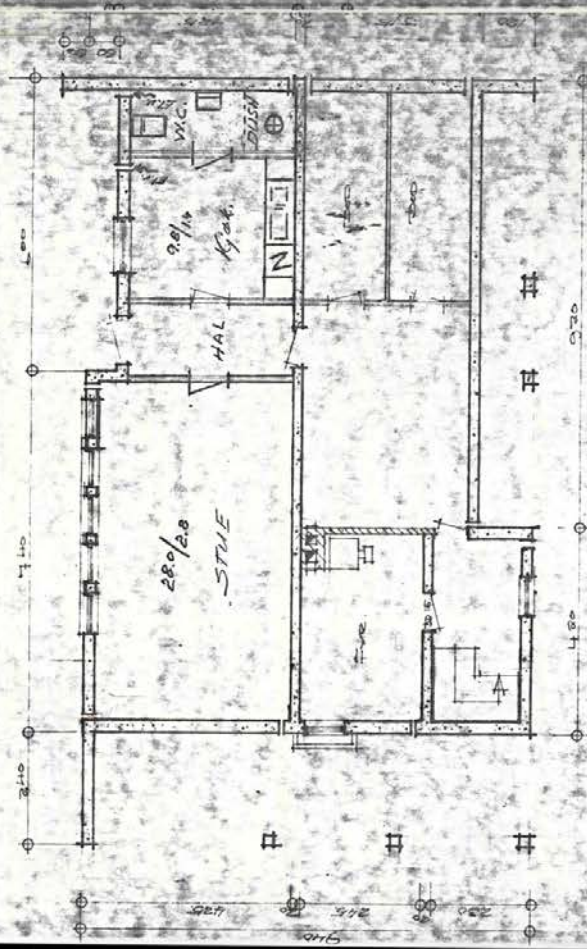
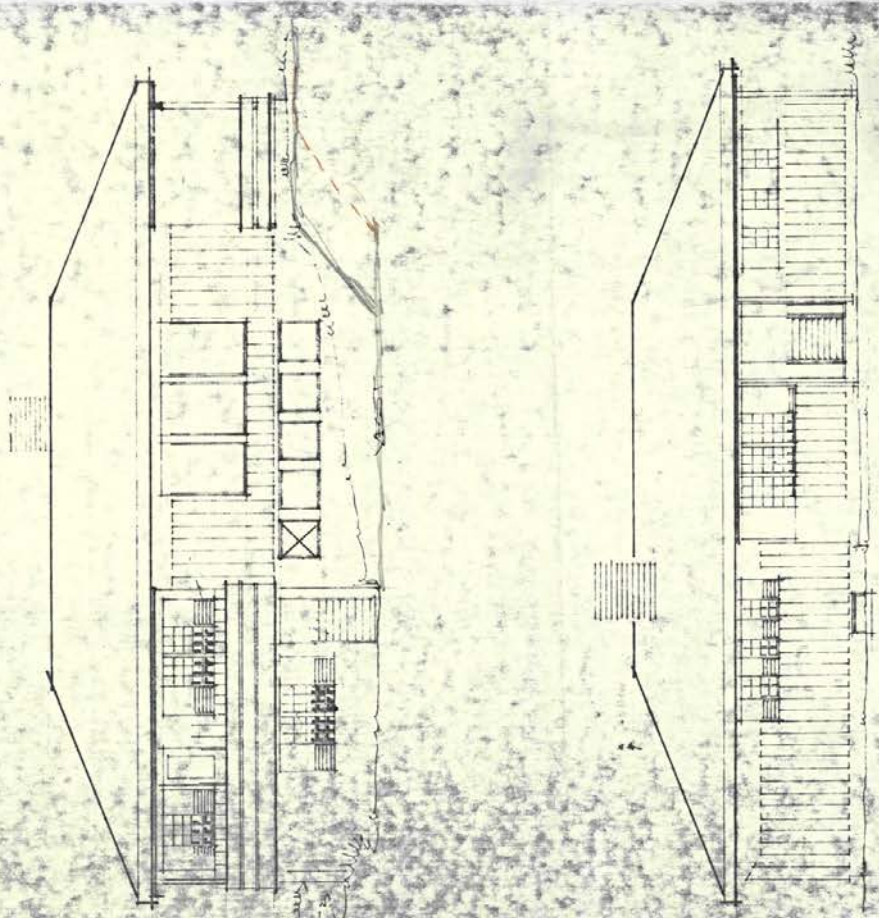
 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

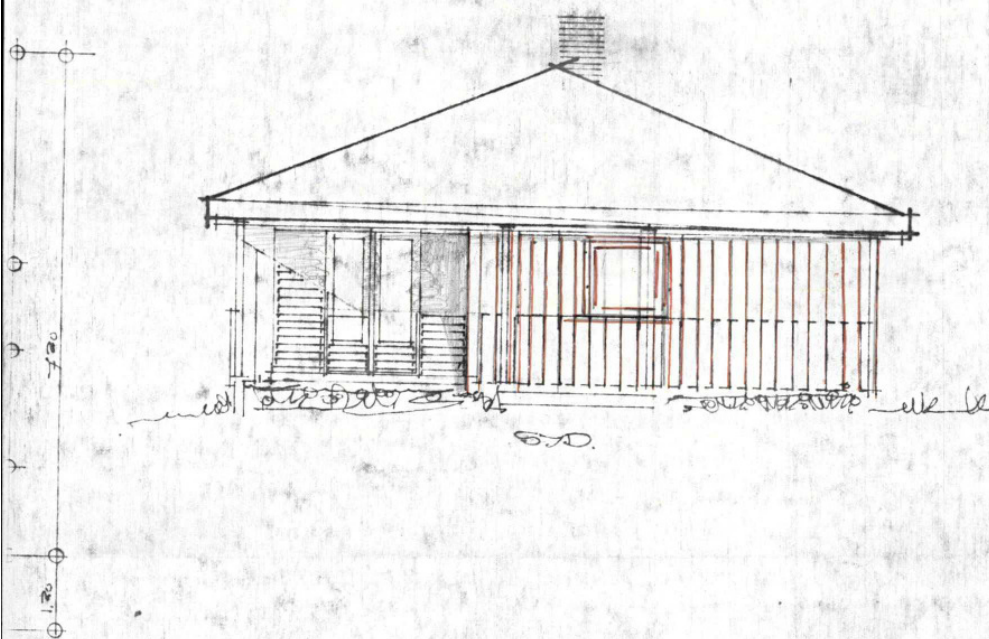


Behovsunders. Godkjent. Se brevveksl.
av 17/4 1974.
Nes bygningsråd, 19
Ingrid Stenroos

TRU DELTA HINSHARD, LAMES
 2001
 PLAN - HINSHARD
 2001
 2001-12-12



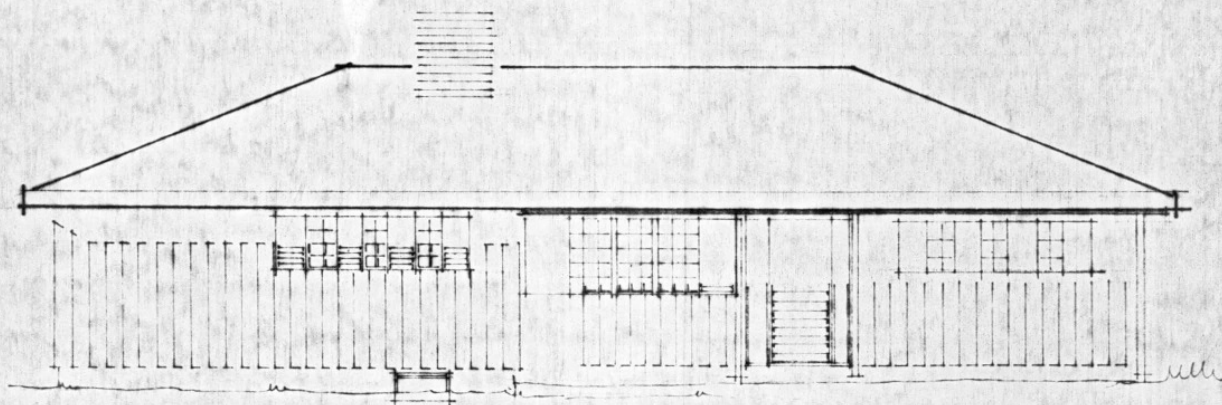
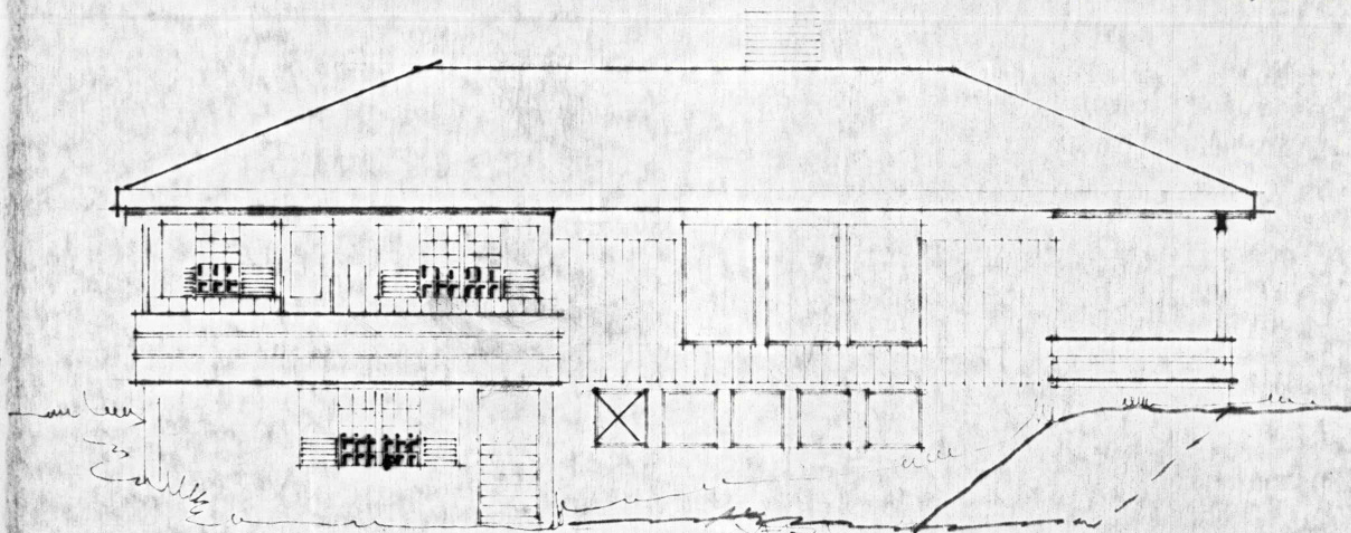
13.20
2.40
15.60 x 9.20



