

aktiv.



Åslia 4, 2165 HVAM

Praktisk enebolig med garasje, nytt tak, stor hage og solrik terrasse. Svært barnevennlig område i landlige omgivelser.



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 140,-
Total ink omk.: Kr 3 435 140,-
Selger: Siv Anita Nordløkken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 131/156 kvm
Tomtstr.: 1296.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 287
Oppdragsnr.: 1207260025

Praktisk enebolig - i barnev. omgivelser

Velkommen til Åslia 4, en hyggelig enebolig over to plan. Alt man trenger er samlet i 1. etasje, og i kjelleren har boligen tre hendige boder, et praktisk kontor og et eget vaskerom. Her bor man i et familievennlig område, i kort gangavstand til busstopp, barnehager, fine turveier og Hvam videregående skole. Huset er oppgradert med nytt tak i 2026, og ligger på en solrik hjørnetomt med frittstående garasje og mye boltreplass i hagen.

Varme dager nytes til fulle på en romslig terrasse ved stuen. Stuen har både peisovn og varmepumpe, i tillegg til fint lysinnslipp og god møbleringsfrihet. Kjøkkenet fikk ny ventilator i 2020, og videre har boligen tre soverom, et bad med dusjkabinett og et separat wc-rom. vegg i vegg. På hovedsoverommet er det nyere varmepumpe og stor skyvedørsgarderobe.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	90
Kart fra kommunen	97
Våre samarbeidspartnere	101
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 156 kvm

TBA: 28 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 41 kvm Gang, stue, vaskekjeller og 3 boder.

1. etasje:

BRA-i: 90 kvm Vindfang, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

BRA-e: 3 kvm Bod ved inngang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

28 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 22 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. 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.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i 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, uavhengig av hva

som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1296.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er barnevennlig, i trygge og rolige omgivelser med flotte turmuligheter sommer som vinter. Bussen stopper like ved, og fra boligen er det kort gangavstand til flere barnehager i tillegg til Hvam videregående skole. Eneboligen ligger på en romslig hjørnetomt; åpen, luftig og solrik med fint utsyn mot et lite skogholt på andre siden av veien.

Tomten er over 1,2 mål, opparbeidet med gressplen, prydbusker, gruset innkjørsel og diverse beplantning. Hagen er delvis inngjerdet, og det er god plass til trampoline, ballspill eller andre aktiviteter. Stuen har utgang til en fin terrasse med levegger, trapp til hagen og et areal på ca. 28 kvm. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Beliggenhet

Boligen ligger i et naturskjønt og barnevennlig boligområde på Tomteråsen i Hvam i Nes kommune. Fra boligen er det kort vei til matbutikker, barnehager og skoler for elever på alle trinn. Hvam ligger omgitt av store rekreasjonsarealer med fine tur- og sykkelstier. Det er badeplasser og skiløyper i nærliggende områder. Videre er det kort vei til lekeplass og fotballbane. Det er opplyst gang-og sykkelveg helt fram til Neskollen.

På agendaen til Hvam idrettslag står friidrett, håndball, fotball, bordtennis, klatring, barneidrett, samt mosjon og folkehelse, så her er noe for enhver. Hvam idrettspark er et flott anlegg med tur- og joggeløyper, og her ligger en flerbrukshall der Nes Arena treningssenter holder hus. Hallen har også klasserom og lokaler for private arrangementer.

For golfentusiaster anbefales nærområdets golfanlegg som ligger i vakre omgivelser. I tillegg holder Nes Golfklubb til på Rommen Golfpark ved Vormsund. I tilknytning til Nes videregående skole er det nyere svømmehall.

Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. På Årnes ligger Nes Kulturhus, som er et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eurosenteret på Vormsund og Amfi Årnes et variert utvalg av butikker. Jessheim Storsenter, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger for øvrig godt innen rekkevidde.

Det går busser fra området, og nærmeste holdeplass er Tomteråsen som ligger ca. 10 min unna. Det er togstasjon på Årnes som betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Årnes, 10 min til Vormsund, 15 min til Jessheim, 25 min til Lillestrøm og 35 min til Oslo S.

Fra boligen er det skolebussordning til Neskollen barneskole og Vormsund ungdomsskole. Det finnes også et godt utvalg av barnehager i området. Hvam videregående skole er landets største innenfor studieretning for "Naturbruk", med topp moderne avdelinger bl.a. for husdyr. Studieretninger som "Medier og kommunikasjon" og "Idrettsfag" skaper ytterligere bredde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes et godt utvalg av barnehager i området. Hvam videregående skole er landets største innenfor studieretning for "Naturbruk", med topp moderne avdelinger bl.a. for husdyr. Studieretninger som "Medier og kommunikasjon" og "Idrettsfag" skaper ytterligere bredde.

Offentlig kommunikasjon

Det går busser fra området, og nærmeste holdeplass er Tomteråsen som ligger ca. 10 min unna. Det er togstasjon på Årnes som betjener alle togene på Kongsvingerbanen.

Bygningssakkyndig

Gunnar Halmer Mårdalen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1970.

Bygningen er fundamentert på støpt dekke på grunn. Grunnmuren består av murte kjellervegger. Dreneringen er av ukjent type og alder.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, og taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk.

Etasjeskillene består av treverk og støpt dekke på grunn. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vinduer inkluderer PVC-vinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass. Ytterdører består av en PVC balkongdør og en malt hovedytterdør.

Eiendommen har en terrasse med adkomst fra stuen. Bærende konstruksjoner under terrassen var ikke tilgjengelige for inspeksjon da området er gjenbygget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjer som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i undertaket ved gjennomføringer. Det er usikkert om disse stammer fra før tak og undertak ble byttet, eller om de skyldes nyere forhold.

- Utvendig > Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved værslag eller under spesielle værforhold.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvis knirk i gulv samt eldre overflater.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor feil kan få store konsekvenser.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre drenering i kombinasjon med rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da det er økt sannsynlighet for fukt- og vanninntrengning over tid. Dette kan medføre behov for oppgraderinger eller tiltak for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er stedvis slitasje i trappen som følge av bruk og manglende vedlikehold.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik: Badet er eldre og har oppnådd forventet levetid. Det er sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket, som skyldes manglende vedlikehold og bruksbelastning med fukt. Badet er over 10 år, og over 50 % av forventet levetid er oppnådd. Oppussing eller rehabilitering må påregnes på sikt.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone. Badet er over 10 år gammelt, og over 50 % av forventet levetid er oppnådd. Oppussing eller rehabilitering må påregnes på sikt.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen (ved/i soverommet), og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik: Våtrommet er eldre og har oppnådd forventet levetid. Det er sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket, som skyldes manglende vedlikehold og bruksbelastning med fukt.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er økt risiko for lekkasjer fra tettinger i

installasjoner på eldre dusjkabinett og lignende, grunnet alder og slitasje.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som punktvis stikkprøver på et begrenset område av konstruksjonen. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventet brukstid. Det bør spesifiseres hvilke områder som er undersøkt.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er hakk i benkeplaten, og en skuff holdes sammen med tape.

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet og installasjonene er av eldre dato.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke observert symptomer på brudd. Vannrørene anses som en risikokonstruksjon grunnet høy alder og manglende dokumentasjon eller kjennskap til utførelse. Eldre vannrør og koblinger har redusert forventet levetid, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ingen symptomer på brudd er observert. Det gjøres oppmerksom på at avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon, samt økt risiko for skader eller lekkasjer over tid. Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist andre avvik: Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler fungerer ikke optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker er observert på grunnmuren. Det har vært begrensede kontrollmuligheter på boligen for øvrig. Stikkprøver er utført på grunnmuren, men det er ikke utført fullstendig kontroll av hele grunnmuren. Eldre grunnmur og betongmur med flassing kan ha redusert kvalitet. Mulige årsaker til sprekkdannelser kan være setninger, bevegelser eller trykkbelastning.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset. Terrengtet bør ha et fall på minimum 1:50, målt 3 meter ut fra grunnmur/hus, for å sikre god avrenning bort fra bygningen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekviert vedrørende alder. Ledningsnett er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre bordkledning, forkantbord og øvrige deler av kledningen har synlig slitasje og sprekker som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold. Det er stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold. Ved åpning av konstruksjonen kan det avdekkes ytterligere avvik.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik: Terrassedøren må byttes grunnet skjevheter som ikke lar seg justere. Eldre ytterdør har begrenset isolasjonsevne.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

- Innvendig > Krypkjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Krypkjellere regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav til utførelse og bruk. Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav til utførelse og bruk. Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid. Det er registrert fuktmerker på grunnmurens innside samt saltutslag. Mulige årsaker til dette kan være feil på drenering eller kapillært oppsug.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Faglært: A.M Bygg, 2026. Ufaglært: 2020.

Beskrivelse: Byttet over- og undertak. Vinduer i stue, kjøkken og 3 x soverom byttet.

Inngangsdør og terrassedør fra 2014.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært: Garasje 2015, bod 2017, terrasse 2019.

Beskrivelse: Satt opp garasje, bod og terrasse.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.

Beskrivelse: Litt fukt nederst på vegg på vaskerom under uværet Hans.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært: 2015.

Beskrivelse: Drenert nordøst råkjeller.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.

Firmanavn: Faglært: Rentokill, 2025.

Beskrivelse: Mus i gulvsjiktet høst 2025. Rentokill har gått over boligen utvendig og utført sikring. Nye deksler på ventiler, børster i hjørnekasse og musebånd i gesims

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.

Beskrivelse: Noen sprekker ved pipevegg. Pipa er kontrollert av ØRB mai 2026 uten anmerkning.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Faglært: Varmefag, Opaker, 2017.

Beskrivelse: Byttet peisovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Faglært: Årnes elektro, 2014.

Beskrivelse: Byttet sikringskap.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært: Garasje 2017, terrasse 2017, utebod 2019.

Beskrivelse: Garasje, terrasse og utebod.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som selger kjenner til.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært: 2017.

Beskrivelse: Innredet kjellerrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som selger kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Beskrivelse: Løsnet støp v.s ved garasjeport.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Kort fortalt

- Praktisk enebolig over to plan.
- Oppgradert med nytt tak i år.
- En garasje ble oppført i 2015.
- Barnevennlig beliggenhet.
- Rolig, i landlige omgivelser.
- Hjørnetomt med stor hage.
- Terrasse som måler 28 kvm.
- Gode solforhold på tomten.
- Separat kjøkken i boligen.
- Kjøkkenventilator fra 2020.
- Romslig stue m/store vinduer.
- Peisovn og varmepumpe.
- Eldre bad med dusjkabinett.
- Separat wc-rom vegg i vegg.
- Eget vaskerom i kjelleren.

- Tre soverom samlet i 1.etg.
- Varmepumpe fra 2021 på ett.
- Skyvedørsgaderobe på ett.
- Kontor med stor garderobe.
- Loft, utebod og tre kjellerboder.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, wc, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

Kjeller: Gang, kontor, vaskerom og 3 boder.

Annet: Kaldloft og krypkjeller. Utebod på ca. 3 kvm ved inngangen.

Vindfang og gang

Velkommen inn i et fint familiehjem med stort potensial for de nye eierne. Vel inne har boligen et lite vindfang med tilliggende gang, og i gangen er det plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet. Alt man trenger er samlet i 1. etasje, men boligen har også en kjeller med kontor, lagringsplass og eget vaskerom.

Kjøkken

Til kjøkkenet kommer man fra både stuen og vindfanget. Innredningen har hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og dobbel oppvaskkum. Over benken er det belsning, og over kokesonen ble det i 2020 etablert en ny ventilator med avtrekk ut. Dagens løsning gir fin skaplass, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Stue

Som samlingssted har boligen en romslig vinkelstue, der store vinduer i front slipper inn godt med naturlig lys. Rommet får dagslys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den solrike terrassen med trapp ned til hagen.

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både peisovn og varmpumpe montert. Gulvet har 1-stavs laminat, i kombinasjon med lyse panelvegger. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

Bad/wc/vaskerom

I tillegg til et eldre bad i 1. etasje, har boligen et separat wc-rom vegg i vegg og et enkelt vaskerom med toalett i kjelleren. Badet er innredet med gulvbelegg, dusjkabinett og malte vegger. Et servantskap med hvite skuffer er plassert under et speil med belsning.

Utenom toalettet har wc-rommet en enkel servant og et speil med tilhørende lys. Vaskerommet ble oppgradert med nytt toalett i 2017. Det er utslagsvask og arbeidsbenk, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet ved gangen i 1. etasje. Hovedsoverommet har en varmepumpe fra 2021, og langs den ene vegg er det mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Også kontoret i kjelleren er innredet med en stor skyvedørsgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i tre kjellerboder og i en utebod ved inngangen.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Oppvarming: Boligen har en luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2014, og en luft-til-luft varmepumpe på ett soverom fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2012.
- Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra badet og kjøkkenet.
- Sikringsskapet har automatsikringer.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021: Luft til luft varmepumpe på 1 soverom.

2020: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2017: Toalett fra 2017 flg. rekvirent.

2015: Bygningen har malt hovedytterdør.

2014: Luft til luft varmepumpe i stue.

2012: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Parkering

I 2015 ble det oppført en frittstående garasje med sidedør og et areal på ca. 22 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2019, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Når selger kjøpte boligen, så ble det i prospekt opplyst at det kanskje ligger nedgravd en parafintank på tomten. Selger vet ikke om dette stemmer, eller hvor den eventuelt befinner seg på tomten.

Skap i kjeller medfølger i handelen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk, der stedvis panelovner suppleres av en varmepumpe fra 2014 i stuen og en varmepumpe fra 2021 på hovedsoverommet. V

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

85 140 (Omkostninger totalt)

102 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 435 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 452 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 454 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 762 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er inkludert eiendomsskatt og er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen.

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

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 809 961.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 3 239 845.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

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

Tilbud om 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 221, bruksnummer 287 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/221/287:

16.03.2012 - Dokumentnr: 219871 - Fredningsvedtak

Rettighetshaver: Riksantikvaren

Org.nr: 974 760 819

Bestemmelsen gjelder bygninger

Overført fra: Knr:3228 Gnr:221 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2014 - Dokumentnr: 497923 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:221 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 452676 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:221 Bnr:287

01.01.2024 - Dokumentnr: 281893 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:221 Bnr:287

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.06.1973. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann: Privat vann. Årnes vannverk.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 500,- og visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede (2 inkl. fra megler). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf,

markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981129792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

18.05.2026



Aktiv Årnes v/Rolf W. Gundersen har gleden av å presentere Åslia 4. Foto: Bjørn Sørheim - Eftk.



En praktisk og landlig beliggende enebolig med solrike uteområder - i barnevennlige omgivelser.



Fra stuen er det utgang til en fin terrasse med god plass til flere utegrupper og grill.

1. etasje



Boligen har et vindfang med en tilliggende gang. Fra vindfanget er det adgang til et eget separat wc-rom.



I gangen er det åpen garderobeløsning for oppheng av ytterklær og plassering av sko. Det er plass til oppbevaringsløsninger som kommoder, skap mm.



Fra gangen er det videre adkomst til de øvrige rommene i 1. etasje.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning med god skaplass.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum.



Det er avsatt plass til komfyr og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.



Kjøkken.

Stuen har en vinklet form - noe som gir naturlige møbleringssoner.

Med både varmepumpe og peisovn er du sikret en jevn, behagelig temperatur året rundt.





Dagslyset flommer inn gjennom de store vindusflatene.



God plass til sittegruppe og tv/medialøsning.



Vinduene inkluderer en glassdør ut til den solrike terrassen.



Stuen.



Her kan familie og venner samles til hyggelige lag og gode måltider.



Stuen.



Veggene er lysmalte og på gulvet er det 1-stavs laminat.

Badet har malte vegger, belegg på gulvet og dusjkabinett.

Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon - i overkant er det speil med belysning.





Wc-rommet som har adkomst fra vindfanget - har enkel servant og gulvmontert toalett.



Boligen har tre soverom - som alle ligger samlet i 1. etasje.



Hovedsoverommet har varmepumpe fra 2021 og mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørgarderobe.



Alle soverommene er holdt i en lys fargetone.



Soverom 2 har også garderobeskap.



Det siste soverommet er i dag i bruk som kontor/hobbyrom.

Kjelleretasje



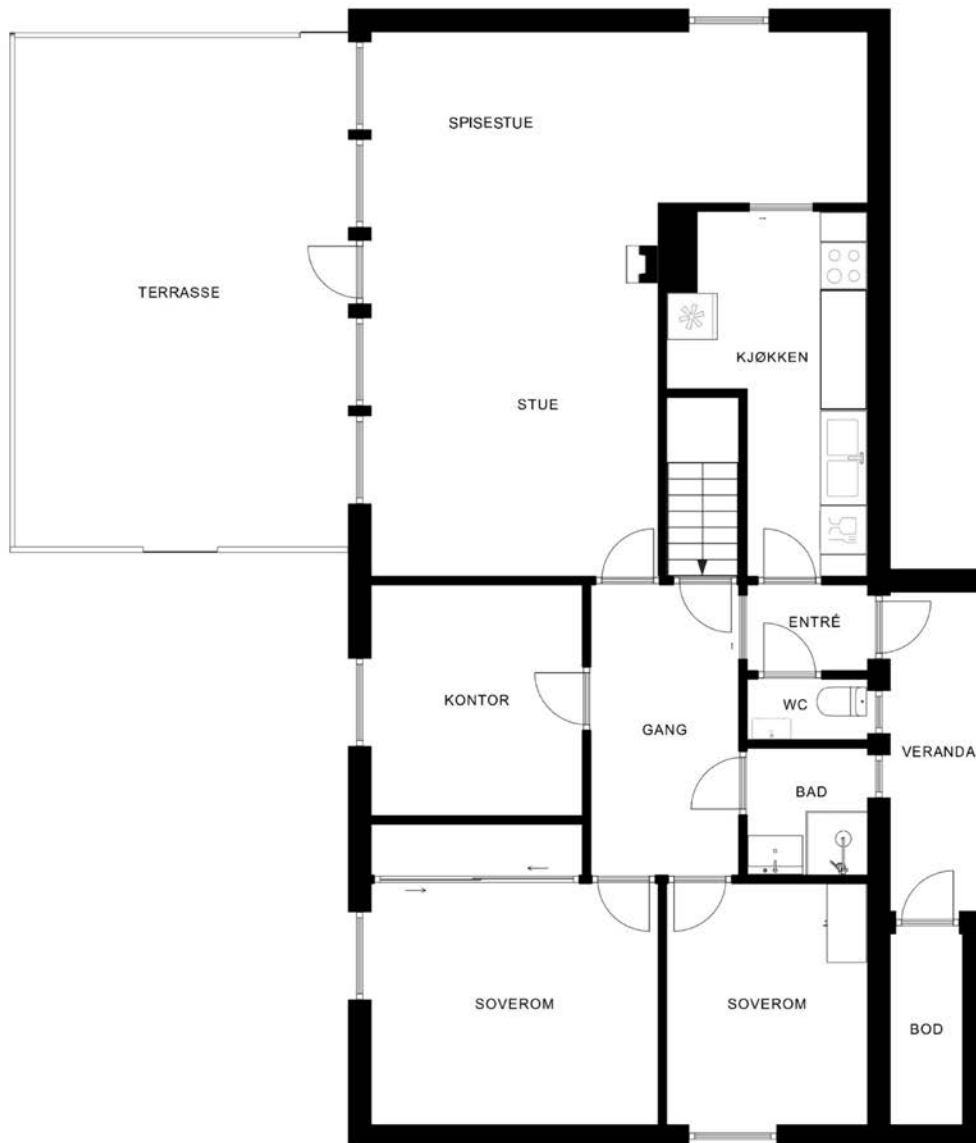
I kjelleretasjen er det gang, innredet rom/kontor, vaskerom og 3 boder. Vaskerommet har utslagsvask og arbeidsbenk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i underkant. Videre ble rommet oppgradert med nytt toalett i 2017.



Det innredede rommet er i dag i bruk som kontor - og har god plass til ønskede møbleringsløsninger. Rommet er ikke godkjent for varig opphold/ ikke søkt bruksendret hos kommunen.



Innredet rom/kontor.



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.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligen ligger i et naturskjønt og barnevennlig boligområde på Tomteråsen/Hvam i Nes kommune. Parkering kan gjøres i den frittstående garasjen som har et arel på ca. 22 kvm.



Terrassen har et areal på ca. 28 kvm og trapp ned til hagen.







Praktiske leegger gjør at du sitter fint skjermet for innsyn, vær og vind.



Eiendommens størrelse er på over 1,2 mål og byr på godt med boltreplass for små og store.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Åslia 4, 2165 HVAM
 NES kommune
 # gnr. 221, bnr. 287

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 11483-2021

Eiendomsverdi ref nr: MN2506

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Boligtaksring Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksring.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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand

Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energiøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Våtrom og innvendig tilstand

Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har PVC balkongdør.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse på ca. 28 m² med adkomst fra stue. Det er ikke mulig å inspisere dragere m.m. under terrassen da dette er gjenbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskillene består av treverk og støpt dekke på grunn.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig tretrapp.

Hvite glatte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg.

Bad med beleg på gulv og tapet på vegger. Servant og dusjkabinett.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk.

Kjeller.

Vaskekjeller med toalett, VVB, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Gulvet er av ubehandlet betong.

Det er plastsluk

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Luft til luft varmepumpe på 1 soverom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

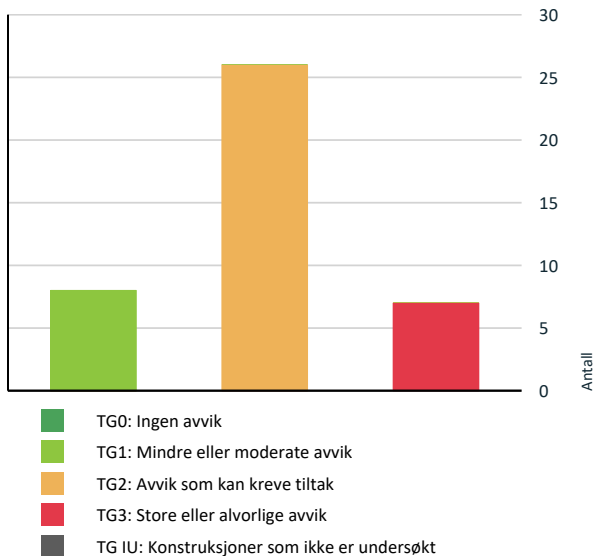
Enebolig

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

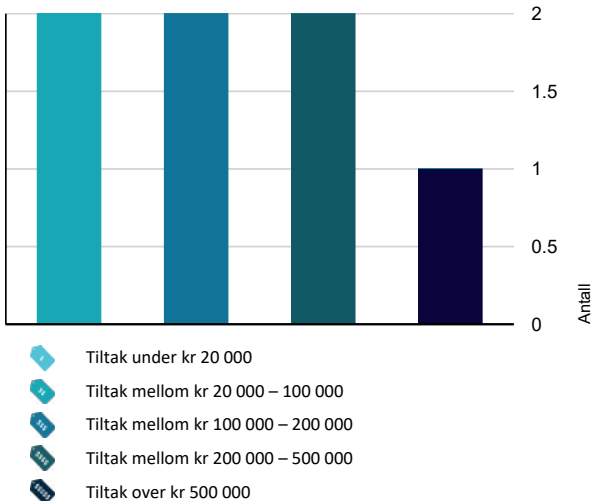
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales 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 > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [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 > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2026

Kilde: Rekvirent



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitaser som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

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.

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utbedring eller utskifting for å opprettholde tilstrekkelig funksjon og redusere risikoen for vannskader på fasade og grunnmur ved utilstrekkelig bortledning av overvann.



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre bordkledning, forkantbord og øvrige deler av kledningen har synlig slitasje og sprekker som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold. Det er stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold. Ved åpning av konstruksjonen kan det avdekkes ytterligere avvik.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i underliggende konstruksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skade på veggkonstruksjonen, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres.

Kostnaden er skjønsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i undertaket ved gjennomføringer. Det er usikkert om disse stammer fra før tak og undertak ble byttet, eller om de skyldes nyere forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i undertaket ved gjennomføringer.

Dersom det er pågående lekkasjer, kan dette over tid føre til skader som råte og soppvekst, samt svekkelse av takkonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.

Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved værslag eller under spesielle værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av eldre vinduer med slitasje og begrenset isolasjonsevne for å redusere varmetap og risiko for trekk, samt forhindre ytterligere forringelse av vinduene.

Dersom punkterte vinduer ikke utbedres, kan dette over tid føre til redusert innemiljø, økt energiforbruk og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedøren må byttes grunnet skjevheter som ikke lar seg justere.

Eldre ytterdør har begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

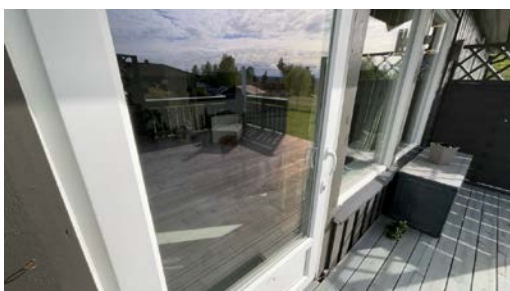
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedøren bør skiftes ut da skjevhetene ikke lar seg justere, for å sikre funksjonalitet og forhindre trekk eller varmetap.

Eldre ytterdør med begrenset isolasjonsevne bør vurderes skiftet for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten i boligen.

Kostnadsoverslag for fradrag er basert på erfaring og er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 28 m² med adkomst fra stue. Det er ikke mulig å inspisere dragere m.m. under terrassen da dette er gjenbygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk i gulv samt eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan vurderes utbedring av knirk i gulv og oppgradering av eldre overflater for å øke bokomfort og estetisk inntrykk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dette i hovedsak ha begrenset konsekvens, men det kan oppleves som mindre komfortabelt og føre til gradvis økt slitasje over tid.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille består av treverk og støpt dekke på grunn. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje i henhold til NS 3600, nærmere bestemt gang og stue, med fem målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik andre steder i boligen som ikke er avdekket ved denne undersøkelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

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.

Skjevhetene bør utbedres dersom de medfører praktiske problemer for bruk eller innredning av rommene.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og behovet for tiltak, da kostnaden for utbedring er skjønsmessig anslått.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men skjevhetene kan påvirke mulighetene for innredning, plassering av skap og lignende.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert vurdering av tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor feil kan få store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske på gulvet.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres, og det anbefales ytterligere kontroll av pipe, røykrør og ildsteder for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Dersom slike forhold ikke utbedres, kan det medføre økt fare for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, bør det vurderes behov for rehabilitering på sikt for å opprettholde sikkerheten.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. 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 påvist andre avvik:

Eldre drenering i kombinasjon med rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da det er økt sannsynlighet for fukt- og vanninntrengning over tid. Dette kan medføre behov for oppgraderinger eller tiltak for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen og sikre tilstrekkelig fuktsikring av konstruksjonen, for å redusere risikoen for fukt- og vanninntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre behov for utbedringer på sikt.



IG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og tilfredsstillende ventilering i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren bør etableres slik at hele konstruksjonen kan inspiseres og eventuelle skjulte skader kan avdekkes.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelle skader, da manglende tiltak kan føre til omfattende skader på byggets bærekonstruksjoner og dårlig inn klima.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

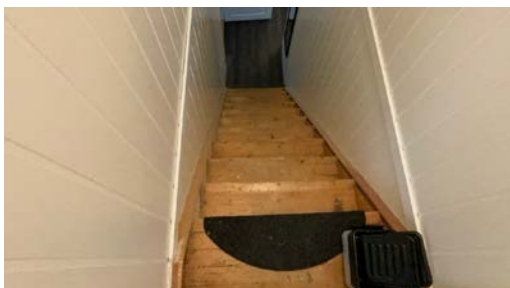
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis slitasje i trappen som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis slitasje i trappen bør utbedres, og nødvendig vedlikehold bør gjennomføres for å redusere risikoen for ytterligere forringelse og for å ivareta sikkerheten ved bruk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte dører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og tapet på vegger. Servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er eldre og har oppnådd forventet levetid. Det er sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket, som skyldes manglende vedlikehold og bruksbelastning med fukt.

Badet er over 10 år, og over 50 % av forventet levetid er oppnådd. Oppussing eller rehabilitering må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av sprekker rundt ventilasjonskanalen for å hindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen.

På grunn av badets alder og oppnådd levetid bør det vurderes oppussing eller rehabilitering for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialer.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

Badet er over 10 år gammelt, og over 50 % av forventet levetid er oppnådd. Oppussing eller rehabilitering må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som over tid kan øke faren for fuktskader og lekkasjer.

Oppussing eller rehabilitering kan vurderes på sikt, da badet har oppnådd over halvparten av forventet levetid.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav til utførelse og bruk.

Det er risiko for fuktskader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet er av eldre dato, og det anbefales en grundig gjennomgang og eventuell rehabilitering for å sikre at våtrommet tilfredsstillers dagens krav til tetthet og bruk.

Manglende dokumentasjon på utførelse og usikkerhet rundt membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Det bør vurderes å oppgradere membran og sluk for å redusere risikoen for vannskader og forlenge levetiden til bygningsdelene.

Dusjkabinett kan benyttes for å begrense vannbelastning på gulv og vegger inntil tiltak er gjennomført.

Kostnader til utbedring må påregnes, og ytterligere undersøkelser kan gi et mer presist grunnlag for tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt luftfuktighet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader eller soppdannelse.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen 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 påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen (ved/i soverommet), og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



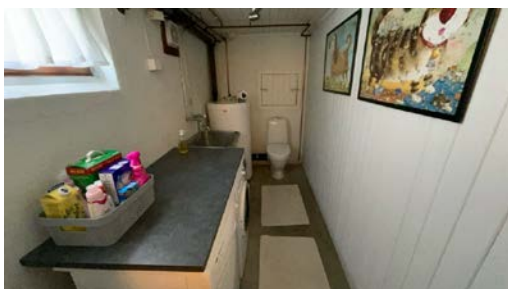
KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller med toalett, VVB, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtrommet er eldre og har oppnådd forventet levetid.

Det er sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket, som skyldes manglende vedlikehold og bruksbelastning med fukt.

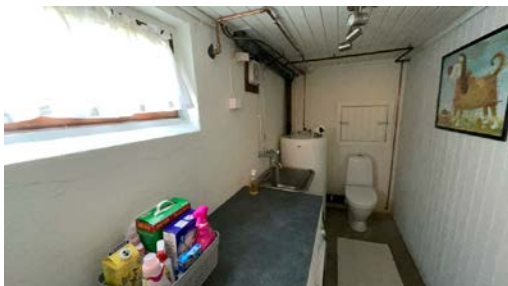
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Våtrommets alder medfører økt risiko for fuktskader, og det anbefales å vurdere behovet for oppgraderinger eller rehabilitering på sikt for å forebygge fremtidige problemer.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Manglende fall kan medføre at vann blir liggende på gulvet over tid, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning og eventuelle skader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav til utførelse og bruk.

Det er risiko for fuktskader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran.

Membran er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Badet bør gjennomgås av fagperson med tanke på rehabilitering, da det mangler membran/tettesjikt og slukløsningen er av eldre dato.

Manglende membran og utilstrekkelig tettesjikt medfører betydelig risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan gi store økonomiske konsekvenser og skade tilstøtende bygningsdeler.

Det anbefales å oppgradere våtrommet til dagens standard for å redusere risikoen for skader og sikre lang levetid på bygningsdeler.

Kostnader til utbedring må påregnes, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare omfanget av tiltakene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, vvb, toalett og opplegg for vaskemaskin. Toalett fra 2017 flg. rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er økt risiko for lekkasjer fra tettinger i installasjoner på eldre dusjkabinett og lignende, grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt bytte ut tettinger i eldre installasjoner for å redusere risikoen for lekkasjer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for sopp- og råteskader.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

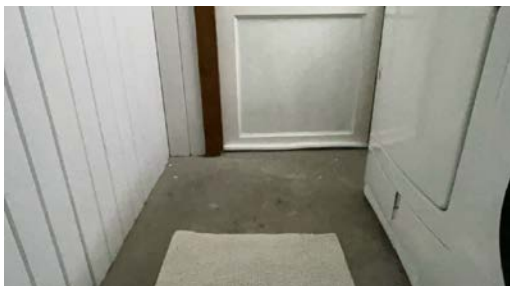
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning, noe som over tid kan øke risikoen for sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørboblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som punktvis stikkprøver på et begrenset område av konstruksjonen. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventet brukstid. Det bør spesifiseres hvilke områder som er undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørboblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken vurderes til normal bruksslitasje med tanke på alder og settes derfor til TG1, normal bruksslitasje/belastning ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hakk i benkeplaten, og en skuff holdes sammen med tape.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og opprettholde funksjonalitet. Skuffen bør repareres eller byttes ut for å sikre trygg og hensiktsmessig bruk av kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

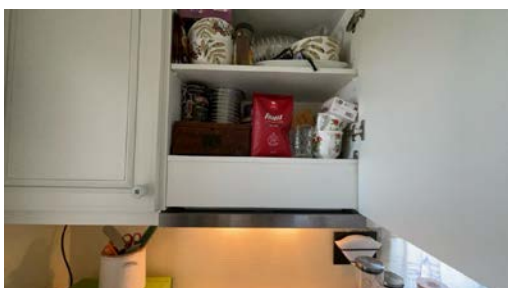
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet og installasjonene er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes, da eldre installasjoner kan ha økt risiko for funksjonssvikt eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert symptomer på brudd. Vannrørene anses som en risikokonstruksjon grunnet høy alder og manglende dokumentasjon eller kjennskap til utførelse. Eldre vannrør og koblinger har redusert forventet levetid, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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.

Det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert rørlegger for å kartlegge tilstand og eventuelt behov for utskiftning av vannrørene.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og vannskader over tid, da eldre rør og koblinger har redusert levetid og det er usikkerhet knyttet til utførelsen.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ingen symptomer på brudd er observert.

Det gjøres oppmerksom på at avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon, samt økt risiko for skader eller lekkasjer over tid.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av avløps- og vannrør, samt å få utført en vurdering av kvalifisert fagperson for å kartlegge tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon, og det er derfor en forhøyet risiko for lekkasjer eller skader over tid. Dette kan i verste fall føre til fuktskader og behov for utbedringer.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

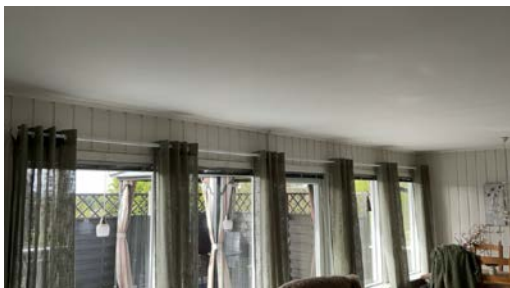
Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler fungerer ikke optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2014

Kilde: Rekvirent

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.

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 1 Varmesentral - 2

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe på 1 soverom.

Årstall: 2021

Kilde: Rekvirent



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt belastning på det elektriske anlegget og dermed økt risiko for skader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Det er registrert fuktmerker på grunnmurens innside samt saltutslag. Mulige årsaker til dette kan være feil på drenering eller kapillært oppsug.

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 må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og årsaken til fuktmerkene.

Utskifting eller forbedring av drenering og drenerende masser bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader, saltutslag og forringelse av grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til økte fuktproblemer og begrenset bruk av kjellerarealer.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker er observert på grunnmuren.

Det har vært begrensede kontrollmuligheter på boligen for øvrig. Stikkprøver er utført på grunnmuren, men det er ikke utført fullstendig kontroll av hele grunnmuren.

Eldre grunnmur og betongmur med flassing kan ha redusert kvalitet. Mulige årsaker til sprekkdannelser kan være setninger, bevegelser eller trykkbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales også å vurdere en mer omfattende kontroll av hele grunnmuren for å få bedre oversikt over tilstanden, da begrenset kontroll gir noe usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller svakheter.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset.

Terrenget bør ha et fall på minimum 1:50, målt 3 meter ut fra grunnmur/hus, for å sikre god avrenning bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer bør utføres for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 over 3 meter, for å sikre god avrenning.

Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller, noe som over tid kan gi risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder.

Ledningsnettene er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av tilstand og type på utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere behov for utskifting.

Dersom ledningsnettene ikke følges opp, kan det med tiden oppstå lekkasjer eller driftsavbrudd, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring og eventuelle følgeskader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannvarslingsutstyr og brannslukker er installert i boligen. Det er ikke montert radonspærre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/131 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, Bad, 3 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åslia 6 ,2165 HVAM 133 m ² 1970 5 sov	26-05-2024	4 450 000	4 450 000		4 450 000	30 903
2 Slyngvegen 18 ,2165 HVAM 148 m ² 1985 4 sov	06-02-2023	4 450 000	4 450 000		4 450 000	30 068
3 Solbakkroken 36 ,2165 HVAM 158 m ² 1983 3 sov	11-08-2022	4 490 000	4 650 000		4 650 000	29 430
4 Åslia 1 ,2165 HVAM 152 m ² 1983 3 sov	27-01-2025	4 900 000	4 850 000		4 850 000	29 042
5 Ilavegen 1 ,2165 HVAM 163 m ² 1998 4 sov	13-08-2024	5 490 000	4 900 000		4 900 000	27 374
6 Hvamsmovegen 64 ,2165 HVAM 183 m ² 1925 3 sov	26-04-2026	4 500 000	4 750 000		4 750 000	25 956
7 Hvamsmovegen 64 ,2165 HVAM 183 m ² 1925 3 sov	07-07-2024	4 100 000	4 350 000		4 350 000	23 770
8 Knarten 9 ,2165 HVAM 191 m ² 1998 4 sov	17-11-2024	5 100 000	4 805 000		4 805 000	21 742

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m. Kr. 25 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 180 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 220 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 60 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 160 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 660 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

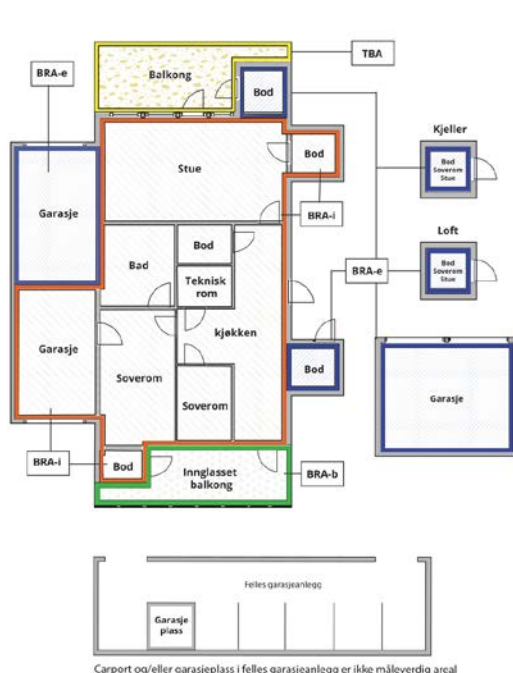
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	90	3		93	28
Kjeller	41			41	
SUM	131	3			28
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Bod ved inngang	
Kjeller	Gang, stue, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. 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. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i 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, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Gunnar Mårdalen Siv Anita Nordløkken	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	221	287		0	1296.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsliå 4

Hjemmelshaver

Nordløkken Siv Anita Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon 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 m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å 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 på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

Byggeår

2015

Kommentar

Iflg. ambitia

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, sprekt/porøs leca ved garasjeport m.m. Det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

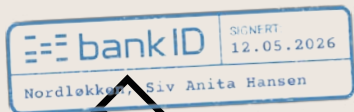
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Siv Anita Nordløyken

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åslia 4

2165 Hvam

3228-221/287/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: A.M Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet over- og undertak

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer stue, kjøkken og 3xsoverom byttet Inngangsdør og terrassedør fra 2014.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp garasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp bod



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp terrasse

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningssskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Litt fukt nederst på vegg på vaskerom under uværet Hans.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Drenert nordøst råkjeller

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenert nordøst råkjeller

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Mus i gulvsjiktet høst 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokill

Beskrivelse av arbeidet: Rentokill har gått over boligen utvendig og utført sikring. Nye deksler på ventiler, børster i hjørnekasse og musebånd i gesims.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Noen sprekker ved pipevegg.
Pipa er kontrollert av ØRB mai 2026 uten anmerkning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Varmefag, Opaker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Årnes elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap 2014.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Garasje 2017

Terrasse 2017

Utebod 2019

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Innredet kjellerrom 2017

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Løsnet støp v.s ved garasjeport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 221/287
Adresse: Åslia 4
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



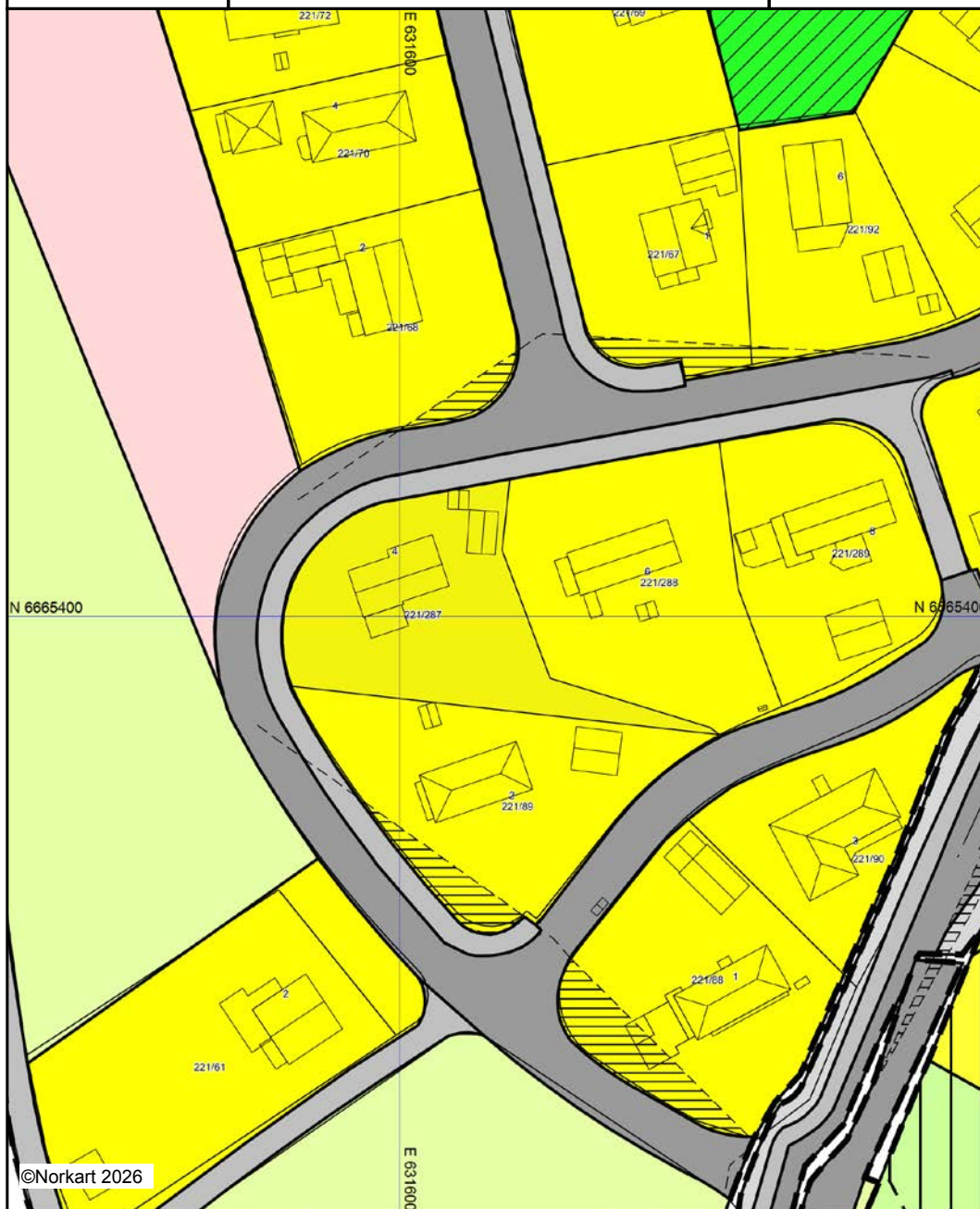
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 221/287
Adresse: Åslia 4
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



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.



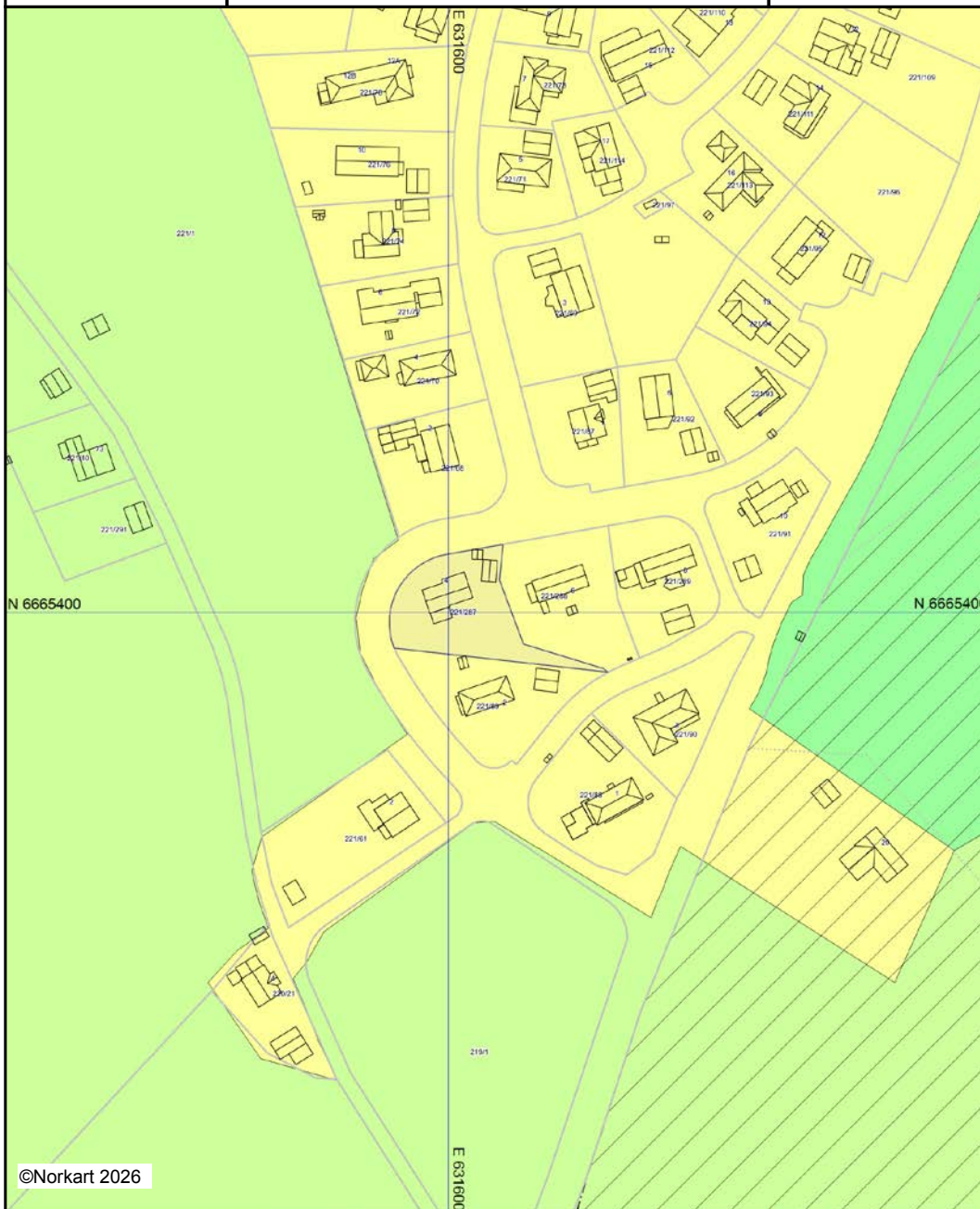
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 221/287
Adresse: Åslia 4
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

/ Angitthensynsone - Hensyn landskap

/ Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Åslia 4 - Nabolaget Tomteråsen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Tomteråsen Linje 450	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Årnes stasjon Linje F1, R14	10 min 🚗 7.8 km
✈ Oslo Gardermoen	25 min 🚗

Skoler

Romerike International School (1-10 kl.) 215 elever, 10 klasser	4 min 🚗 4 km
Neskollen skole (1-7 kl.) 497 elever, 23 klasser	5 min 🚗 3.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	12 min 🚗 9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	13 min 🚗 10.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	7 min 🚶 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvam vgs - Akershus fylkeskommune	8 min 🚶
-------------------------------------	---------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

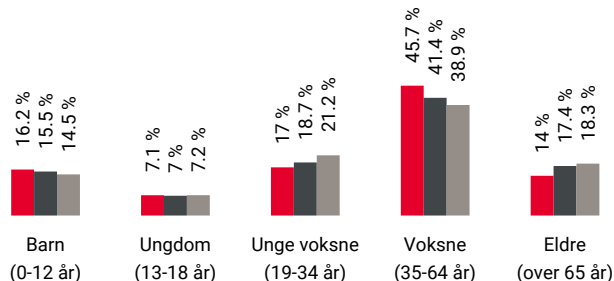
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tomteråsen	1 050	421
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Udnes naturbarnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 🚶 0.7 km
Tomteråsen barnehage (1-5 år) 28 barn	8 min 🚶 0.7 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 🚗 3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Neskollen PostNord	5 min 🚗 3.8 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 4.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Hvam VGS - kunstgress	5 min
Ballspill	0.5 km
Tomteråsen Nærmiljøanlegg - ball...	6 min
Ballspill	0.5 km
Nes Arena Treningssenter	4 min
Spenst Årnes	9 min

Boligmasse

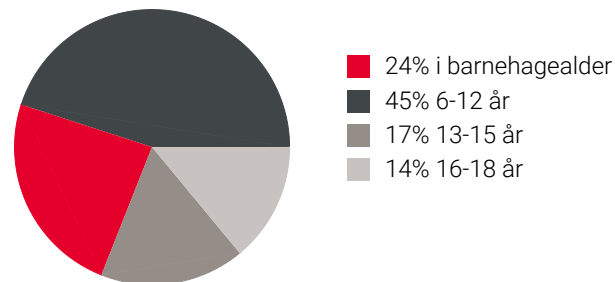


■ 82% enebolig
■ 18% annet

Varer/Tjenester

AMFI Årnes	10 min
Apotek 1 Årnes	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

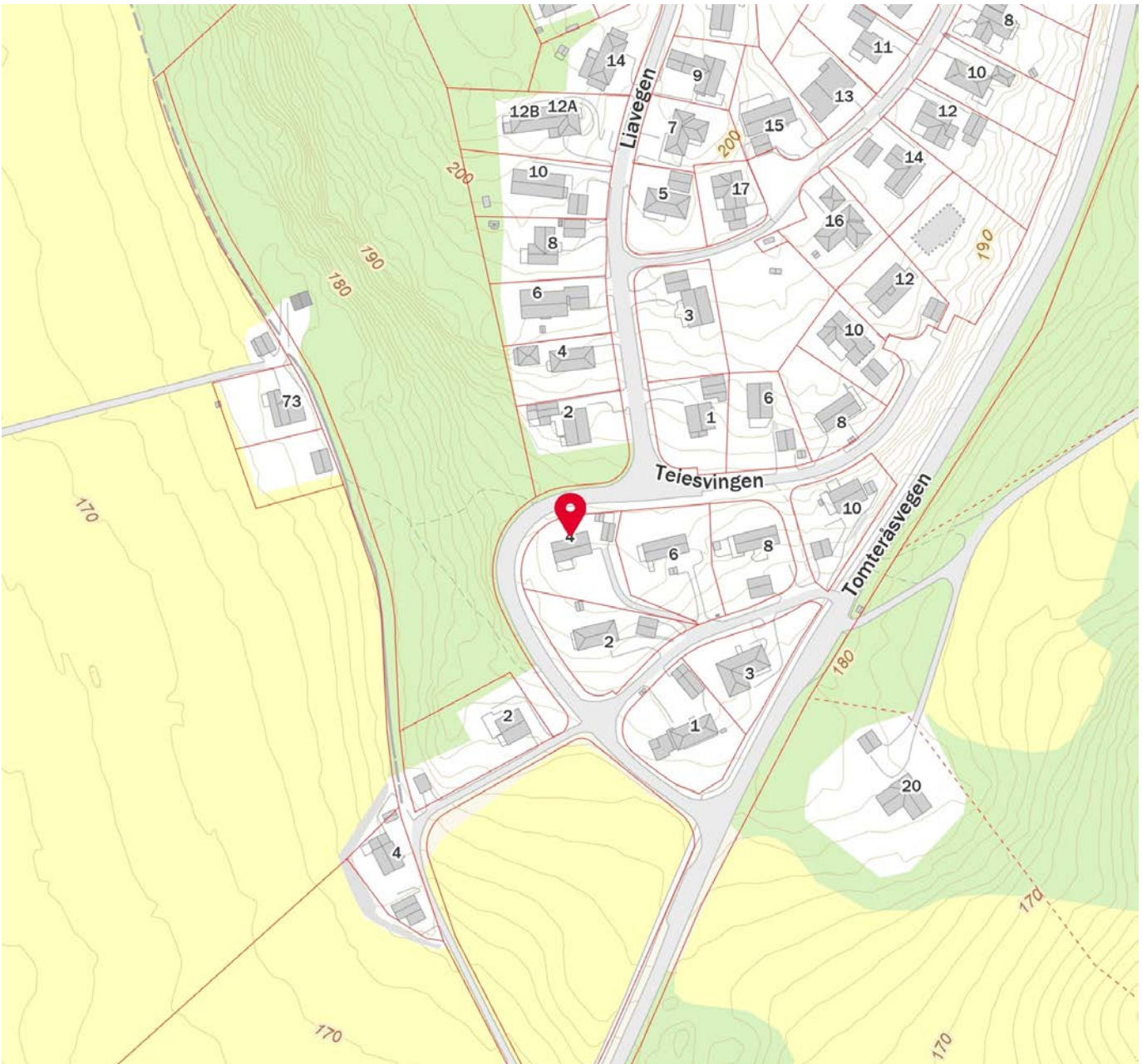
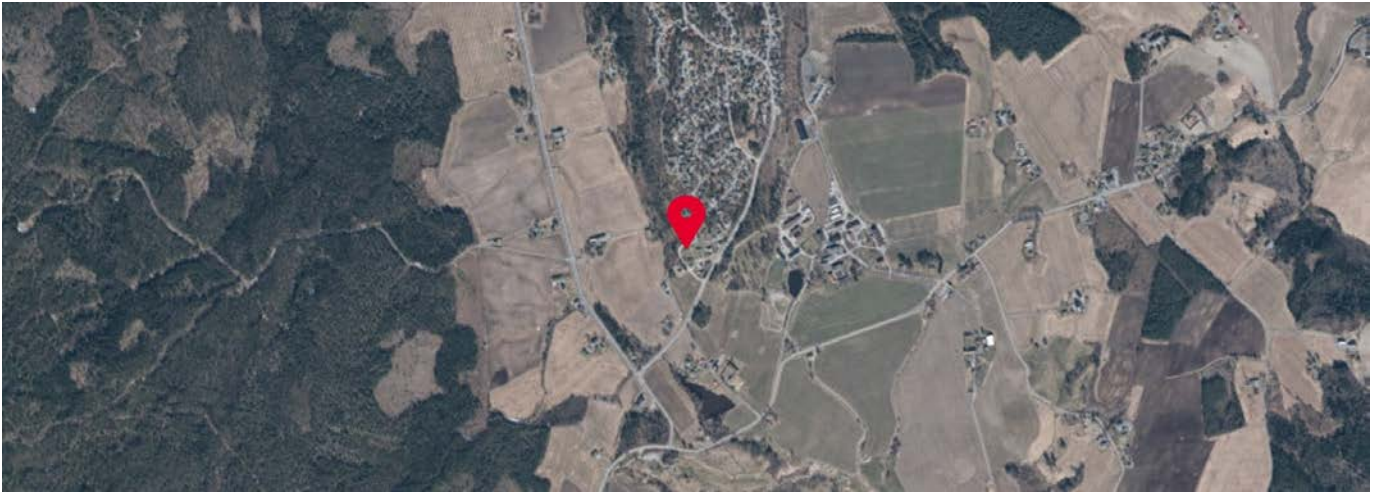


0% 43%

■ Tomteråsen
■ Nes kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åslia 4
2165 HVAMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar GundersenTelefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre