aktiv.
Tar deg videre

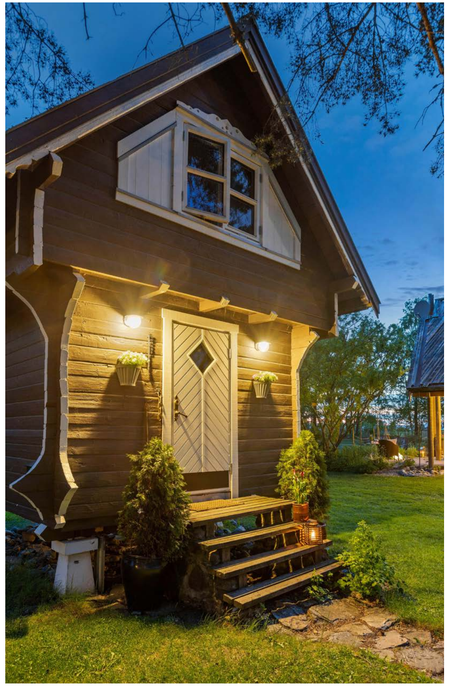
Seterstøavegen 306/308, 2150 ÅRNES

Arkitekttegnet enebolig - garasjebygg - stabbur - Velregulert tomt - Kun 25 min fra Gardermoen

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Hos Aktiv på Årnes finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prossen!

Rolf Wegar Gundersen
Tlf: 98 25 93 03
Mail: rolf.gundersen@aktiv.no

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303
E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 8 500 000,-
Omkostn.:	Kr 212 500,-
Total ink omk.:	Kr 8 712 500,-
Selger:	Gurli Vagner Jan Ingar Nilsen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1919
BRA-i/BRA Total:	287/436 m²
Soverom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 150, bnr. 11 snr 1 Gnr. 150, bnr. 11 snr 2
Oppdragsnr.:	1207230020

Arkitekttegnet enebolig - garasjebygg - stabbur - Velregulert tomt - Kun 25 min fra Gardermoen

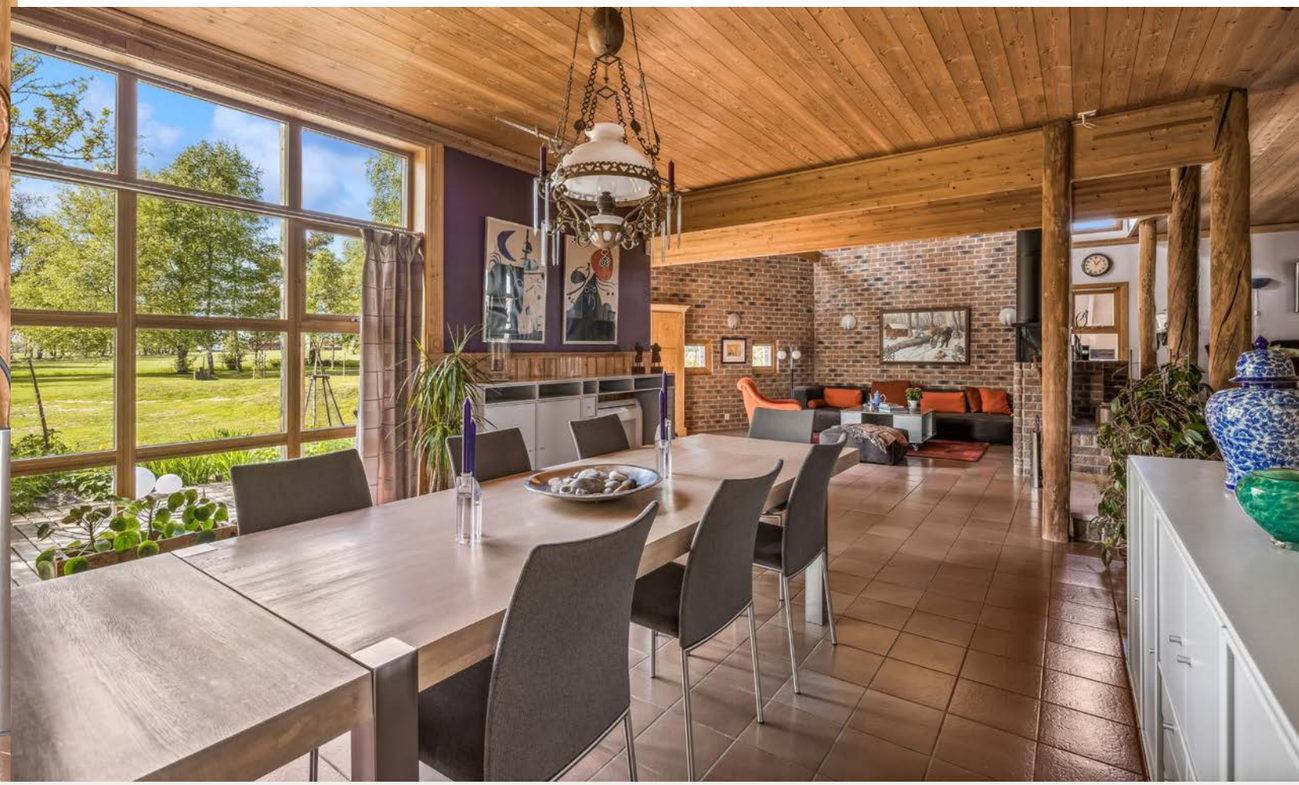
Et typisk småbrukstun med 3 bygninger. Hovedhuset er et eldre tømmerlaft tilflyttet i 1919, oppgradert på -50 tallet. I 1990 fikk det en arkitekttegnet utvidelse og en totalrehabilitering uten at det opprinnelige gikk tapt. Utformingen har optimale løsninger og høy standard. Kombinasjon nytt/gammelt er unik, men noen kan ønske oppgradering. Huset over 3 plan hadde tidligere 2 boenheter som kan reetableres. Et lite stabbur er fullt innredet. Uthuset, bygd i 2000, er på 180 m2 over 2 plan. I 1. etg. er det bla. garasje/verksted med løftebukk. 2. etg. er uinnredet og egnet til lager, aktivitetsrom, næring, boligformål mm. Det er mulig med feks hest eller høns. I kommunen ligger Romerike International School - www.romerikeis.no. Med 45 min til Oslo bor du sentralt, men på landet.

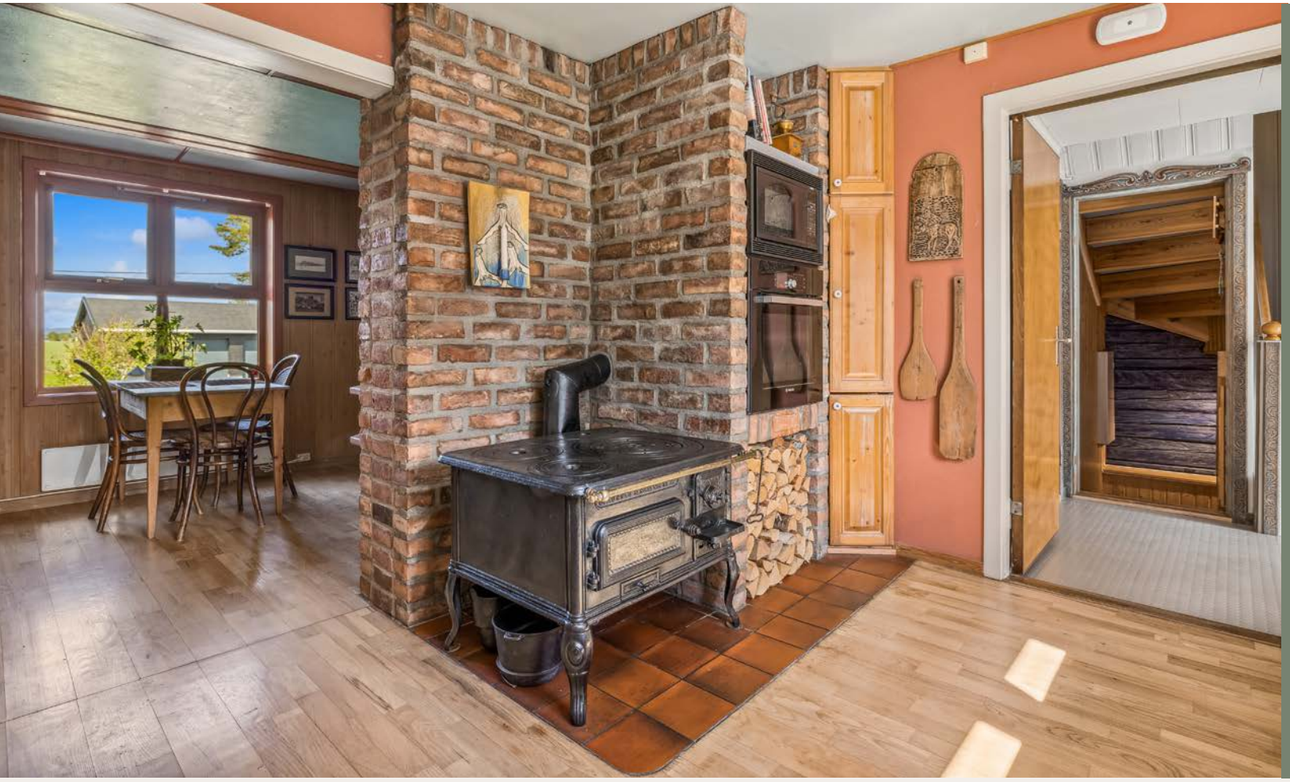
Innhold

Velkommen 4
Bilder 8
Plantegninger 27
Om eiendommen 47
Egenerklæringsskjema 98
Forbrukerinformasjon 116
Budskjema 117

306 308
Seterstøavegen

306 308
Seterstøavegen





Spiseplass / allrom i tilknytning til kjøkkenet med innebygd benkeplass til kaffetrakter, vannkoker mm.

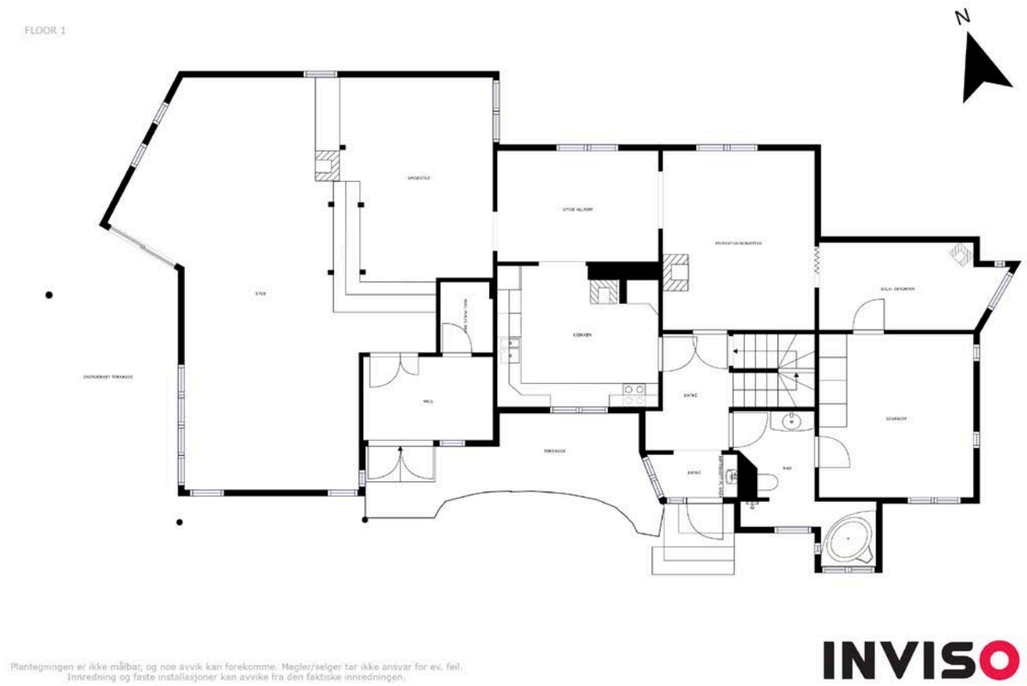
Hovedbad i tilknytning til hovedsoverommet i 1. etg

Inngangspartiet for de store anledninger - her kommer man inn i hallen - 6 meter takhøyde.

Velkommen inn - Entreen man oftest benytter som inngang.

Plantegning

1. etasje



INVISO

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

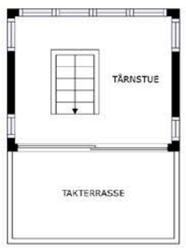
Trapp opp til den spesielle tårnstuen med fantastisk utsikt, åpent ned til hallen bak i bildet.

2. etasje

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

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



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

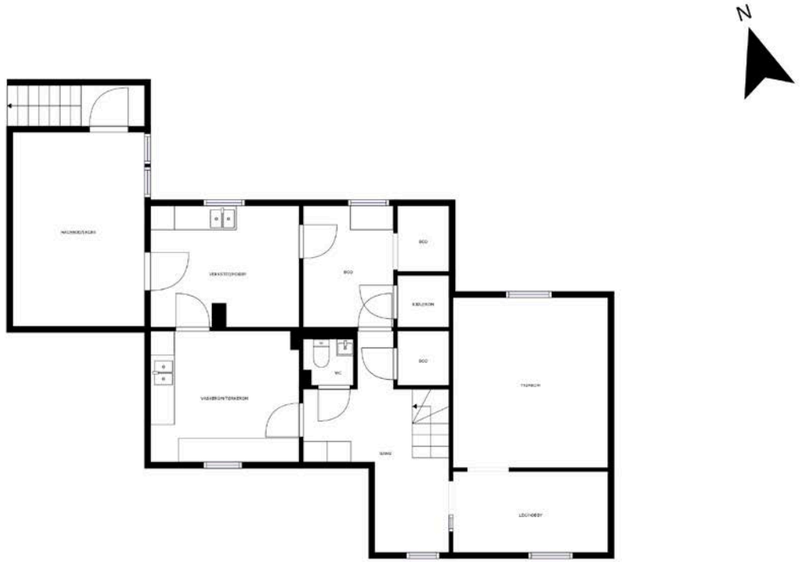
INVISO

Trimrom i u. etg

Plantegning

U. etasje

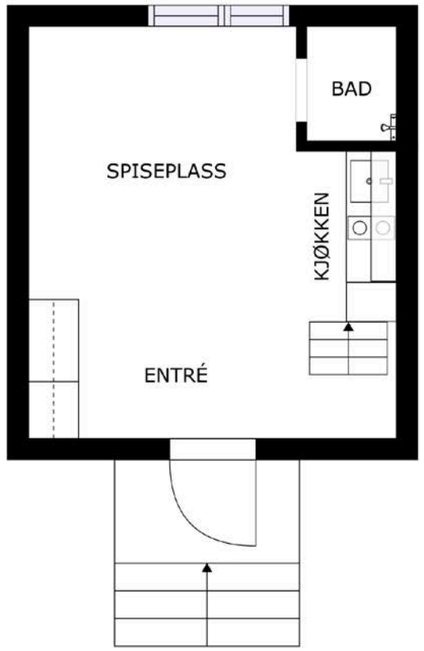
BASEMENT



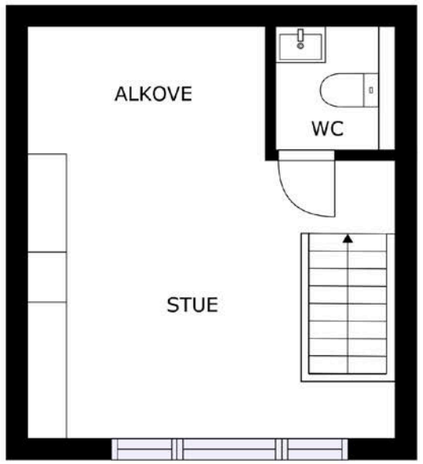
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

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



1. ETASJE

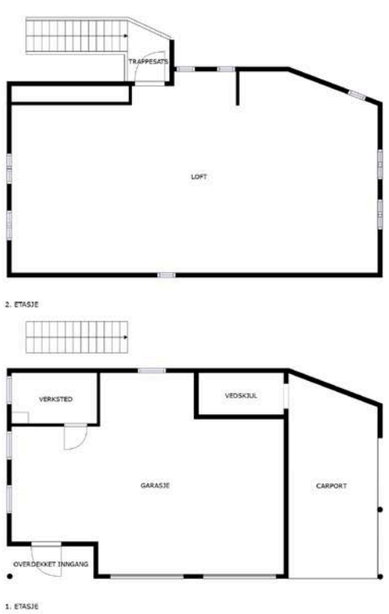


2. ETASJE

Dobbel garasje med god takhøyde - selvfølgelig også montert brann og innbruddsalarm i garasjen som i huset.

Plantegning

Garasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 287 m²
BRA - e: 149 m²
BRA totalt: 436 m²
TBA: 32 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 169 m² Entré, bad, soverom, kontor/ walk-in closet, peisstue, kjøkken/allrom med spiseplass, spisestue, 2 stuer, gang og bod tilrettelagt for bad.
2. etasje
BRA-i: 115 m² Gang, soverom, allrom, bad og hemsstue.
3. etasje
BRA-i: 3 m² Tårnstue.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m²

2. etasje
20 m²

3. etasje
5 m²

Stabbur
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m² Kjøkken med spiseplass og dusj.
2. etasje
BRA-e: 8 m² Oppholds og toalett.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 65 m² Garasje og to boder.
2. etasje
BRA-e: 67 m² Uinnredet rom.

Ikke målbare arealer
Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet

på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/ kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og vil variere fra måling til måling.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3400 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen er på ca 3,4 mål, har en vakker hage, nærmest ett småbrukpreg på tunet. Ved adkomsten er det en nyoppført innkjørsel med tilhørende skigard i front, belysning og adresseskilt. Her er det også en kuriositet i form av en port med stedsnavnet i smijern, anno 1919.

Hagen er parkmessig opparbeidet med velvalgte trær, busker, vekster og naturlige vegetasjonsområder. Det er plen, singel, steiner og hellelagte partier. Et originalt vannspeil med fontene og belysning gir det hele et ekstra løft. Det store plenarealet mot vest og mot nabogrensen har potensial for ballspill, lek og trening, - dyrking av grønnsaker, eller kanskje mulighet for en hest.

I første etasje har stuen utgang til en terrasse på ca. 20 kvm og det er en skiferbelagt uteplass ved inngangspartiet. I andre etasje har stuedelen på mesaninen utgang til en vestvendt balkong på ca. 5 kvm. Som prikken over i-en har tårnstuen utgang til en takterrasse med nydelig utsikt over området.

Uteplassene legger til rette for ulike type sittegrupper, grilling, kos og middagsgjester. Solforholdene er jo også meget gode, så det er bare å finne frem solstolene. Belysning ved uteplassene bidrar til at hyggen kan vedvare til langt inn i sene kveldstimer.

Tomten er ca 3,4 mål, oppmåling er rekvirert. Det er nylig satt opp gjerde langs grensen mot naboeiendommen.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet, ca. 3 km fra Årnes sentrum. Området rundt eiendommen består av landbruksareal, åker, eng og skogkledde partier. Det er ca. 4-5 min med bil til sentrum - eller ca. 10 min på sykkelen. Her er det skoler, stasjon, kjøpesenter og spisesteder. Det er ikke mer enn ca. 35 min kjøring til Gardermoen og ca. 45 min kjøring til Oslo. På Neskollen er det også internasjonal skole, se hjemmeside: www.romerikeis.no.

Årnes har lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, treningssenter og badeplass. Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere, flotte anlegg. I tilknytning til Nes videregående er det en nyere svømmehall. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow.

Golfentusiasten kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund og det er kort vei til golfanlegget på Hvam. Ellers er det gode turmuligheter i nærområdet, og sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen. Legg gjerne turen til idylliske parker og stier langs Glomma.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Coop Mega, Spar, Bunnpris og Rema 1000. På Årnes ligger kjøpesenteret Amfi Årnes, flere butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. Amfi Eurosenteret på Vormsund, Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde.

Årnes har offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Folmo som ligger ca. 4 min gange fra boligen, og det er ca. 10 min sykling til Årnes stasjon som betjener alle togene på Kongsvingerbanen og jevnlige avganger til Oslo. En utvidet E16 gir god tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoregionen.

Med bil tar det ca. 9 min til Vormsund, 35 min til Oslo Lufthavn Gardermoen, 35 min til Kongsvinger, 40 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo.

Det er gangavstand til Årnes barneskole, Runni ungdomsskole og Nes vgs. Kommunen har også flere barnehager, hvor Læringsverkstedet Runni Idrettsbarnehage er den nærmeste.

Adkomst
Se vedlagte kart.

Bygningssakkyndig
Gunnar Lien Mårdalen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Konstruksjon:
Saltak tekket med tretak, kreosot imp. Takrenner og nedløp i stål/blekk og kjetting samt treverksrenner. Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. iflg. rekvirent. Plassbygget tak konstruksjon. Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass i kjeller. Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue. 1 etg: Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue. 2 etg: Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Terrasse med adkomst fra kjøkkeninngang ca 15 m²
.

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen. Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995. Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger. Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Stabbur:
Stabbur oppført på søylepunkt på helstøpt betongplate med maskinlaftet tømmer til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med tretak. Tømmeret er "søkktømmer" fra glomma iflg. Rekvirent. Stabburet er isolert. Vindu med 2 lags isolerglass. Stabburet er ikke videre vurdert/inspisert.

Garasje:
Garasje oppført i 2000 med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med teglstein. Fasade med panel og teglstein. Støpt dekke. 2 stk. el. garasjeporter. Hele garasjen er isolert, varmepumpe i "garasjedel". Garasjen er brannisolert og lydisolert mot 2 etg. iflg. Rekvirent. Slitt gulv, mose på taksteinCarport på siden av garasjen på ca. 18 m2. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

Lovlighet
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m²

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja. Bla. total oppgradering bad 2.et. 2017. Maling, gulvbelegg, utstyr. Arbeidet er utført av Norsk Varmegjenvinning, Roy Nilsen.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Utført av Roy Nilsen

Er arbeidet byggemeldt?
- Nei

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja. Ikke i tak, terrasse mm, men skyvedør til takterrasse må byttes. Utett/kondemnabel.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. Liten sprekk i teglforblending oppstod under bygging, men har ikke endret seg.

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

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja. Kontinuerlige oppgraderinger, utbedringer og modernisering ved behov. Arbeid er utført av Mangdal Elektriske AS, Årnes Elektro AS, Bekkevold Elektriske AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Beskrivelse Varme-, støy- og brannIsolert garasje. Egen branncelle. Nedforet himling. Elektriske installasjoner. Ny varmepumpe i garasje (levert av Nekas). Arbeid utført av Geir Kingren, Årnes Elektro AS, Nekas

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Ja. Tilrettelagt for boligformål i 2. etasje på garasje. Stabbur/gjestehus komplett innredet for boligformål. Hovedhus er klargjort for 2 boenheter.

Er det foretatt radonmåling?
- Ja. Beskrivelse 2 ganger i flere rom

Radonmåling
- År 2013
- Verdi 105

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja. Varme-, støy- og brannIsolert garasje. Egen branncelle. Nedforet himling. Elektriske installasjoner. Arbeid utført av Geir Kingren, Årnes Elektro AS.

Innhold
Planløsning, bolig
1. etasje: Entré, bad, soverom, kontor, kjøkken, peisestue, 2 stuer, gang, hall, bøttekott og bod tilrettelagt for bad.
2. etasje: Gang, bad, allrom, stue/mesanin og 4 soverom.
Underetasje: Gang, trimrom, lek/hobby, vaskerom, wc-rom, verksted, lager, boder og kjølerom.
Tårn: Tårnstue med trapp fra 2. etg.

Planløsning, stabbur
1. etasje: Spiseplass og dusj.
2. etasje: Wc, alkove og stue.

Planløsning, garasje
1. etasje: Garasje, verksted, vedskjul og uinnredet carport.
2. etasje: Uinnredet loft med stort potensiale som feks kontor, atelier eller søkes som boligformål.

Standard
Kort fortalt
- Arkitekttegnet enebolig.
- Innredet stabbur.
- Dobbelgarasje med uinnredet 2. etg - stort potensiale
- Gode muligheter for utleie
- Parkmessig småbrukstun.
- Solrike uteplasser.
- Flere innganger til boligen.
- Spisekjøkken med vedovn.
- Integrerte hvitevarer.
- Stue med peisovn i tillegg til egen peisestue/bibliotek.
- Mesanin, allrom og tårnstue.
- To bad, ett med boblekar.
- Toalettrom og vaskerom.
- Fem soverom.
- Treningsrom og lekerom.
- Verksted og hobbyrom.
- Rikelig med lagringsplass.
- Alle byggene ble malt i 2019.

Hall og entré
Boligens hovedmaterialer består av en variasjon av malt trekledning, teglstein, impregnert tretak med vindusfelter og vinduer tilpasset posisjonen. Alle inngangssoner og trapper er pent opparbeidet med skiferstein lagt i forbandt. Det er hovedinngang, sideinngang og utvendig adkomst til underetasjen

via trapp ned på baksiden fra hagen.

Hovedinngangen er representativ med adkomst via en tohengslet dobbeltdør. Innenfor venter en luftig hall med dobbel takhøyde og dør videre inn til stuen. Deler av den gamle bygningskroppen med tømmerlaftet er synlig i hele sin høyde og gir en fin kontrast til det moderne. Hallen har plass til garderobe og det er dør til bod som er forberedt for et komplett gjestebad.

Mellom hallen og sideinngangen er det en skiferlagt uteplass som legger til rette for et koselig kafésett, pynt og blomster. Sideinngangen fører inn i en romslig entré med robust gulv i moderne gummibelegg.

En praktisk garderobenisje tar seg av yttertøyet og det er rengjøringsskap med utslagsvask rett ved inngangsdøren. På høyre side er det dør til badet, på venstre side er det dør til kjøkkenet og rett frem er det dør inn til peisestue/bibliotek. Trappen fra entreen til andre etasje er original, men pusset opp. Øverste repos har plass til en liten sittebenk og garderobeskap.

Spisekjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom med åpen løsning mot spiseplassen. En stor, sosial og sentral samlingsplass som skaper husets hjerte. Dette er virkelig et kjøkken for de som setter pris på matlaging til små og store selskaper, for her er det rikelig med benke- og skapplass. Dessuten er spiseplassen innredet med anretningsbenk med oppbevaring og en egen kaffestasjon.

Kjøkkeninnredningen fra JKE design har profilerte fronter i kalket gran, belysning, benkeplater i heltre kirsebær, nedfelt oppvaskkum og flislagte bakvegger. Integrerte hvitevarer består av stekeovn og mikro i god arbeidshøyde, samt keramisk koketopp og en ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har også en original, vedfyrt svartovn - ideell til både matlaging og oppvarming.

Stue
Stuen er delt opp i fleksible soner som fritt kan møbleres etter ønske. I den største delen er gulvet senket ned til terrengnivå, slik at takhøyden strekker seg opp mot nærmere 3 meter. Deler av stuen har også doblet denne høyden og har oppsyn til mesaninen i andre etasje. Det er brede skyvedører og trinnfri utgang til en vestvendt terrasse, som blir en del av stuen på varme sommerdager.

Gulvet i stuen har varmekabler og terrakottafargede fliser. Reposet i stuedelen har totrinns trapper, som sammen med den innebygde og gjennomgående peisløsningen fremstår som et diskret og sentralt element i den store stuen. Reposet kan innredes som spisestue eller som salong. Gulvmaterialet på reposet er i oljet, heltre furu. Dessuten er det lagt opp til trapp fra stuen til mesaninen. Forslag foreligger.

Peisestue
Peisestuen/biblioteket ligger i første etasje i boligens opprinnelige del. Rommet er godt ivaretatt og bærer preg av dette. Her finner vi originale tregulv og trevegger, samt en åpen peis hvor hette og bakvegger er malt av en lokal rosemaler. Det er blant annet tatt inn eventyr-tema i maleriene. Ellers har stuen faste hyller tilpasset bøker og musikkanlegg.

Mesanin, allrom og tårnstue

I andre etasje er det mesanin og allrom, opp en trapp er det en herlig tårnstue. Mesaninen har utsyn ned i stuen i første etasje, og en egen stuedel innerst med direkte adkomst til en vestvendt balkong. Det er heltre furugulv i hele stuedelen.

Allrommet har Velux takvindu med utsikt mot nord og er et fleksibelt rom som kan innredes som kontor, stue eller salong. I gangsonen mellom mesaninen og allrommet finner vi trappen opp til tårnstuen med takterrasse. Denne stuen er benyttet som stue og gjesterom over tid. Fra tårnstuen og takterrassen får man et flott skue over landskapet og omliggende områder.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har to bad, toalettrom og eget vaskerom. Hovedbadet ligger i første etasje, har adkomst fra entreen og egen adkomst fra hovedsoverommet. Badet har gjennomtenkte spesialløsninger som resten av boligen, fremstår som delikat og funksjonelt, og slipper både naturen og dagslyset inn i rommet.

Badet har silketrykte gulvfliser, og en variasjon på veggene av fliser i 15 x 15 cm og dekorativ mosaikk. Det er varme i gulvet og innfelte downlights i himlingen. Videre er det speil, overlys, samt en vaskebenk i herdet glass med søylevask i stål og Philippe Starck armatur. Toalettet er vegghengt.

Rommet har fokus på velvære, for her er det både åpen dusjnisje og et stort, nedsenket boblebad. Begge utstyrt med Vola-armaturer av Arne Jacobsen. Åpningsbare side- og takvinduer ved boblebadet tilfører en ekstra opplevelse.

Bad 2
Det andre badet ligger i andre etasje, har adkomst fra allrommet og ble enkelt modernisert i 2017. Badet har gulvbelegg og baderomsmaling på veggene. Det er speil, overlys, heldekkende servant på skuffemøblement, gulvmontert toalett og et åpent dusjhjørne.

Toalettrom
Toalettrommet ligger i underetasjen og har adkomst fra gangen. Rommet har flislagt gulv med varme kabler, og dels trepanel, dels malt strie på veggene. Det er speil, servant og et gulvmontert toalett.

Vaskerom
Vaskerommet ligger også i underetasjen med adkomst fra gangen og det er videre utgang til verksted/hobbyrommet. Dette er et raust rom med plass til det man måtte ønske seg. Syrom og strykefasiliteter med mer er integrert i vaskerommet.

Soverom og garderobe
Eneboligen har fem gode soverom, fordelt med ett i første og fire i andre etasje. Hovedsoverommet ligger i første etasje og har små, kuriøse luftevinduer på hver side av sengeplassen. Rommet har skyvedørsgarderobe, egen inngang til hovedbadet og direkte adkomst til et romslig kontor som også kan benyttes som walk-in closet.

Det ene soverommet i andre etasje har en spesialtegnet seng i hele skråtakets lenge for å utnytte plassen best mulig. Vinduet i dette rommet er en avbrutt halvbue som gir rommet en egen kvalitet.

Det andre soverommet har plass til en større seng. Rommets utforming gir plass til sittegruppe, og det

er egen nisje med arbeidsplass og utsyn ned i hallen. Soverommet har opplegg for vann og avløp (i det innebygde skapet) som gjør at dette også kan fungere som en utvidelse av badet – eller som kjøkken i en eventuell ekstra hybel/leilighet.

Det tredje soverommet har vært benyttet som gjesterom. Her er det god plass til både dobbeltseng og barneseng. Rommet har et vifteformet vindu og et lite luftevindu. Det fjerde soverommet har plass til dobbeltseng, sittegruppe og arbeidsplass. Rommet er fleksibelt og er benyttet til ungdomsavdeling, kontor og som tv-stue.

Treningsrom, hobby og boder
I underetasjen er det blant annet et treningsrom med gulvvarme og et lekerom/kontor i tilknyting til treningsrommet. Også dette rommet med gulvvarme. Et eget treningsrom passer kanskje perfekt inn i en travel hverdag.

Videre er det en matbod som er delt opp til lager for diverse og store frysebokser. Den ene boden er et større kjølerom med hyller, mens bod to er et vinrom og/eller tørrvarelager. Sentralt i underetasjen er det ytterligere en bod.

Hobbyrom/verksted ligger innenfor vaskerommet, og er utstyrt med vaskebenk, innredning og skapplass. Rommet benyttes til mindre verkstedarbeid, malingsrom, planting og hagearbeid. Det er også en hagebod benyttet til hageredskap, potter og til det som enkelt skal ut og inn fra hagen. Hageboden har innvendig adkomst og utvendig adkomst via dør med kodelås.

Stabbur
Stabburet er i daglig bruk, og innredet som hybel/gjestebolig. I første etasje er det hybel-kjøkken med spiseplass og en dusjnisje med gulvvarme i hele 1. etg. I andre etasje er det toalettrom og en praktisk sovenisje med mulighet for sittemøbler eller kontormøblement. Stabburet har vært utleid i perioder til studenter og pendlere.

Det er verdt å merke seg at eksisterende bygningsmasse er forberedt for flere boenheter og påfølgende mulige utleiemuligheter om dette skulle være ønskelig.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.
Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Stedvis slitasje på bord.

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner.
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. iflg. rekvirent.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er påvist andre avvik:
Kun mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon via mindre luker i yttervegg samt luke i vegg i tårn, hele arealet er derfor ikke inspisert.

Utvendig > Vinduer
Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist andre avvik:
Eldre vinduer. Stedvis fuktmerker i karmer.

Utvendig > Dører - 2
Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Eldre dører. Eldre dører med vindusflater, vinduer med begrenset isolasjonsevne pga. alder. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/ værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tårnstue.
Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue.
1 etg.
Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.
2 etg.
Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Innvendig > Overflater
Gulv med fliser, heltregulv, parkett og tepper. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Stedvis eldre overflater samt knirk i gulv og bom i enkelte fliser.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor

en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/ feievesen.
Stålpipe og teglsteinspipe. Ildsted på kjøkken, vedovn. Åpen peis peisstue. Peisovn i stue.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige dører¨
Glatte finnerdør og treverksdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Enkelte dører subber mot karm.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon
Naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.
Kobber og plastrør. Variende årganger 1995-2018.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avløpsrør av plast. Variert årstall på rør 1995-2017.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Ventilator på kjøkken. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Drenering
Punktet må sees i sammenheng* '*Rom under terreng
Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.
Grunnmur med div. årstall.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Det er observert saltutslag i kjeller.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Dører
Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Innvendig > Innvendige trapper
Innvendige treverkstrapper.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk.

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

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

Parkering
Det er parkering i en dobbelgarasje bygget i 2000 med carport og ellers godt med oppstillingsplasser på eiendommen.

Garasjebygget ble oppført i 2000 og er på hele 132 kvm og i en klasse for seg. Bygget ble pusset opp i 2017, går over to plan og har to motoriserte garasjeporter. Hele garasjen er støy- og brannisolert

iht. gjeldende forskrifter med tanke på brannsmitte mot øvrig del av bygningen. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i garasjedelen, hvor det også er verksted og bod.

Andre etasje er uinnredet, men kan benyttes som kontor, atelier, eller da søkes til boligformål. Det er bla tegninger som viser en stor leilighet på ca. 90 kvm - eller to mindre enheter. (se vedlagte tegninger i prospektet). Andre etasje har adkomst via egen trapp fra gårdsplassen og usjenert inngang mot øst fra hovedtunet. Ledninger for fremtidig vann og avløp er ført til et punkt utenfor bygningen.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
5031310

Diverse
Ett av alternativene for ny E16 (alternativ C) viser at traseen vil komme ca 600 meter sør for eiendommen / nærmere Årnes - om det alternativet skulle bli valgt. I såfall kan reisevei til Oslo, Gardermoen og Sverige bli ytterligere redusert.

Litt info vedr seksjonering:
Fordeler: - Eiendommen er tilrettelagt slik at man ved behov kan dele huset i 2 boenheter.
 - Man kan tinglyse pant i hvert snr (hver seksjonseier kan pantsette sitt snr).
Dersom eiendommen ikke lenger skal brukes som en seksjonert eiendom, kan seksjoneringen oppløses og slettes hos kommunen. Kommunen sender melding og oppheving til Kartverket. Dette utløser ikke dokumentavgift.

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

Energi

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er stedvis panelovner, samt gulvvarme i stuen, treningsrommet, i lekerom/kontor og på badet i første etasje. I tillegg er det en luft-til-luft varmepumpe fra 2014 i stuen. Det suppleres med peisovn i stuen, peis i peisestuen og en vedovn på kjøkkenet. Forøvrig er det gulvvarme og panelovner i stabburet og en luft-til-luft varmepumpe i garasjen.

Luftbehandling skjer ved naturlig og mekanisk ventilasjon. Varmtvannsbereder er på ca. 300 liter og er plassert i kjelleren. Sikringsskap har automat- og skrusikringer. Det er flere sikringsskap i boligen.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

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 8 500 000

Kommunale avgifter
Kr 25 000

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer grunngebyr renovasjon, restavfall 140liter, papir 140 liter, feiegebyr, tilsynsgebyr brannforebygging, avløp og eiendomsskatt.

Info eiendomsskatt
Konferer megler vedr dette beløpet.

Info formuesverdi
Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, eiendomsskatt m.m

Vannavgift
Kr 5 000

Vannavgift år
2022

Info vannavgift
Vann fra Årnes Vannverk A/L.

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 150, bruksnummer 11, seksjonsnummer 1 i Nes kommune.Gårdsnummer 150, bruksnummer 11, seksjonsnummer 2 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen (både snr 1 og snr 2) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3034/150/11/1:
25.04.1957 - Dokumentnr: 1136 - Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3034 Gnr:150 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2486426 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om felles anlegg for vann, kloakk og drenering
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2486426 - Bestemmelse

om fiber-/data-/telekabel
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2486426 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1991 - Dokumentnr: 7328 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1 Snr: 2
Formål: Bolig Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/35 Sameiebrøk: 9/26

25.06.2019 - Dokumentnr: 723803 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3034 Gnr:149 Bnr:1
Gjelder også senere fradelte parseller.

22.04.2020 - Dokumentnr: 2364424 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:3034 Gnr:149 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også fremtidig fradelte parseller

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3034 GNR: 149 BNR: 1
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2486426-5/200 20.05.2020
21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3034 GNR: 150 BNR: 99
Bestemmelse om vedlikehold
Adkomst for drift/vedlikehold og post/avfall
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen. I den tidsperioden som denne ble utstedt var det helt normalt i Nes kommune å ikke utstede ferdigattester, men da midlertidige brukstillatelser. Punktene som er nevnt i den midlertidige brukstillatelsen er av selger for lengst utbedret og i orden. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt i prospektet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vann (Årnes vannverk). Det er installert vannmåler. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,00))

231 640,- (Omkostninger totalt)

8 731 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 212 500

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper som er dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil kr. 15.000,- pr. måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.
Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17.085,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.500,- pr time, oppad til kr 25.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler
Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes
Tlf: 639 12 692

Salgsoppgavedato
18.09.2024

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Seterstøavegen 308 og 306, 2150 ÅRNES
NES kommune
gnr. 150, bnr. 11, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 436 m² BRA-i: 287 m²

Befaringsdato: 24.07.2024 **Rapportdato:** 29.07.2024 **Oppdragsnr.:** 11483-1290 **Referansenummer:** CT1301

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

BOLIGTAKSERING OSLO & AKERSHUS AS

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

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.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.

1 bad, wc og vaskerkjeller er eldre, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes av boligen. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med tretak, kreosot imp. Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner. Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. idlg. rekvirent. Plassbygget tak konstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass.

Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.

Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

Tårnstue.
Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue.

1 etg.
Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.

2 etg.
Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser, heltregulv, parkett og tepper. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel. Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Peisovn i stue.

Innvendige treverkstrapper.

Glatte finnerdør og treverksdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etg.
Bad med belegg på gulv og baderomsmaling på vegger. Toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.

Bad 1 etg.
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.

KJØKKEN Gå til side

Heltre profilert kjøkken med heltre benkeplate i kirsebær. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber og plastrør. Avløpsrør av plast.

Ventilator på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg.

VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller.

Automat og skru-sikringer, flere skap i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen.

Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

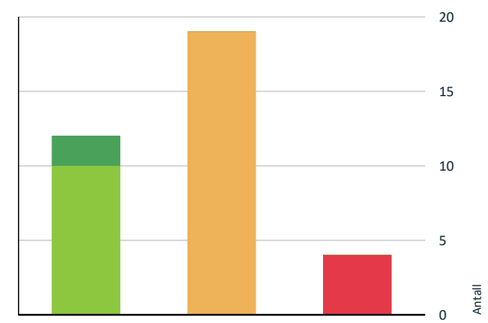
Enebolig

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

Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m²

Sammendrag av boligens tilstand

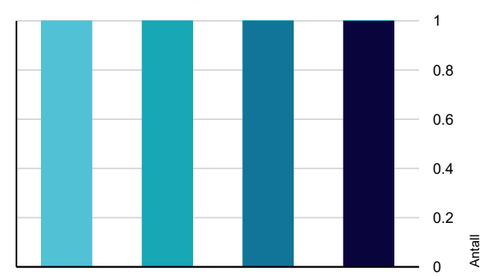
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1919

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygget mot vei og kjeller iflg. Rekvirent
1980	Modernisering	Modernisering iflg. Rekvirent
1989	Tilbygg	Utgravet resten av kjeller samt tilbygg mot jorder og løftet tak, byttet vinduer etc. iflg. Rekvirent
1990	Modernisering	Ny panel samt etterisolering og nye asfaltplater på vegger og etterisolering av tak iflg. rekvirent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med tretak, kreosot imp.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

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

Stedvis slitasje på bord.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere må monteres for å lukke avviket, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. iflg. rekvirent.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehbiliteringer må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget tak konstruksjon.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er påvist andre avvik:

Kun mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon via mindre luker i yttervegg samt luke i vegg i tårn, hele arealet er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre konstruksjoner, det kan registreres ytterligere avvik ved nærmere kontroll av kryprom.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer. Stedvis fuktmerker i karmer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eldre vinduer, utskiftninger og oppussing må påregnes.

TG 2 Dører - 2

Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre dører. Eldre dører med vindusflater, vinduer med begrenset isolasjonsevne pga. alder. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre dører, utskiftninger og oppussing må påregnes på sikt.

TG 3 Dører

Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Døren(e) står foran utskiftning.

Døren må byttes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tårnstue.
Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue.

1 etg.
Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.

2 etg.
Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, heltregulv, parkett og tepper. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis eldre overflater samt knirk i gulv og bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

Radonmålinger er utført, verdier ligger under grenseverdier iflg. rekvirent.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.

Stålpipe og teglsteinspipe. Ildsted på kjøkken, vedovn. Åpen peis peisstue. Peisovn i stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

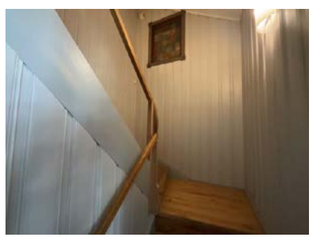
TG 3 Innvendige trapper

Innvendige treverkstrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Glatte finnerdør og treverksdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Justeringer må påregnes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv og baderomsmaling på vegger. Toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsbelegg og takess i tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Ca. 30 mm fall til sluk fra terskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusj. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket selv om dette ikke gir en garanti for fuktskader. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

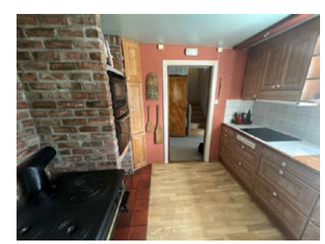
KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Heltre profilert kjøkken med heltre benkeplate i kirsebær. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.

Kobber og plastrør. Variende årganger 1995-2018.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Variert årstall på rør 1995-2017.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilator på kjøkken. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift, dagens forskrift skal det være direktekobling på VVB.

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.

Automat og skru-sikringer, flere skap i boligen.

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.
   2019 Kontinuerlig jobbing fra 1995-2019
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?
   Ja
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?
   Ja Iflg. rekvirent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

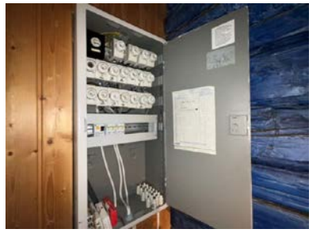
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generell kommentar

MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



TG 0 Brannteknikske 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.

Tilstandsrapport

https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger. Grunnmur med div. årstall.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert saltutslag i kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nytt vannopplegg med ny stoppekran utvendig i høsten 2023 og ny kloakkpumpe i 2024 dette iflg. rekvirent.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Stabbur

Anvendelse

Byggeår
1935

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Stabbur oppført på støpt plate og søylepunkt med maskinlaftet tømmer til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med tretak. Tømmeret er "søkktømmer" fra glomma iflg. Rekvirent. Stabburet er isolert. Vindu med 2 lags isolerglass. Stabburet er ikke videre vurdert/inspisert.

Stabburet er innredet med kjøkkendel, dusj og opphold i 1 etg. samt gulvvarme. 2 etg. med toalettrom og sovedel.

Stabburet har ikke fått full tilstandsanalyse men fremstår i god stand, stabburet tilfredstiller ikke dagens krav til boligrom, trappeadkomst, rekkverk etc.

Kjøkken med platetopp. Mindre dusjhjørne.

Stabburet ble pusset opp og isolert samt nye fundamenter i 1990-2015, ny VVB i 2023, dette iflg. rekvirent.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Isolert og ombygget iflg. Rekvirent

Garasje

Anvendelse
Benyttes til garasje

Byggeår
2010

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med teglstein. Fasade med panel og teglstein. Støpt dekke. 2 stk. el. garasjeporter. Deler av garasje er isolert, varmepumpe i "garasjedel". Garasjen er brannisolert og lydisolert mot 2 etg. iflg. Rekvirent. Slitt gulv, mose på taksteinCarport på siden av garasjen på ca. 18 m2. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

Uinnredet 2 etg. Klargjort for vann og avløp iflg. rekvirent.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Renovert og pusset opp, isolering, brannsikring etc. iflg. Rekvirent.

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

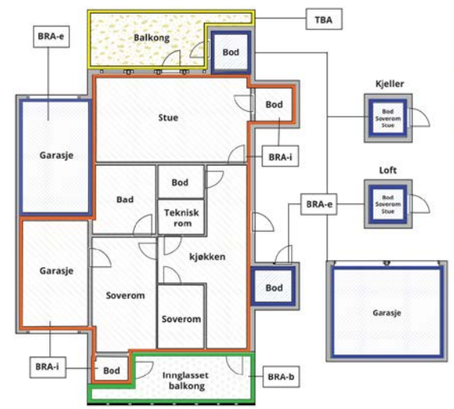
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 boder
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.

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

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 brannceller

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	169			169	7		169
2 Etasje	115			115	20		115
Tårnstue	3			3	5		3
Kjeller						90	90
SUM	**287**				**32**	**90**	**377**
SUM BRA	**287**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Bad , Soverom , Kontor , Peisstue , Kjøkken , Spisestue , Stue , Stue 2, Gang , Bod		
2 Etasje	Gang , Soverom , Stue , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Stue 2, Soverom 4		
Tårnstue	Tårnstue		
Kjeller			

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og vil variere fra måling til måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m²

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje		9		9			9
2 Etasje		8		8			8
SUM		**17**					**17**
SUM BRA	**17**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Innredet med kjøkken og dusj	
2 Etasje		Annet	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje		65		65			65
2 Etasje		67		67			67
SUM		**132**					**132**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje , Bod , Bod 2	
2 Etasje		Bod	

Kommentar

Areal i 2 etg. vil bli mindre ved innredning.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	284	3
Stabbur	17	0
Garasje	0	132

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2024	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Jan Ingar Nilsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	150	11		2	3000 m²	Areal er ca. tomten skal fradeles iflg. rekvirent.	Eiet

Adresse
Seterstøavegen 308

Hjemmelshaver
Nilsen Jan Ingar

Kommentar
Gnr og Bnr er seksjon 1 og 2. Snr. 1 tilhører Nilsen Jan Ingar og Snr. 2 tilhører Gurli Vagner .

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Seterstøvegen med kort vei til Årnes sentrum, marka m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA
Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær, fontene/dam m.m. På tomten er det god plass til trampoline, ballspill m.m.

Belyste portstolper og ledlys i skilt, lagt el. kabler bort til innkjøring ved vei, jordkabler til fontene med stømuttak, ny innkjøring i 2018 iflg. rekvirent.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med pa befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser pa seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bod i 1 etg. har proforma til bad/toalett. 1 Soverom i 2 etg. har proforma til kjøkken i skap.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
675 000	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	24.07.2024	Tegninger lagt frem av rekvirent, ikke stemplet fra kommunen.	Fremvist		Nei
Rekvirent	24.07.2024		Innhentet		Nei
Statens Kartverk	24.07.2024		Innhentet		Nei
Egenerklæring	24.07.2024		Ikke vist		Nei
Egenerklæring	24.07.2024		Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.07.2024	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest, antatt midlertidig brukstillatelse.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

Seterstøavegen 308 og 306, 2150 ÅRNES
Gnr 150 - Bnr 11
3034 NES

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

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 fuktinnhold 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CT1301

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Årnes

Oppdragsnr.
1207230020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Ingar Nilsen	Gurli Vagner

Gateadresse
Seterstøavegen 306/308

Poststed	Postnr
ÅRNES	2150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	41
Antall måneder	3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	5031310

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207230020

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bla. total oppgradering bad 2.et. 2017. Maling, gulvbelegg, utstyr
Arbeid utført av	Norsk Varmegjenvinning, Roy Nilsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Roy Nilsen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke i tak, terrasse mm, men skyvedør til takterrasse må byttes. Utett/kondemnabel.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i teglforblending oppstod under bygging, men har ikke endret seg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte år har det vært mus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontinuerlige oppgraderinger, utbedringer og modernisering ved behov. Nytt el.opplegg til ny kloakkpumpe sommer 2024. Årnes Elektro AS
Arbeid utført av	Mangdal Elektriske AS, Årnes Elektro AS, Bekkevold Elektriske AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elkontroll Elvia 2020. Krav om mindre utbedringer, bla. jording av armatur på bad 2. et. Utført av Årnes Elektro AS 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207230020

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varme-, støy- og brannIsolert garasje. Egen branncelle. Nedforet himling. Elektriske installasjoner. Ny varmepumpe i garasje (levert av Nekas).
Arbeid utført av	Geir Kingren, Årnes Elektro AS, Nekas

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilrettelagt for boligformål i 2. etasje på garasje. Stabbur/gjestehus komplett innredet for boligformål. Hovedhus er klargjort for 2 boenheter.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 ganger i flere rom

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	105

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tinglyste avtaler om vegrett, drift og vedlikehold av kloakkpumpe og -ledning.

Document reference: 1207250020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250020

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ingar Nilsen	0769001ac8c6e3aa0143014 d335bb36986a1f5c9	30.07.2024 11:58:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gurli Vagner	b7fb5a1cc68322b9ee417f24 fcaf7286d51101f1	30.07.2024 12:03:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

Document reference: 120723002O

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Nes

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse): Jan I. Nilsen, 2150 Årnes

Byggherre (navn, adresse): samme

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Veiby	150	11		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
10.07.90	Ombygging/tilbygg	Bolighus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	17.07.90	179/90R

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget — Areal : + 155m2

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Ferdigstille hovedinngangsparti m/hall.
2. Ferdigstille kjellerrom m/takoverbygget kjellerutgang.
3. Montere permanent luftedør fra bad/dusj/w.c-rom
4. Montere loftsluke.
5. Overflatebehandle vegger og gulv i samtlige soverom 2.etg.
6. Ferdigstille div. listearbeide.
7. Montere samtlige takrennenedløp.
8. Planere terrenget med fall fra huset.
9. Manuellt håndslukkingsutstyr må monteres lett tilgjengelig

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 01.06.93

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Årnes	BYGNINGSINNSPEKTØR Odd Haugrud 2150 Årnes
Dato: 22.12.1992	Øvering.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Øistein Waal	2150 Årnes
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

NES
KOMMUNE

Byggesak

Jan Ingar Nilsen
Seterstøavegen 308
2150 ÅRNES

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23/3057 - 2	Linda Bredesen	23.08.2023

Om ferdigattest for ombygging/tilbygg i 1993 - Gbnr 150/11 - Seterstøavegen 306

Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed heller ikke være mulig å få ordnet med ferdigattest.

Det som blir ekstra viktig for deg og fremtidige eiere av boligen i Seterstøavegen 306 er at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Da er boligen tillatt å ta i bruk.

Vi anbefaler deg å forhøre deg med megleren din for å få rådgivning om manglende ferdigattest og betydningen det har for salgsprosessen. Vedkommende bør ha vært borti dette tidligere, da plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd har vært i kraft en stund og gjelder over hele landet.

Med hilsen

Linda Bredesen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

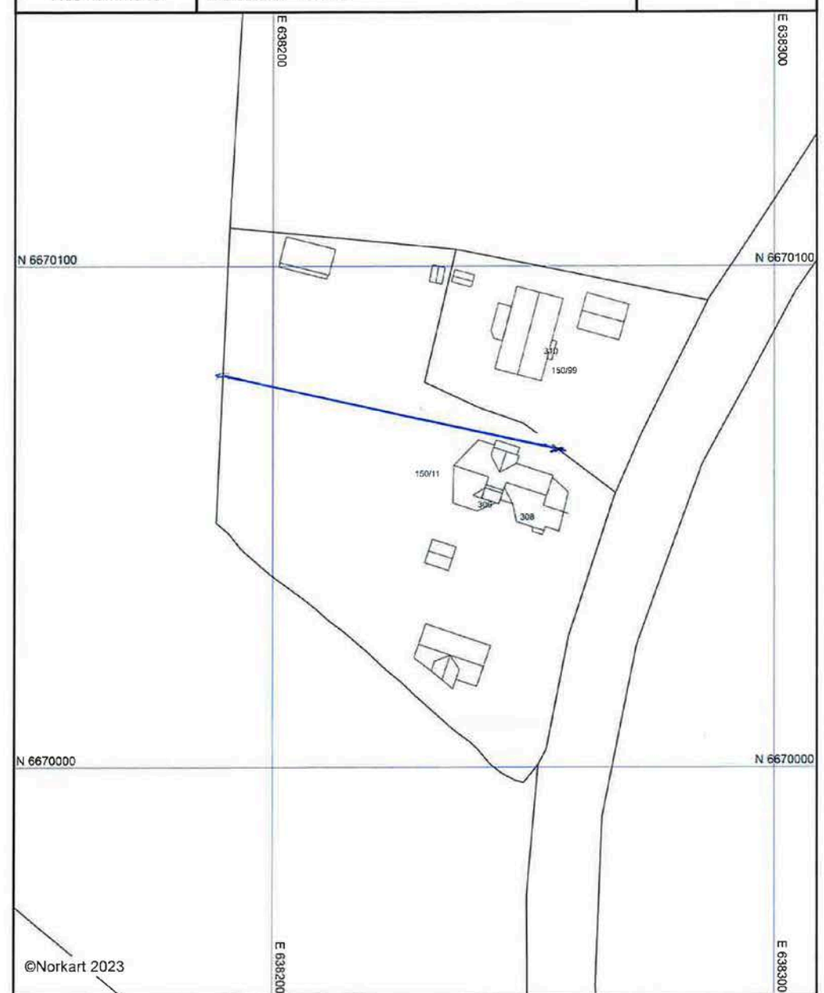
Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Kontonr.	E-post
Postboks 114	Rådhusgata 2	+47 66 10 40 00	8601 41 62811	
2151 ÅRNES	2151 ÅRNES		**Org.nr.**	**Internett**
			938 679 088	www.nes.kommune.no

Nes kommune

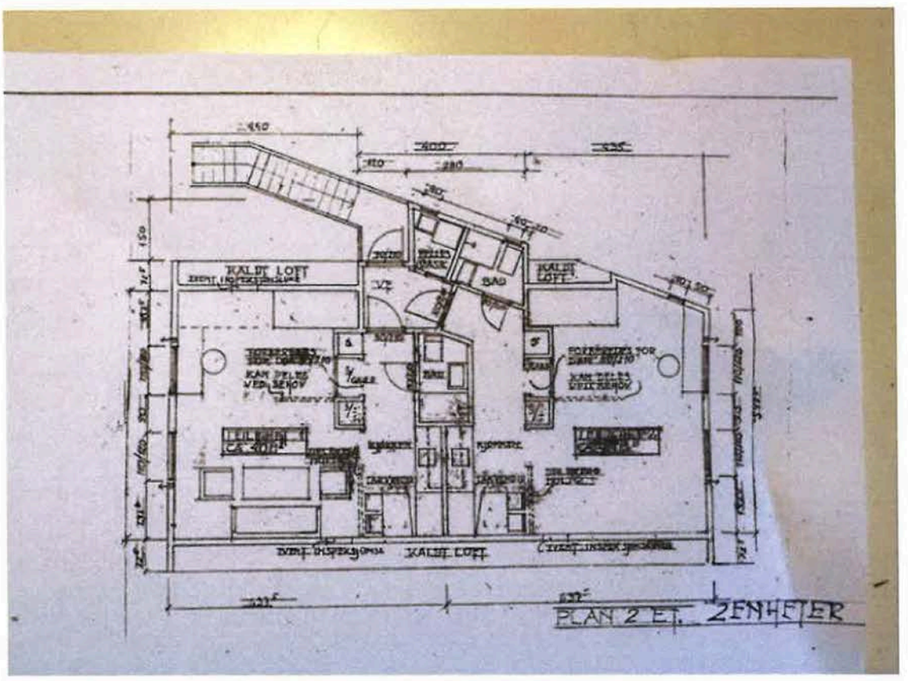
Reguleringsplankart

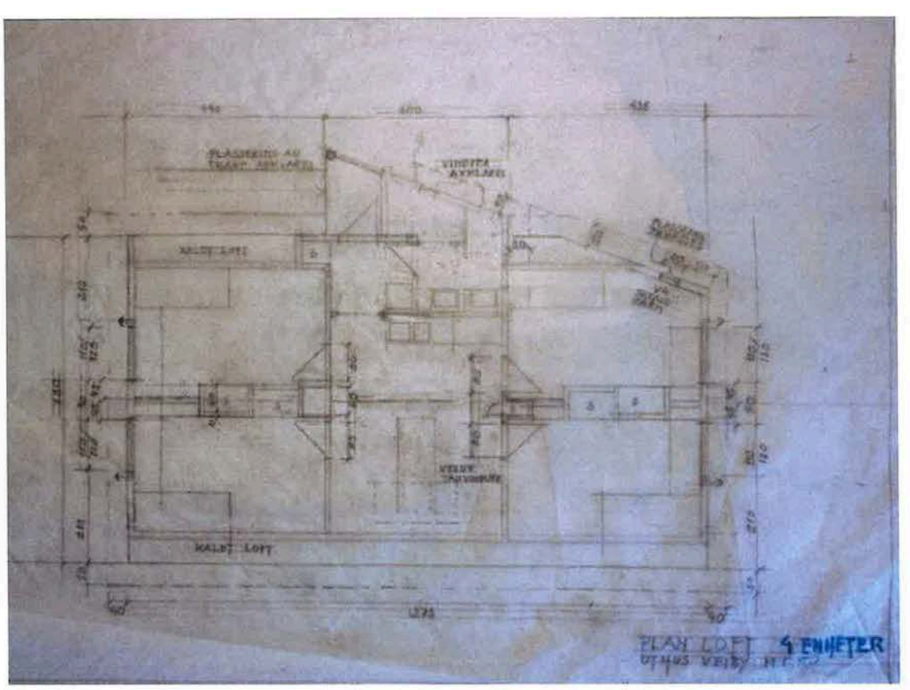
Eiendom: 150/11/0/2
Adresse: Seterstøavegen 308
Dato: 20.03.2023
Målestokk: 1:1000

N
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.


KALDT LOFT
KALDT LOFT
KALDT LOFT
PLAN 2 ET. 2ENHETER


KALDT LOFT
PLAN LOFT 4 ENHETER

Söderberg & Partners | Eiendom

Unngå doble boutgifter. Denne boligen kan du trygt kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret

Dekker ekstra boutgifter

9 Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.

2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble bo-utgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Merk

Forsikringen opphører ved budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på eiendom.soderbergpartners.no

Aurskog SPAREBANK

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

Hos Åshild, Anders, Liv, Alf Marius, Anita, Lars 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 | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Seterstøavegen 306/308
2150 ÅRNES

Oppdragsnummer: 1207230020

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 18.09.2024

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

Notater