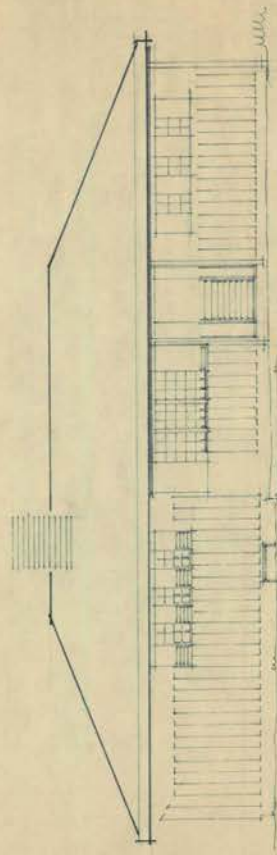
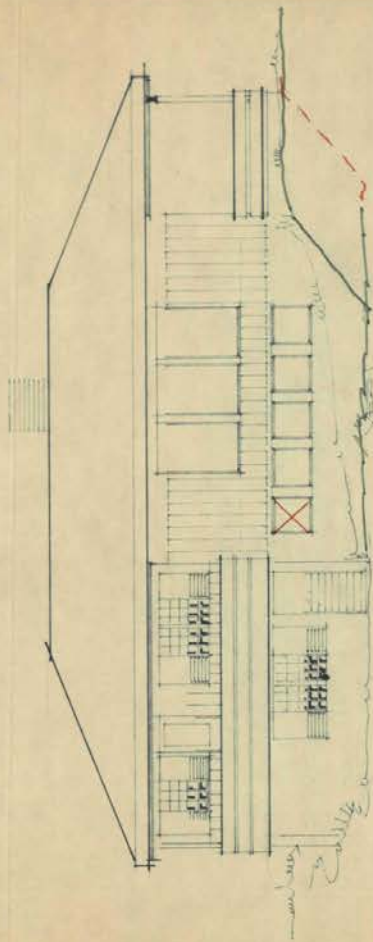
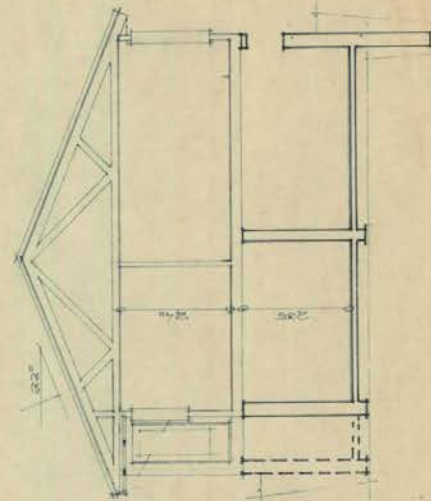
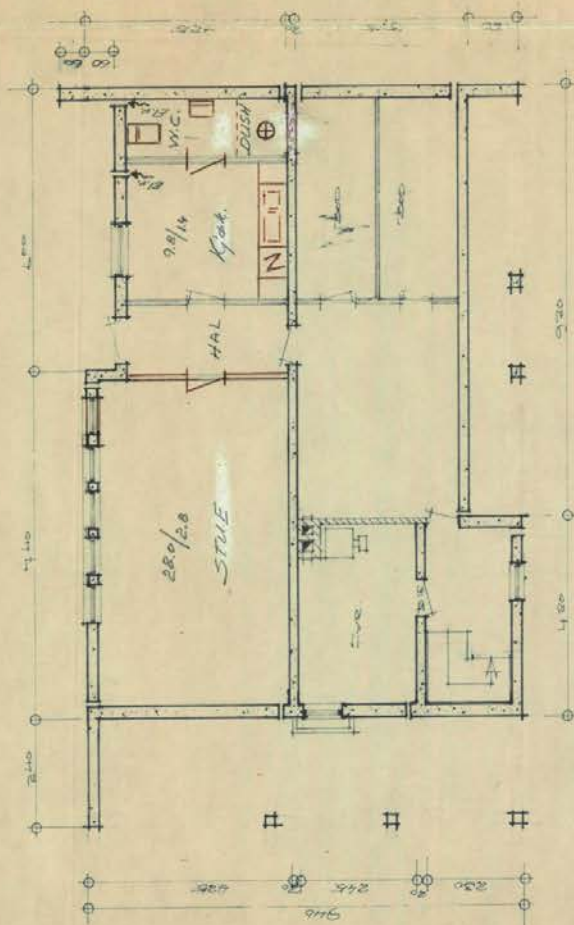
Behovsløst Godkjent. Se brev
av 17 / 4 1974.
Nes bygningsråd, 19
Ingrid Stenroos

FRU SELMA HINSVERK, ÅRNES
ENEBOELIG, 30m²
PLAN - FASADER - 1:100
ÅRNES 23/4-72. 100

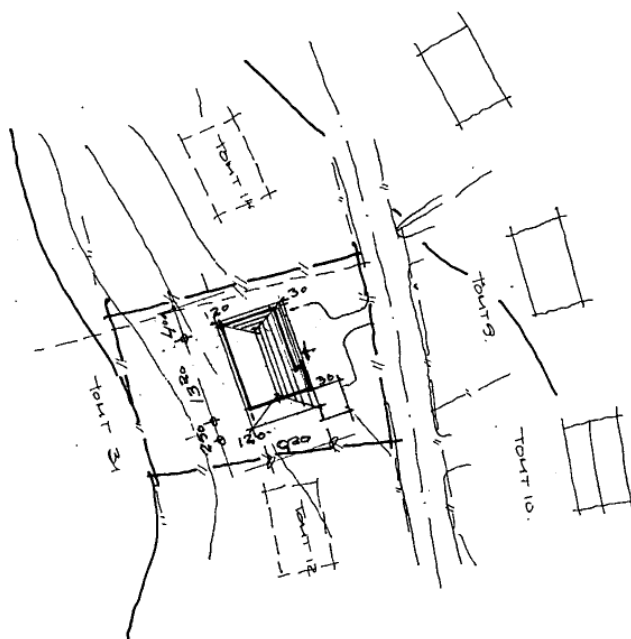
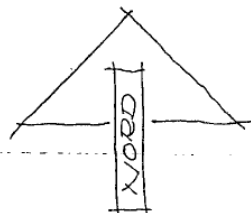
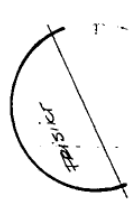
~~Behovsløst Godkjent. Se brev
av 19/5 1972.
Nes bygningsråd, 19
Ingrid Stenroos~~



FRU SELMA HINOVERK, ÅRNES
 ENESOLIG
 PLAN - FASADER SNITT 1:100
 ÅRNES 234-72. län.



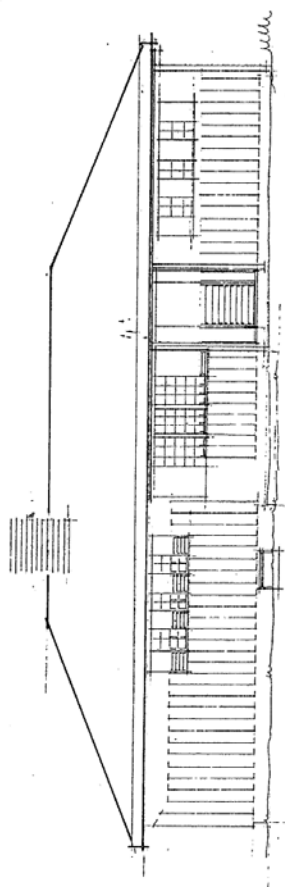
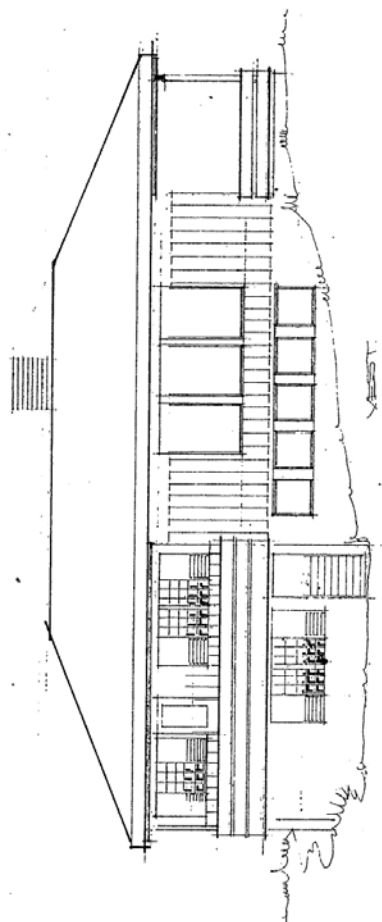
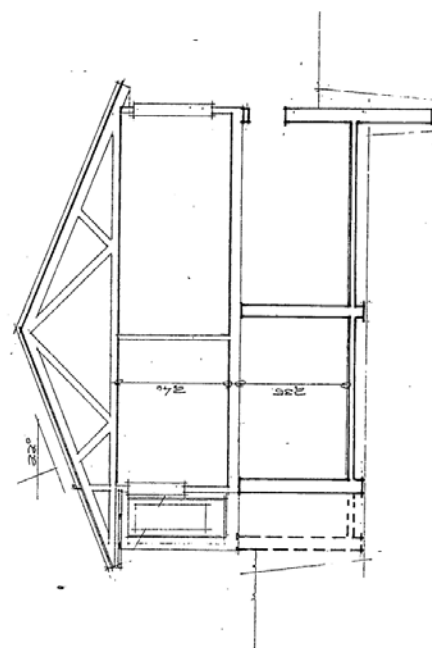
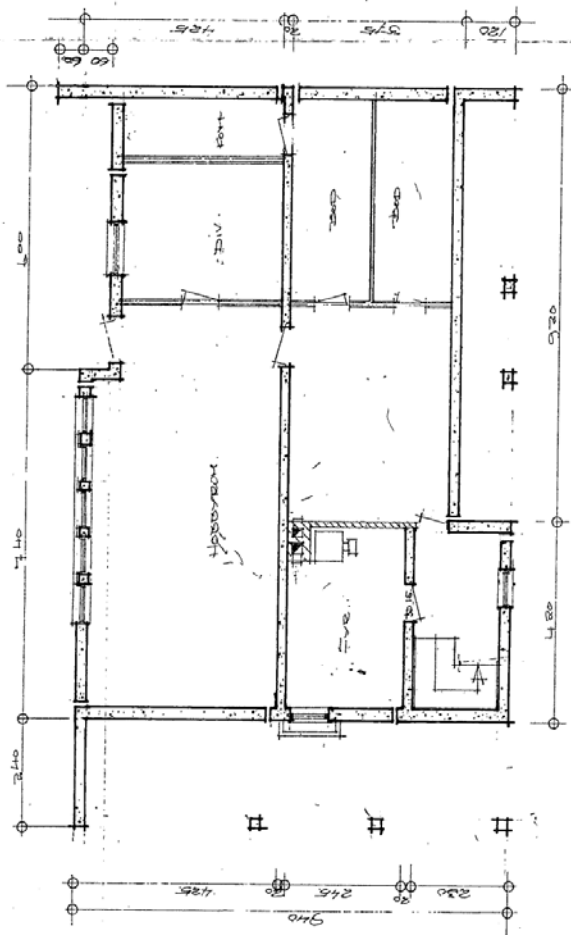
FÜR DELVA HINZUGEB. 2. STAGE
 FÜR DELVA HINZUGEB. 2. STAGE
 FÜR DELVA HINZUGEB. 2. STAGE
 FÜR DELVA HINZUGEB. 2. STAGE



15.60 x 9.20

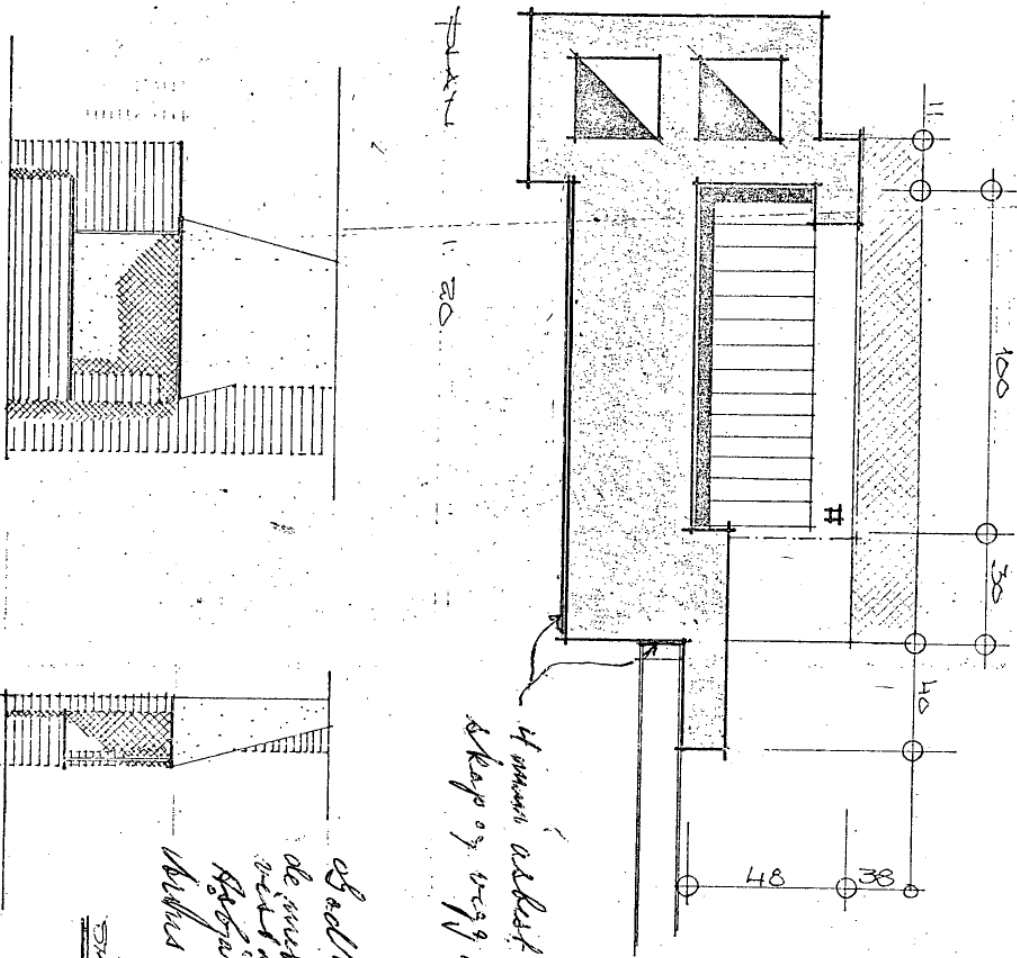
SITUASJONSKART MÅL 1:1000
TOFT 13. HØYE GNR 167.
SELMA HINISVERK, 2150 ÅRNES

Behovsplan Godkjent. Se brev
av 19/5 1972.
Nes bygningsråd, 19
Fugulf Stumma

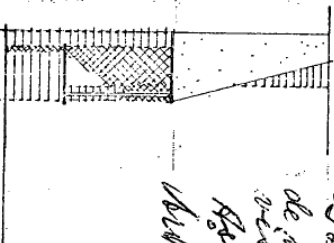


Barnhuskamm. Godkjent. Se brev
 av 19/5 1972.
 Nes bygningråd, 19
 Ingvald Jacobs

TRU SELVA INSEKTOLOGICAL
STATION
100
MILES
254-72, km.



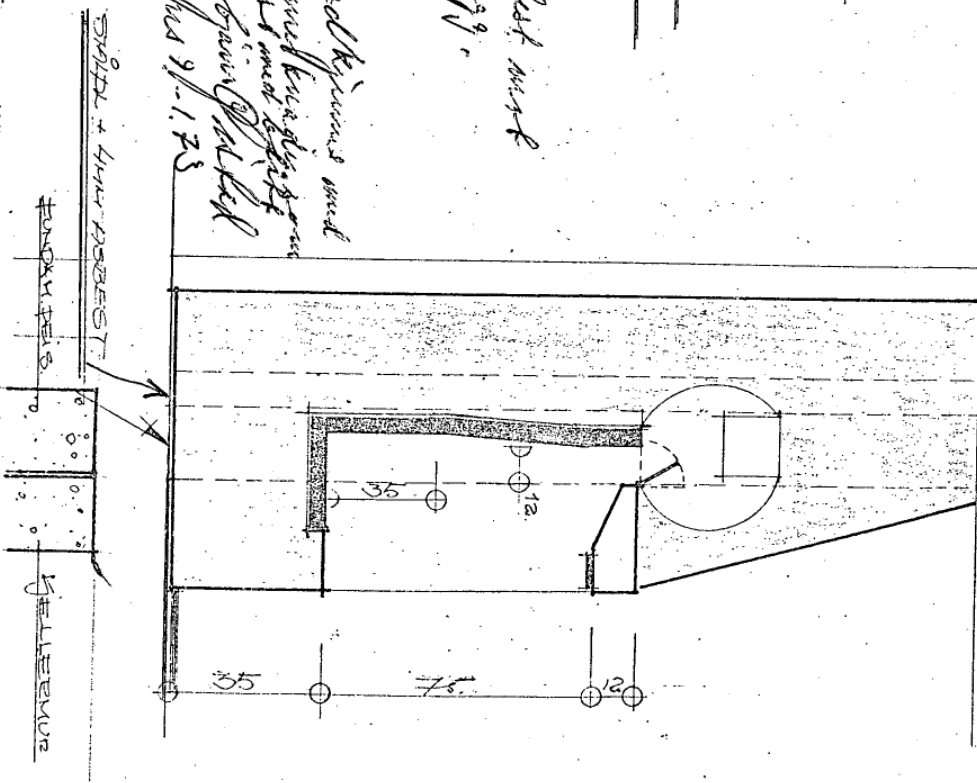
FRONT.



SIDE

Back Rooms and
de. and kitchen
and and
again of the
which 9.1.73

DELTA
PANEL - SHIRT - PANDER 1.50, 1.20





BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST
fra
NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: tomt nr. 13. g.nr. 167 b.nr. 289

Byggets eier: Selma Hinsværk, 2150 ÅRNES

Ansvarshavende: Kaare Bodding, " "

Byggearbeidet omfatter: våningshus av tre i én etasje m/kjeller

Byggetillatelse utstedt den 30/5. 19 72 av bygningsjefen i Nes
i henhold til byggningsrådets vedtak i sak 156/72.
jfr. byggningsrådets sak nr. _____

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 16. juli 19 73
for Nes Bygningsråd av: tekn. ass. Odd Haugrud

sammen med ansvarshavende Kaare Bodding

Bygningsrådet tillater bygget midlertidig tatt i bruk ~~XXXXXXXXXX~~
som bolig

på betingelse av at følgende er utført innen 1. okt. 19 73:

Røykpipe påmures til 80 cm over møne, terrasse oppfylles ev. trapp m/rekkverk
på begge sider, terrenget planeres med fall fra huset i en bredde av 2,00 m,
avtrekkskanal fra vaskerom tettes i skjøtene, demontert trykkestav i taketol
må påmonteres igjen.
Rørgjennomføring i kjøkkenbenk bør tettes.

Bygningssjefen i Nes
Årnes

den 17. juli

19 73.

Ingulf Stuenes
Ingulf Stuenes.

Ved besiktigelse foretatt av _____

den _____ 19 _____ ble byggearbeidet

funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og tegninger approbert
av byggningsrådet, og bygget erklæres derfor ferdig.

den _____ 19 _____



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Åshild, Anders, Lars, Alf Marius, Anita, Lars F. og Hilde
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Årneskvartalet.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Høielia 4 - Nabolaget Runni/Østmo - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Runniteiet Linje 451	11 min 0.9 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	15 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	10 min 7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Runnivegen 19	14 min
---------------	--------

«Dette er et rolig, trygt og landelig sted med bygdesenter bare 2km unna. Hvor de fleste fasiliteter finnes.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

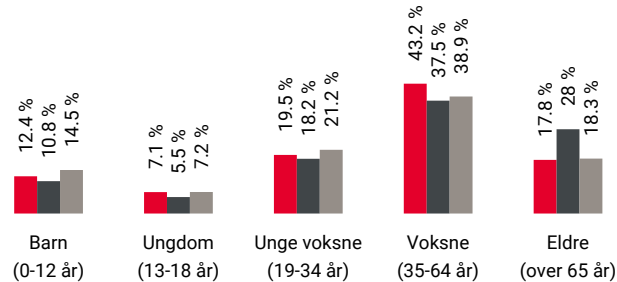
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Runni/Østmo	1 025	493
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 94 barn	13 min 1.1 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	21 min 1.8 km
Espira Evangtunet barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Silovegen PostNord	17 min 1.4 km
Bunnpris Årnes Post i butikk	18 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



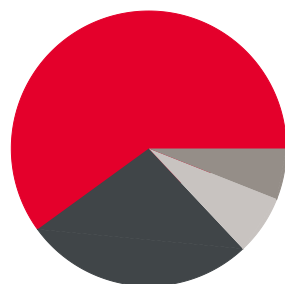
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽	Nye Runni Ungdomsskole	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽	Årnes skole - ballbinge	11 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
🚴	Spenst Årnes	18 min	🚶
🚴	Atletico Neshallen	20 min	🚶

Boligmasse



60% enebolig
27% rekkehus
6% blokk
7% annet

«Mitt nabolag er bra fordi det er barnevennlig, hyggelige naboer og veldig sentralt både til sentrum og turområder»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Årnes

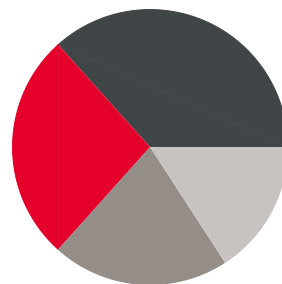
18 min



Apotek 1 Årnes

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
21% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



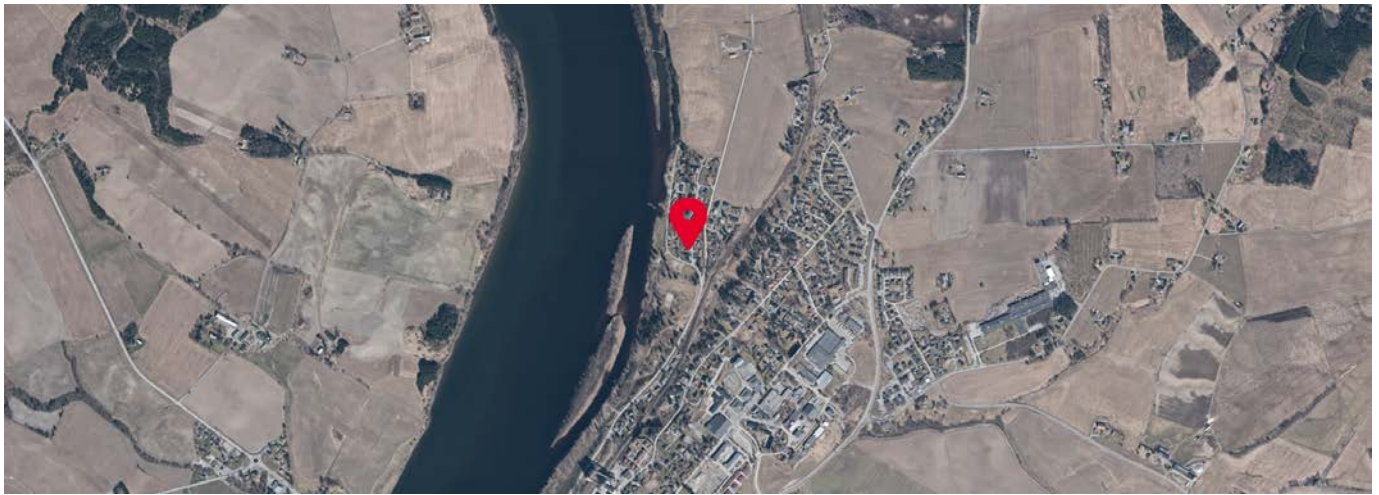
0%

49%

Runni/Østmo
Årnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Høielia 4
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Wenche Roterud

Telefon: 990 18 195
E-post: wenche.rotterud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre