



aktiv.

Vormsundvegen 23, 2150 ÅRNES

Sentralt beliggende og meget innholdsrik enebolig over 3 plan | Solrik tomt og dobbelgarasje | Nytt tak og nyere vinduer



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 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 115 390,-
Total ink omk.: Kr 3 965 390,-
Selger: Lise Jorunn Torsteinsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total: 206/251 m²
Tomtstr.: 1196.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 15

Oppdragsnr.: 1207240016

Velkommen til Vormsundvegen 23!

Vormsundvegen 23 er en meget innholdsrik enebolig over tre plan, beliggende i et sentralt boligområde nær Årnes sentrum. Tomten ligger solfylt til, pent opparbeidet med stor hage, singlet gårds plass og frittstående dobbelgarasje. I hagen er det en delvis overbygget markterrasse, i tillegg til terrasse utenfor stuen.

Eneboligen har oppgraderingsbehov, med unntak av yttertaket som ble tekket om i 2021 og enkelte vinduer/terrassedør skiftet i 2019. Det er inngang i første etasje, og i tillegg til innvendig trapp er det også utvendig, lukket trapp ned til kjelleren.

Boligen har et pent kjøkken med spise plass, samt stue, spisestue og kjellerstue – alle med ildsted. Videre er det to bad og et separat vaskerom, det ene badet har fliser og gulvvarme. Til slutt er det fire soverom, skap og boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	26
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	83
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 251 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Gang, vaskerom, stue og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 80 m² Hall m/ trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, bad og 3 soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

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

tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

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

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

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad. Huset ble bygget i 1946 var det ikke krav om hustegning før byggestart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1196.6 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i grensen til vakkert åkerlandskap, på en flat og solrik tomt med et areal på 1196,6 kvm. Uteområdet har singlet gårds plass og en stor hage med god plass til sittegrupper og lek. I hagen vokser det gress, prydbusker og et variert utvalg av trær.

Midt i hagen er det en dels overbygget markterrasse på ca. 14 kvm, med dekke av tre og leegger av glass på tre sider. Taket er av plast og under taket er det plass til en sittegruppe, perfekt til sene nattetimer.

Boligen har også en terrasse på rundt 12 kvm med utgang fra stuen, og her kan man ha sittegruppe og grill. Terrassen har tredekke, rekkverk med stående panel og trapp ned til den koselige hagen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig men også sentralt boligområde, ca. 1,5 nordvest for Årnes sentrum i Nes kommune. I gangavstand ligger skoler for alle alderstrinn, barnehage, togstasjon, kjøpesenter og spisesteder. Nes Kulturhus ligger i sentrum og er et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter.

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

Nærområdet byr på gode turmuligheter, og det er sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen. Det er kort gangavstand til Glomma med idylliske parker og stier.

Golfentusiasten kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegg på Hvam, som ligger i vakre omgivelser. Området har ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam eller Nes Kirkeruiner.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi, Coop Mega, Spar, Bunnpris og Rema 1000 i Årnes. Her finnes også kjøpesenteret Amfi Årnes, flere butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. Amfi Eurosenteret på Vormsund, Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

Årnes har offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Årnes møbler som ligger rett utenfor huset. Fra boligen er det ellers 1,2 km til Årnes stasjon, som betjener alle togene på Kongsvingerbanen, med blant annet jevnlige avganger til Oslo. En utvidet E16 gir området god tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoreregionen. Med bil fra Årnes sentrum tar det ca. 6 min til Vormsund, 25 min til Jessheim, 30 min til Oslo Lufthavn og 38 min til Lillestrøm.

Fra eiendommen er det gangavstand til Årnes barneskole, Runni ungdomsskole og Nes videregående skole. Kommunen har også flere barnehager, hvor Espira Kløverenga er den nærmeste.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Gunnar Lien Mårdalen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Bindingsversvegger over grunnmur med liggende panel som værhud. Plassbygget konstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Heltre ytterdør. Treverksdør i kjeller. Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Platting på ca. 14 m² med overbygget del i hage.

Utvendige trapper i betong til inngangsparti. Treverkstrapp til terrasse.

Innhold

2. etasje: Gang, bad/wc og 3 soverom.

1. etasje: Entré m/trapp, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og soverom.

Kjeller: Gang, kjellerstue, vaskerom/wc og 2 boder.

Kort fortalt:

- Enebolig med oppgraderingsbehov.
- Nytt yttertak og nyere vinduer.
- Sentral beliggenhet ved Årnes.
- Tre meget innholdsrike plan.
- Frittstående dobbelgarasje.
- Flat, solrik tomt på 1196,6 kvm.
- Stor hage med gress og trær.
- Dels overbygd markterrasse.
- Terrasse utenfor stuen.
- Entré med åpen garderobe.
- Koselig kjøkken med spiseplass.
- Stue, spisestue og kjellerstue.
- Alle stuene har ildsteder.
- To bad og et separat vaskerom.
- Ett bad har fliser og gulvvarme.
- Fire soverom, to med klesskap.
- To kjellerboder og garasjebod.
- To varmepumper er montert.

Standard

Entré

Boligen har et skjermet inngangsparti med rekkverk, støpt betongtrapp, tette vegger på sidene og tak. Ytterdøren er av teak og fører inn en luftig entré med åpen trapp som binder etasjene sammen.

I trapperommet er det montert varmepumpe og rett over varmepumpen er det et vindu som bidrar til fine lysforhold. På veggen er det montert åpen garderobe og litt lengre inn er det plass til konsollbord eller så. Entreen har ellers dører inn til bad, stue og

kjøkken.

Kjøkken

Kjøkkenet er et hjemmekoselig rom med gulvbelegg, gråmalt panel på veggene og dagslys fra vinduer på to sider, hvor det er plass til spisebord ved det ene. Kjøkkeninnredningen er lys og pen, bygget hovedsakelig langs én vegg.

Innredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og heldekkende benkebeslag med dobbel kum. Mellom skap og benk er det benkebelysning og hvite fliser på veggene. Kjøkkenet har videre ventilator ved kokeplass og opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenken.

Stue og spisestue

Fra kjøkkenet er det inngang til spisestue med tilliggende, romslig stue, begge med fine lysforhold. I spisestuen er det lysmalte vegger, vedovn, varmepumpe og plass til fullt spisestuemøblement. De lyse veggene videreføres fra spisestuen og inn i stuen, hvor de erstattes med beige tapet.

Stuen har peisovn, utgang til terrasse og god plass til både lounge, sofagruppe og tv-løsning. Fra det ene vinduet er det godt utsyn mot bølgende åkerlapper. For et helhetlig inntrykk har både stue og spisestue flytende parkettgulv.

Kjellerstue

I tillegg til stuene oppe har boligen også en stor kjellerstue, bygget i vinkel. Stuen har heldekkende gulvteppe, panel på veggene og flere vinduer. Utformingen av rommet danner flere soner som gir fleksible møbleringsmuligheter. Stuen har adkomst fra trapperom, i tillegg er det dør direkte ut, via utvendig, lukket trapp.

Bad/wc/vaskerom

Eneboligen har to bad og et separat vaskerom. Det ene badet ligger i andre etasje og her er det sandfarget belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Baderomsinnredningen er i hvit, glatt utførelse, bestående av over- og underskap, oval servant nedfelt i benkeplate og et speil med belysning.

I tillegg er det tre plassbygde skap i knevegg. Under et vindu er det badekar med hånddusj og i motsatt ende er det frittstående toalett. Badet har videre avtrekk fra elektrisk vifte og panelovn montert på vegg.

Bad 2

Det andre badet ligger i første etasje, innredet med gulvmontert toalett, speilskap, og hvitt servantskap med heldekkende servant. Over servanten er det speilskap med belysning. Videre er det dusjnisje med forheng og avtrekk fra elektrisk vifte. Veggene i rommet har hvite, gråmelerte fliser og på gulvet er det grå fliser over gulvvarme.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren og er innredet med håndvask, et lite speil og gulvmontert toalett. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og elektrisk avtrekksvifte. På gulvet er det belegget og veggene består av lysmalte, pussede overflater.

Soverom og garderobe

Eneboligen har fire soverom, fordelt med ett i første etasje og tre i andre etasje, alle med god størrelse som gir fleksible innredningsmuligheter. Soverommene i andre etasje har skråhimling og to har utsyn mot bølgende åkerlandskap. Av oppbevarings-/lagringsplass er det garderobeskap på to av soverommene, to boder i kjeller og en bod i garasjen.

Oppvarming - Teknisk

Eneboligen oppvarmes med gulvvarme på badet i første etasje, samt to varmepumper, montert i henholdsvis trappeløp og spisestue. Det er ildsteder i hver stue og øvrig oppvarming skjer med panelovner. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med elektriske avtrekksvifter på bad og vaskerom.

På kjøkkenet er det ventilator med avtrekk ut. Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i gangen i andre etasje. Videre har boligen en 200 liters varmtvannsbereder fra 2010, plassert på vaskerom i kjeller.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Utvendig > Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Ca. 50% av forventet levetid er overskredet. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/væertyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Eldre/slitte dører.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre dører, utskiftninger og oppussing må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

-Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Eldre/værslitt terrasser

Konsekvens/tiltak

-Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

-Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

-Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

-Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, skader kan oppstå.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Stedvis eldre og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/rehabiliteringer/utskiftninger må påregnes.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

-Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Røykrør står for langt inn i pipeløp.

Konsekvens/tiltak

-Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefales sjekk med lokale brann/feiervesen. Pipe / skorstein er inspisert fra bakkeplan og det er gjort en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Utbedringer må påregnes.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

-Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

-Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, skader kan oppstå.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Eldre/slitte dører.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/utskiftninger må påregnes

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

-Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Slitt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

-Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes på sikt.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
-Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

-Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
-I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklime, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklime kan oppstå samt kondenssskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

-Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

-Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra

alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

-Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Luftekanal

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Eternitt er spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eternitt skal behandles etter spesielle regler og bør ikke håndteres av privatpersoner.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

-Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er registrert løs puss på muroverflater.

-Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

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

-Påviste skader må utbedres.

Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

-Avløpsanlegget må sjekkes.

Brudd på avløp kan oppstå og lekkasjer kan forekomme.

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik:

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

-Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
- 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.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Eldre konstruksjon, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik.

Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå om dette ikke utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er målt høye fuktverdier i treverk i kjeller/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Om man ikke utbedrer dette kan skaden kunne utvikle seg til større omfang.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

-Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

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

-Det skal være minst ett slokkeutstyr pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom.
Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
 - 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.
 - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
 - Om oppussing ikke utføres kan ytterligere skader oppstå.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Oppgradringer gjort de siste årene:

- Yttertak ble tekket om i 2021
- Enkelte vinduer og terrassedør ble skiftet i 2019

-Tre av veggene ble etterisolert, lydisolert og fikk ny panel i 2019

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på singlet gårdsplass og i frittstående dobbelgarasje. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp via luft til luft varmepumpe i stue og trappeløp samt flere ildsteder i boligen. Eller elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 7 173

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for år 2024. Fakturert beløp i 2023 var kr. 6 668,-.

Inkludert i kommunale avgifter er renovasjon, feiegebyr og septikk.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen vil få krav om påkobling til offentlig avløpsnett og det må påregnes kostnader rundt dette.

Eiendomsskatt

Kr 4 280

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatten er en prognose for år 2024. Fakturert beløp i 2023 var kr. 5 559,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 051 074

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 994 079

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Årnes vannverk er ca. 3 000,- i året. Er det ikke vannmåler montert i boligen, så varierer avgiften ut i fra hvor mange som bor i boligen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 15 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:

3228/76/15:

07.09.1946 - Dokumentnr: 1367 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

28.04.1947 - Dokumentnr: 724 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

08.12.1945 - Dokumentnr: 1161 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:76 Bnr:1

07.01.1960 - Dokumentnr: 39 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:76 Bnr:31

08.04.2008 - Dokumentnr: 278690 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 686324 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:76 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 226965 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:76 Bnr:15

16.09.2022 - Dokumentnr: 1035697 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:76 Bnr:27

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er i dag tilkoblet privat septikk, men det opplyses at eiendommen skal tilkobles offentlig avløpsnett og det må påregnes kostnader rundt dette.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplaner:

PlanID: 023611033

Navn: Fv. 177 Vormsundvegen x fv. 173 Hvamsvegen, Rotneskrysset

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.05.2017

Delarealer:

-Delareal: 7 m2

-Formål: Annen veggrunn - grøntareal

-Feltnavn: f_SVG15

-Delareal: 230 m2

-Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

-Delareal: 24 m2

-Formål: Kjøreveg

-Feltnavn: f_SKV5

-Delareal: 15 m2

-Formål: Annen veggrunn - grøntareal

-Feltnavn: f_SVG14

-Delareal: 46 m2
-Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
-Felt navn: BFS3

-Delareal: 219 m2
-Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
-Felt navn: BFS4

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

96 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 850 000,00))

115 390,- (Omkostninger totalt)

3 965 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

25.04.2024

































FLOOR 1

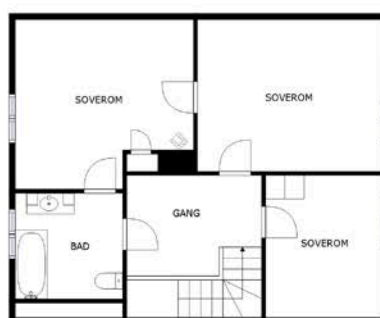


Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

FLOOR 2



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Mægler/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.

BASEMENT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Mægler/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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vormsundvegen 23, 2150 ÅRNES



NES kommune



gnr. 76, bnr. 15

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 06.03.2024

Rapportdato: 02.04.2024

Oppdragsnr.: 11483-1491

Referansenummer: AO1771

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 1946. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Bindingsversvegger over grunnmur med liggende panel som værhud. Plassbygget konstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Heltre ytterdør. Treverktdør i kjeller.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.
Platting på ca. 14 m² med overbygget del i hage.

Utvendige trapper i betong til inngangsparti.
Treverkstrapp til terrasse.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv med beleg, laminat, heltregulv, parkett og betongdekke. Vegger med malte flater/plater og tapet. Tak med malte flater og takess. Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Flere ildsteder i boligen.

Hulltakning er ikke utført, påviste fuktskader.

Malt innvendig tretrapp.

Malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj. Hvit profilert innredning.

Bad 2 etg.

Bad med gulvbelegg og våtromsplater på vegger, toalett, servant og badekar. Hvit glatt innredning.

Vaskerom

Vaskerom med beleg på betongdekke, malte vegger. Toalett, servant, VVB og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør av plast og støpejern. Ventilator på kjøkken.

Luft til luft varmpumpe i stue samt Luft til luft varmpumpe i trappeløp.

VVB på ca. 200 l. plassert i vaskerom i kjeller.

Luftekanal i eternitt.

Automatsikringer, skap plassert i gang i 2 etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Trolig kun naturlig avrenning.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Privat septikk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad. Huset ble bygget i 1946 var det ikke krav om hustegning før byggestart.

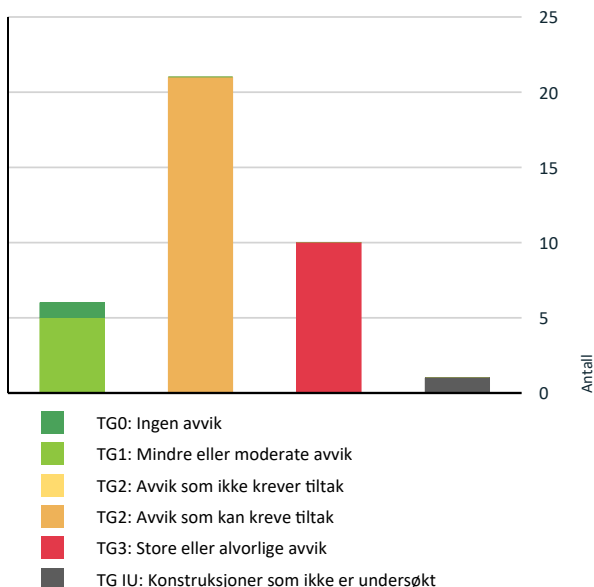
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

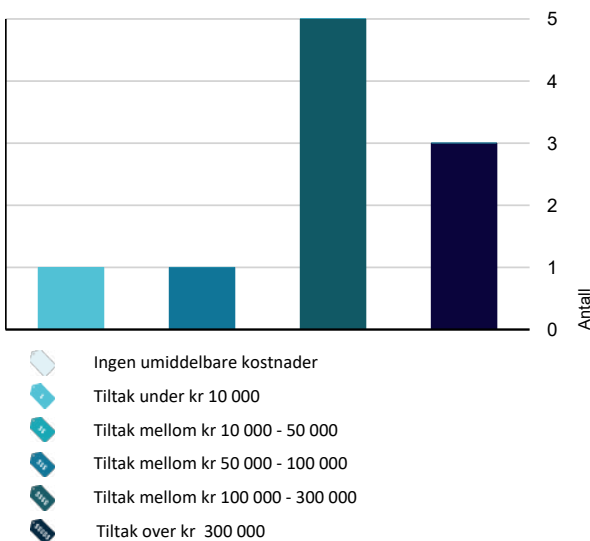
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor 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 taktrapporten 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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
! Tekniske installasjoner > Luftekanal	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1946

Anvendelse

Benyttes til bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. ambitia

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med takstein.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Veggkonstruksjon

Bindingsversvegger over grunnmur med liggende panel som værhud.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

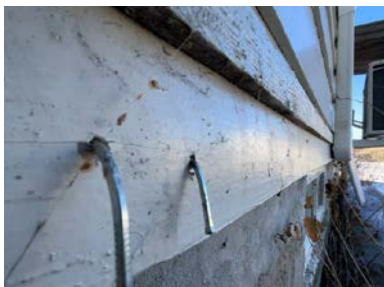
Stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget konstruksjon. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

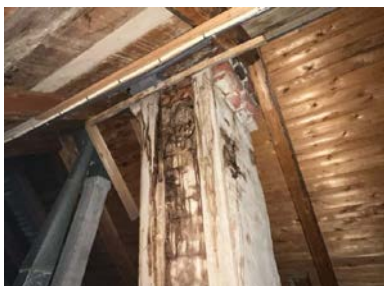
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Eldre konstruksjon, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik. Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå om dette ikke utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags isolerglass. 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 tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ca. 50% av forventet levetid er overskredet. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et værerslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Eldre vinduer, utskiftninger og oppussing må påregnes på sikt.

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass. 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/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Dører

Heltre ytterdør. Treverksdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre/slitte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre dører, utskiftninger og oppussing må påregnes.

1 TG 1 Dører - 2

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Platting på ca. 14 m² med overbygget del i hage.

Vurdering av avvik:

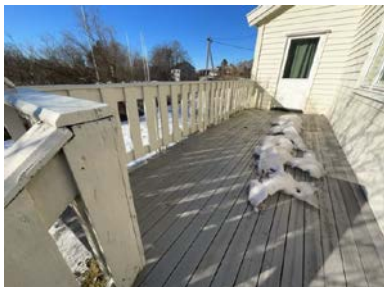
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Eldre/værslitt terrasser

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.



1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong til inngangsparti. Treverkstrapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, skader kan oppstå.

INNENDIG

Overflater

Gulv med belegg, laminat, heltregulv, parkett og betongdekke. Vegger med malte flater/plater og tapet. Tak med malte flater og takess

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis eldre og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/rehabiliteringer/utskiftninger må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

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

Flere ildsteder i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Røykrør står for langt inn i pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefales sjekk med lokale brann/feievesen. Pipe / skorstein er inspisert fra bakkeplan og det er gjort en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Utbedringer må påregnes.

Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført, påviste fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

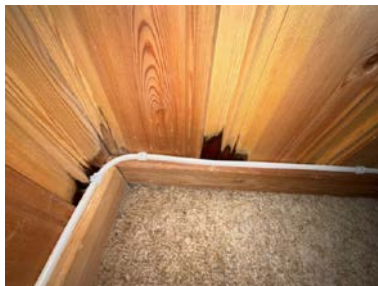
Det er målt høye fuktverdier i treverk i kjeller/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Om man ikke utbedrer dette kan skaden kunne utvikle seg til større omfang. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktskader



TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

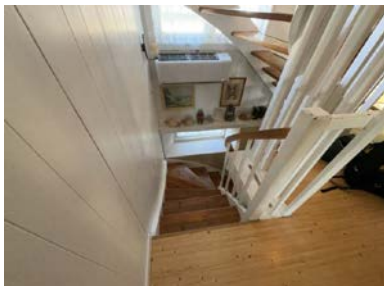
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, skader kan oppstå.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre/slitte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/utskiftninger må påregnes



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg og våtromsplater på vegger, toalett, servant og badekar. Hvit glatt innredning.

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Vindu i våtsone.

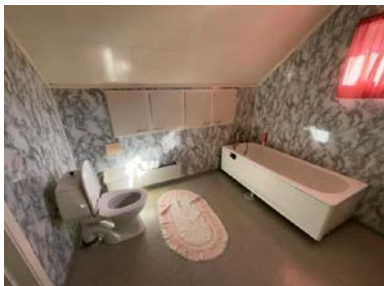
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj. Hvit profilert innredning.

Vurdering av avvik:

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

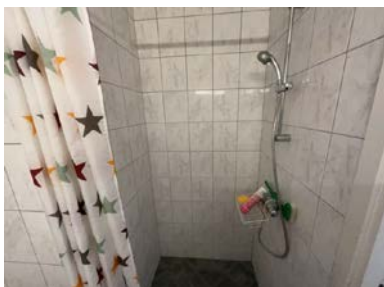
Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på betongdekke, malte vegger. Toalett, servant, VVB og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

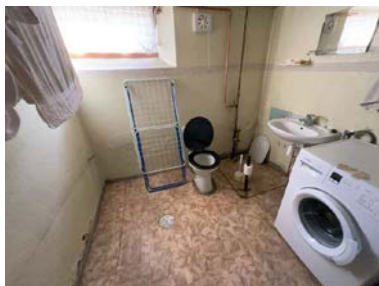
Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, ikke fysisk mulig. Murvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Slitt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes på sikt.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Ventilator på kjøkken. Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabilitering ikke foretas.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue samt Luft til luft varmepumpe i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

VVB på ca. 200 l. plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Luftekanal

Luftekanal i eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternitt er spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etternitt skal behandles etter spesielle regler og bør ikke håndteres av privatpersoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap plassert i gang i 2 etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

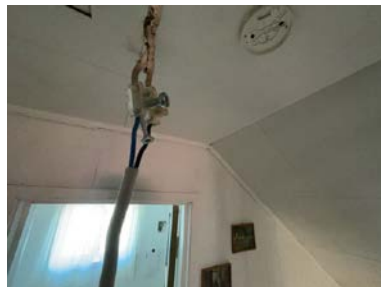
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Branntekniske forhold

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

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

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

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

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser i grunnen.

Drenering

Ukjent drenering. Trolig kun naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Om oppussing ikke utføres kan ytterligere skader oppstå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på mu-roverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå



Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Brudd på avløp kan oppstå og lekkasjer kan forekomme.



Septiktank

Privat septikk, det opplyses av eier at det skal tilknyttet offentlig avløpsnett, det må påregnes kostnader rundt dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
- 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

Byggeår

1975

Kommentar

Iflg. Rekvirent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater, vedskjul på siden av garasjen. Støpt dekke. 2 stk. garasjeporter. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

Garasjen bærer preg av etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/206 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 4 Soverom, 2 Gang, 2 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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	Markedsverdi	3 850 000
Kr 3 850 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	3 850 000

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 taksmannens 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.

Taksmannens 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	FELLESGL.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hvamsvegen 235 ,2150 ÅRNES 131 m² 1920 3 sov	30-08-2023	3 500 000	3 850 000	0	3 850 000	29 389
2 Vormsundvegen 28 ,2150 ÅRNES 124 m² 1952 3 sov	07-12-2022	3 790 000	3 520 000	0	3 520 000	28 387
3 Husmovegen 53 ,2150 ÅRNES 162 m² 1965 4 sov	22-01-2023	4 490 000	4 350 000	0	4 350 000	26 852
4 Harestigen 4A ,2150 ÅRNES 174 m² 1967 5 sov	11-02-2024	4 500 000	4 250 000	0	4 250 000	24 425
5 Bekkefare 16 ,2150 ÅRNES 149 m² 1970 3 sov	30-08-2023	3 890 000	3 600 000	0	3 600 000	24 161
6 Vormsundvegen 30 ,2150 ÅRNES 142 m² 1952 4 sov	28-08-2020	2 990 000	2 923 908	0	2 923 908	20 591
7 Nedre Hagaveg 108 ,2150 ÅRNES 136 m² 1950 3 sov	20-09-2023	2 890 000	2 800 000	0	2 800 000	20 588
8 Hvamsvegen 49 ,2150 ÅRNES 252 m² 1952 4 sov	06-06-2023	4 800 000	5 000 000	0	5 000 000	19 841

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	20 000
---------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

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.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	80			80			80
2 Etasje	58			58		14	72
Kjeller	68			68			68
SUM	206					14	220
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp , Bad , Kjøkken , Stue , Spisestue , Soverom		
2 Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang , Bod , Bod 2, Vaskerom , Stue		

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. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad. Huset ble bygget i 1946 var det ikke krav om hustegning før byggestart.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		45		45			45
SUM		45					45
SUM BRA	45						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	194	12
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2024	Gunnar Mårdalen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	76	15		0	1196.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vormsundvegen 23

Hjemmelshaver

Torsteinsen Lise Jorunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til Årnes sentrum, 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

Privat septikk.

Skal oppgraderes til offentlig nett ved rønningen maskin, vår/sommer 2024, kostnader må påregnes.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2024	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.03.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	06.03.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.03.2024	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest, antatt midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AQ1771>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bankenes Boligmegler / Aktiv Årnes	Oppdragsnr.	1207240016
Adresse	Vormsundvegen 23		
Postnr.	2150	Sted	ÅRNES
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Cecilie Schærning			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Lise Jorunn	Etternavn	Torsteinsen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 17.04.24

Sted Årnes

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Cecilie Schasmung iht fullmakt

Vormsundvegen 23

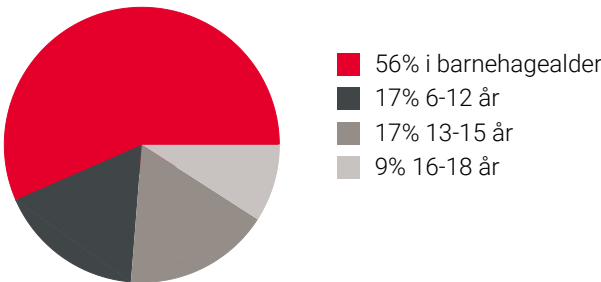
Offentlig transport

🚆 Årnes stasjon	14 min 🚶
Linje F1, L14x, R14	1.1 km
✈ Oslo Gardermoen	28 min 🚗
🚚 Årnes møbler	0 km
Linje 441, 450, 451, 453, 461	

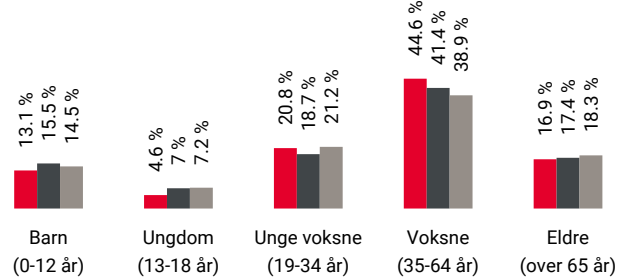
Skoler

Årnes skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
298 elever, 14 klasser	2.5 km
Fjellfoten skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
207 elever, 11 klasser	4.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
421 elever, 25 klasser	2.6 km
Nes videregående skole	5 min 🚶
600 elever, 39 klasser	2.5 km
Hvam videregående skole	7 min 🚶
300 elever, 14 klasser	5.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Rotnes 2	131	66
🟤 Kommune: Nes	23 898	10 429
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

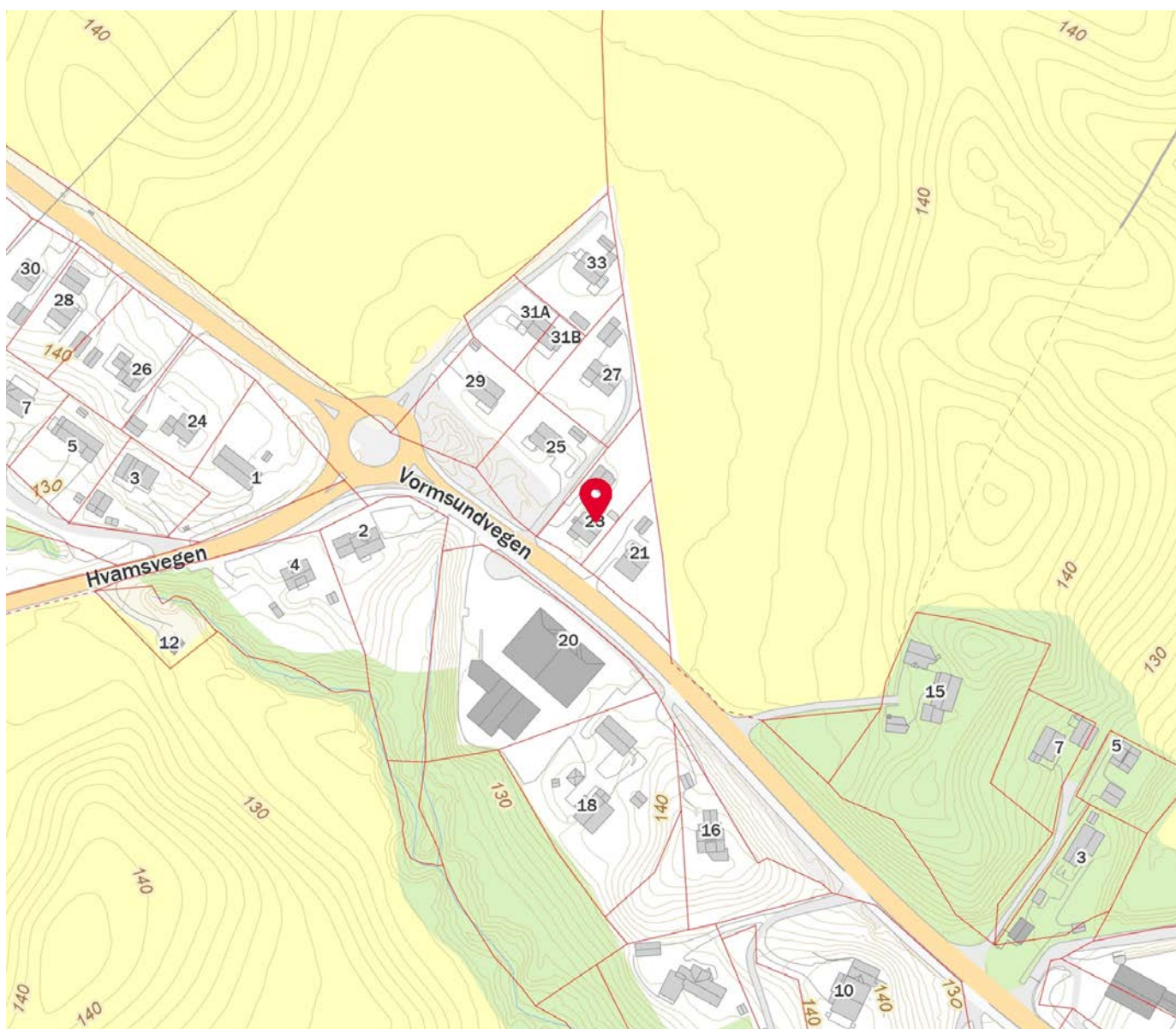
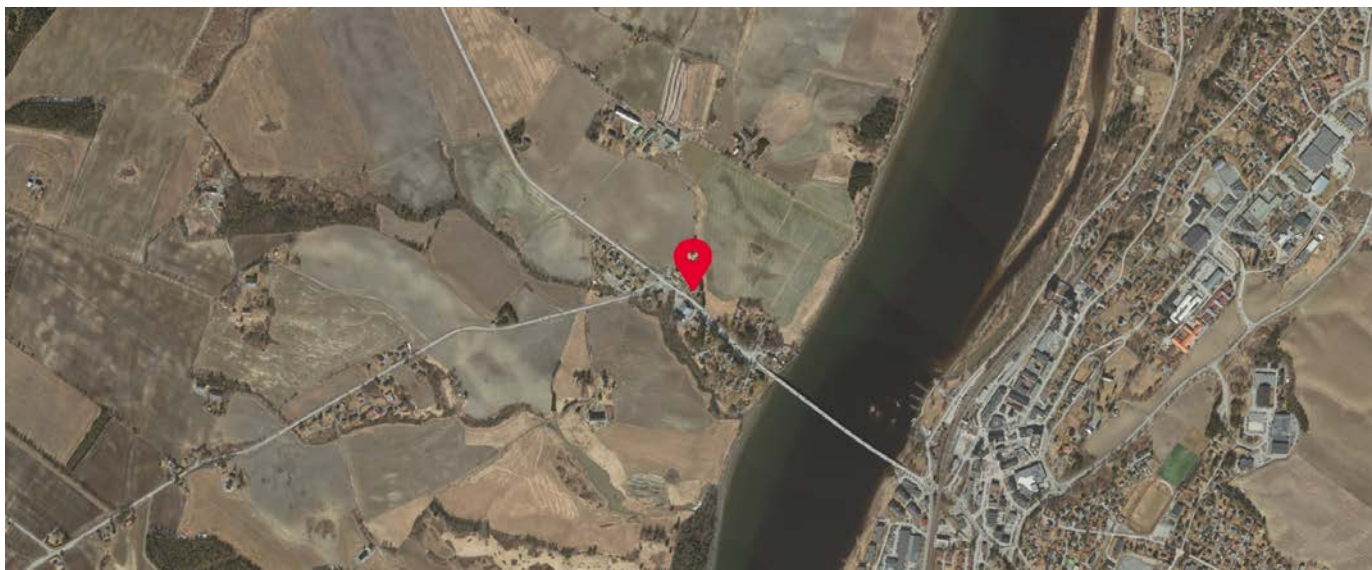
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år)	26 min 🚶
99 barn	1.9 km
Espira Evangtunet barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
40 barn	2.1 km
Årnes barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
98 barn	2.3 km

Dagligvare

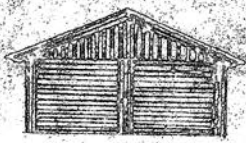
Spar Årnes	12 min 🚶
Bunnpris Årnes	18 min 🚶
Post i butikk	1.3 km

Sport

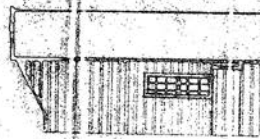
⚽ Årnes stadion	25 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.8 km
⚽ Nes Svømmehall	4 min 🚶
Svømmehall	2.4 km
🏊 Spenst Årnes	13 min 🚶
🏊 Atletico Neshallen	4 min 🚶



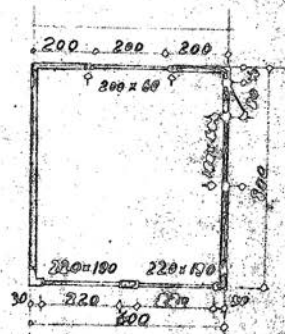
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



FRONT.

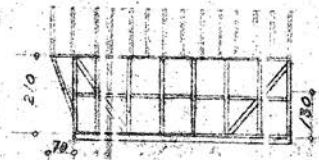


FASADE Syd



PLAN

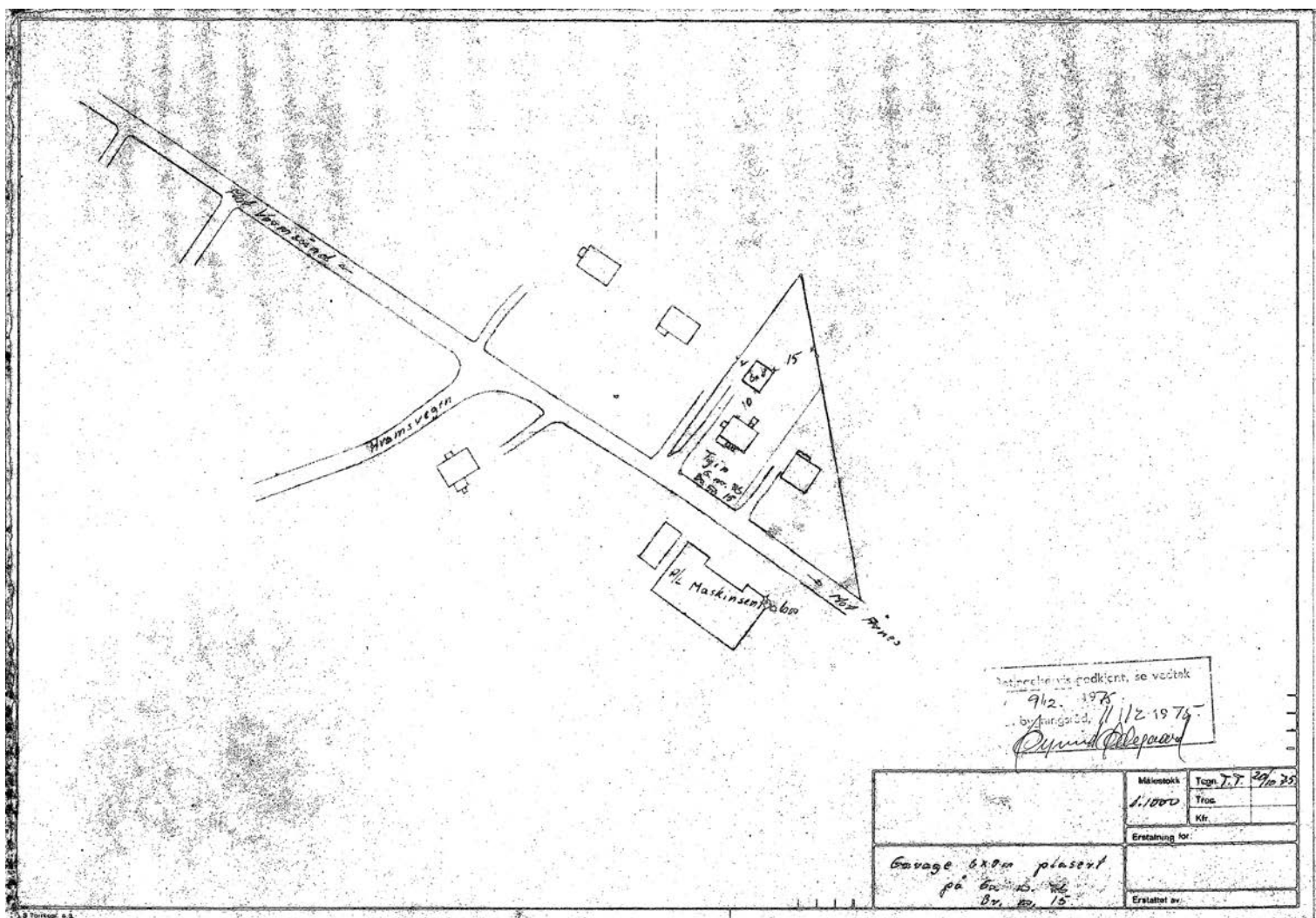
savojen selkoon on asennettu pöytä ja istuimisto



KATTEEN TAKSTOL. 22"

Antikoonille on otettu, se on valittu
9.12. 1978.
Pöytä ja istuimisto 11/12 1978.
Pyörylän Pöytä ja istuimisto

Kokoonlasku	Tegon	T. 1. 1978
1:100	Tas.	
Eristäminen	for	
Gorazje po eioudamoon	Työn	
G. 10. 76	2. 10. 75	
Eristäminen	for	





L-20 $W_k = 191 \text{ am}^3$
 $V_k = 1910 \text{ am}^4$

Beregning av bere bjelke.

1699 med tillegg Årnæs. Gult i 2. etg. og
og taklast med oppstas av en bere bjelke.
med spennvidde 390 am.

Prøver L-20

Belastning

fra 2. etg.: $180 \cdot 2,4 = 432 \text{ kp/am}$
" tak $250 \cdot 3,4 = 850$
Egenvekt bjelke 25

$q = 1307 \text{ kp/am}$

$M = \frac{1307 \cdot 39^2}{8} = 2485 \text{ kp.m}$

$\sigma_b = \frac{248500}{191} = 1301 \text{ kp/cm}^2 < 1345$

Kontroll av nedbøyning

$f = \frac{5 \cdot 1307 \cdot 390^4}{384 \cdot 210000 \cdot 1910} = 0,98 \text{ am} < \frac{6}{130}$

L-20 kan benyttes.

Årnæs, 16.3.79

Balk

2/3-79 488

Ende	$1,5 \cdot 3,4 = 5,1 \cdot 0,96$	$= 4,896 \text{ kN/m}$
Tak	$1 \cdot 3,4 = 3,4 \cdot 1,2$	$= 4,080 \text{ "}$
Vegg	$0,5 \cdot 3,9 = 1,95 \cdot 1,2$	$= 2,340 \text{ "}$
Etagebiller	$0,2 \cdot 3,9 = 0,78 \cdot 1,2$	$= 0,936 \text{ "}$
Støpplast	$1,5 \cdot 2,4 = 3,6 \cdot 1,28$	$= 4,608 \text{ "}$
	$\underline{9 \quad 14,83 \text{ kN/m}}$	$\underline{16,860 \text{ kN/m}}$

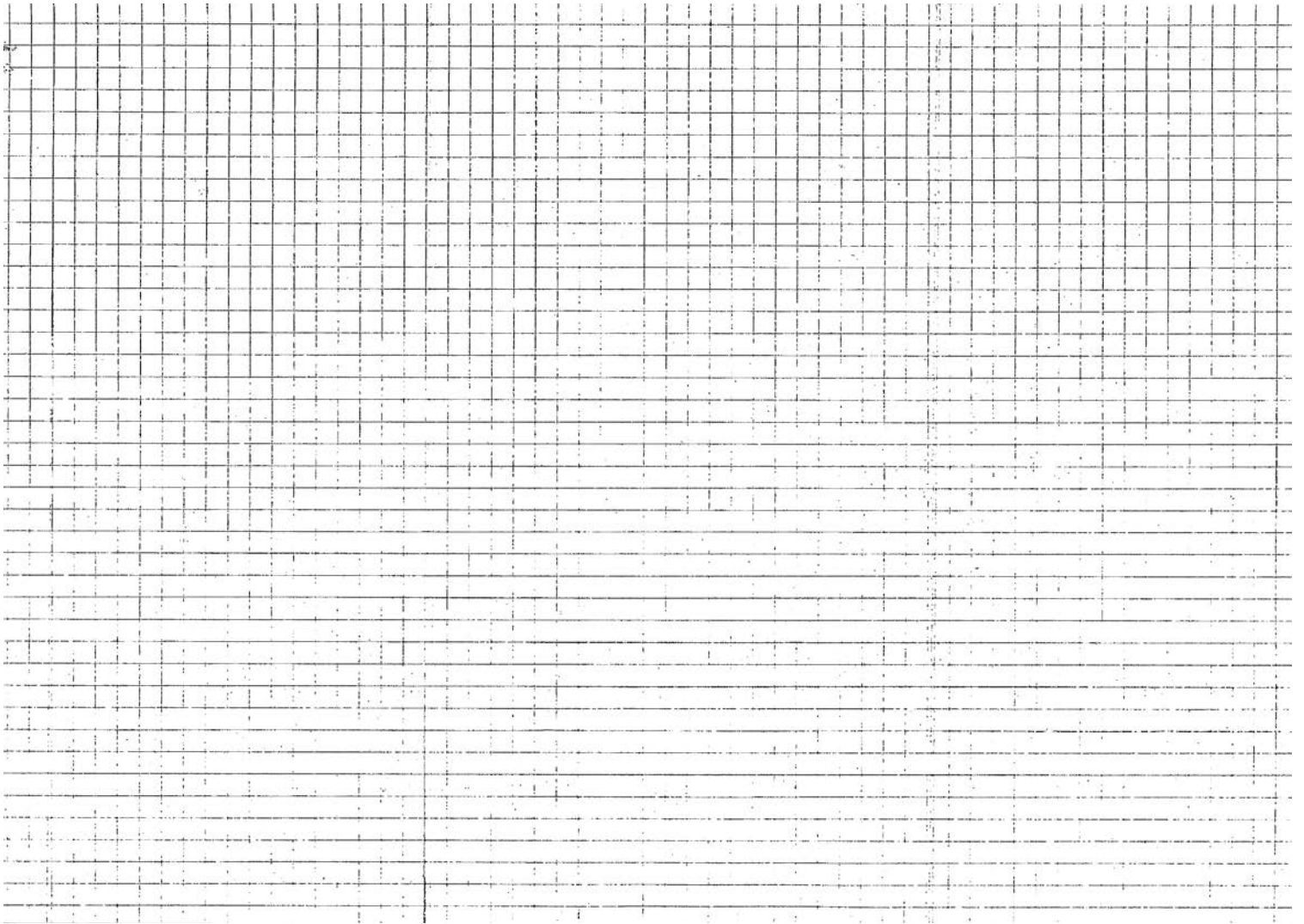
$$M_d = \frac{16,86 \cdot 3,9^2}{8} = 32,0555 \text{ kNm}$$

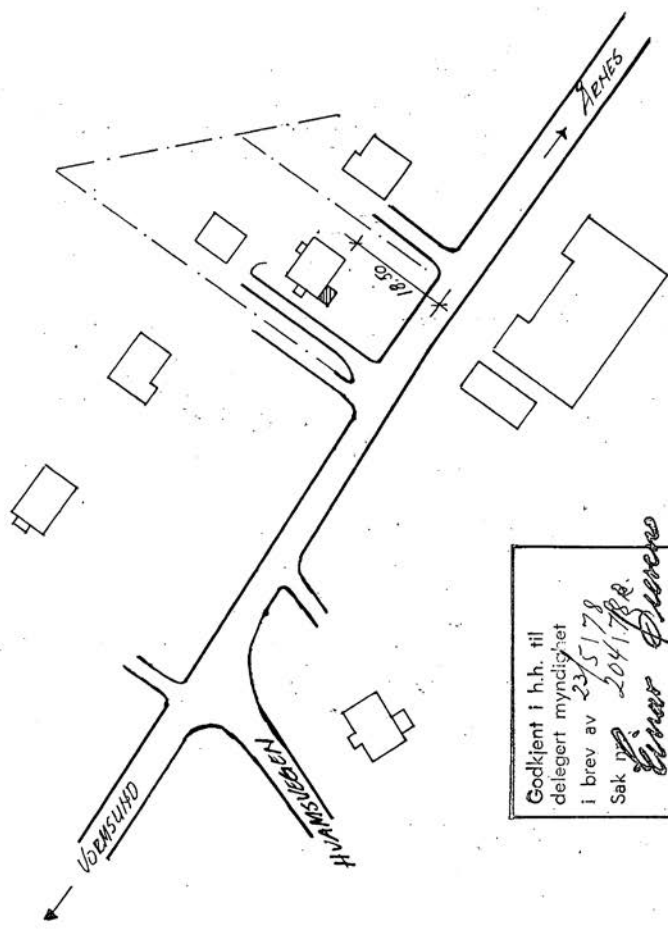
$$W_x = \frac{32,055}{120} = 188,65 \text{ cm}^3 < 191 \text{ cm}^3 \rightarrow \text{O.K.}$$

$$f = \frac{5 \cdot (14,83 + 0,253) \cdot 3,9^4}{384 \cdot 2,1 \cdot 1,91} = \frac{17446,815}{1540,224} = 11,35 \text{ mm}$$

$$f \leq \frac{1}{200} \frac{11,3}{3900} = \frac{1}{345} < \frac{1}{200} \rightarrow \text{O.K.}$$

21/3-79 HLB





Godkjent i h.h. til
delegert myndighet
i brev av 23/5/78
Sak nr 2041/78 R.
Unar Puvre
Bygningsseksjonen i Nes

SITUASJONSPLAN	Målestokk	Tegn.
	1:100	10/4/88
	Trac.	
GENR. 76 BEHR. 15	Kfr.	
LISE TORSTEINSEN	Erstatning for:	
	Erstattet av:	
2150 ÅRNES		

MØTEBOK

Side 204

Kommune	Bygningssjefens	Bygningssjefens	Bygningssjefens	Bygningssjefens
NES	Bygningssjefens	Bygningssjefens	Bygningssjefens	Bygningssjefens
Sak nr.	204/78R	204/78R	204/78R	204/78R
Gnr.	76	76	76	76
Bnr.	15	15	15	15
Hjemmelshaver:	Lise Torsteinsen	Lise Torsteinsen	Lise Torsteinsen	Lise Torsteinsen
Byggets art:	ombygging av	ombygging av	ombygging av	ombygging av
overbygget veranda som tillegg til stue.				
Byggherre:	Lise Torsteinsen, 2150 Arnes.	Lise Torsteinsen, 2150 Arnes.	Lise Torsteinsen, 2150 Arnes.	Lise Torsteinsen, 2150 Arnes.
Ansvarshavende:	Lars Edseth, 2150 Arnes.	Lars Edseth, 2150 Arnes.	Lars Edseth, 2150 Arnes.	Lars Edseth, 2150 Arnes.
Bygningssjefen tar i henhold til delegert myndighet følgende avgjørelse:				
Søknaden innvilges				
Begrunnelse:				
Lovhjemmel:				
Byggetillatelse vil bli utstedt på eget skjema og byggearbeider kan ikke igangsettes før ansvarshavende har mottatt slikt skjema.				
Bygningssjefens avgjørelse kan påklages til Nes bygningssråd, 2150 ARNES, innen 3 uker fra mottagelse.				
MERKNAD:	Ingen.	Ingen.	Ingen.	Ingen.
	Arnes, 23. mai 1978	Arnes, 23. mai 1978	Arnes, 23. mai 1978	Arnes, 23. mai 1978
	Einar Mierén	Einar Mierén	Einar Mierén	Einar Mierén
Sign.				
Utskrift sendt til				

Eier: ..449.1000000.....
 Anmelder:
 Ansvarshavende:
 Lars Edsath, 2150 Arner,

Andahl

BYGGETILLATSE

for byggearbeide på gnr. 76... bnr. 15... i samsvar med den av Nes
vedtatte styrevedtaket d. 29. mai 1976.
godkjente byggesøknad.

Som ansvarshavende for lovlig og fagmessig utførelse av arbeidet
er godkjent: Lars Eidebø
som selv eller ved godkjent stedfortræder skal være tilstede når
arbeidet utføres.

Den som bygger har etter bygningsloven under straffsansvar pålagt til å melde fra minst 2 dager FØR:

Kontrolliert den:

- a. Utstikning av bygning ønskes foretatt
 - b. Gravningsarbeidet aktes påbegynt
 - c. Fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes
 - d. Drenering dekkes til
 - e. Betongstøpning etterat armering er lagt
 - f. Avløp tilknyttes
- Kommunens kontrollør SKAL være tilstede ved tilknytningen.

- g.
- h.
- i. Stenderverk, bjelkelag og sperrer dekket
- j. Isolasjon av vegger dekkes til
- k. Isolasjon av etasjeskillere dekkes til
- l.
- m. Dytting av dører og vinduer dekkes til
- n. Oppføring av større ilasteder påbegynnes
- o. Puss- og innredningsarbeider påbegynnes
- p. Huset tas i bruk
-

Byggetillatelsen gjelder ikke lenger, hvis ikke arbeidet er påbegynt innen ett år etterat den er utstedt, eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i mer enn 2 måneder, skal bygningssjefen underrettes før det gjenopptas. Ingen ilstuder må tas i bruk før de er godkjent.

DENNE BYGGETILLATELSE SAMT GODKJENT BYGGEMELDING MED TEGNINGER
SKAL ALLTID FORELIGGE PÅ BYGGEPLASSEN NÅR ARBEIDET PÅGÅR.

PAGAR. 1E/6-7
Nes bygningsråd:

Kommune	Styre, råd, valg m. v.		Tilstede av	Møtedato
NES	BYGNINGSRÅDET		medl.: 5	9.12.75.
Sak nr.				

518/75. Tyn gnr. 76 bnr. 15 - garasje.

Byggets eier: Torstein Tørsteinsen, 2150 ARNES.
Ansvarshavende: Lars Edseth,

Søknad om byggetillatelse dat. 20.11.75 angående oppføring av dobbelgarasje av tre fundamentert med armert betongplate på grunn.
Frittstående takstoler fra Raumes Bruk A/S, tak tekkt med papp.

Forslag til vedtak:

Søknaden godkjennes med Lars Edseth.
Byggetillatelse vil bli utstedt under følgende forutsetning:
Garasje skal ha frisklufttilførsel og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK: som forslaget.

Sign. i utskrift bekreftet	Utskrift til:
	Torstein Tørsteinsen Lars Edseth

Eier: Iorstein Iorsteinsen,
Anmelder: 2150 Arnes
Ansvarshavende: Lars Edsath.

Kopi

BYGGETILLATELSE - Garasje

for byggearbeide på gnr. 76 bnr. 15 i samsvar med den av Nes bygningsråd i møte den 9.12.- 19 75 godkjente byggemelding.

Som ansvarshavende for lovlig og fagmessig utførelse av arbeidet er

godkjent: Lars Edsath

som selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede når arbeidet utføres.

Den som bygger har etter bygningsloven under straffeansvar plikt til å melde fra minst 2 dager forut:

Kontrollert den:

- a. Når utstikning av bygning ønskes foretatt
- b. Når gravningsarbeidet aktes påbegynt
- c. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes
- d. Når drenering er lagt
- e. Når armering er lagt, før betongstøpning
- f. Når avløp legges/tilknyttes
- g. _____
- h. _____
- i. _____
- j. Når støttermur er reist, bjelkelag og sperrer lagt
- k. Når vegger er isolert
- l. Når etasjeskillere er isolert
- m. _____
- n. Når dytting av dører og vinduer er foretatt
- o. Når oppføring av større ildsteder skal påbegynnes
- p. Når puss- og innredn.arbeider skal påbegynnes
- q. Før huset tas i bruk
- r. _____

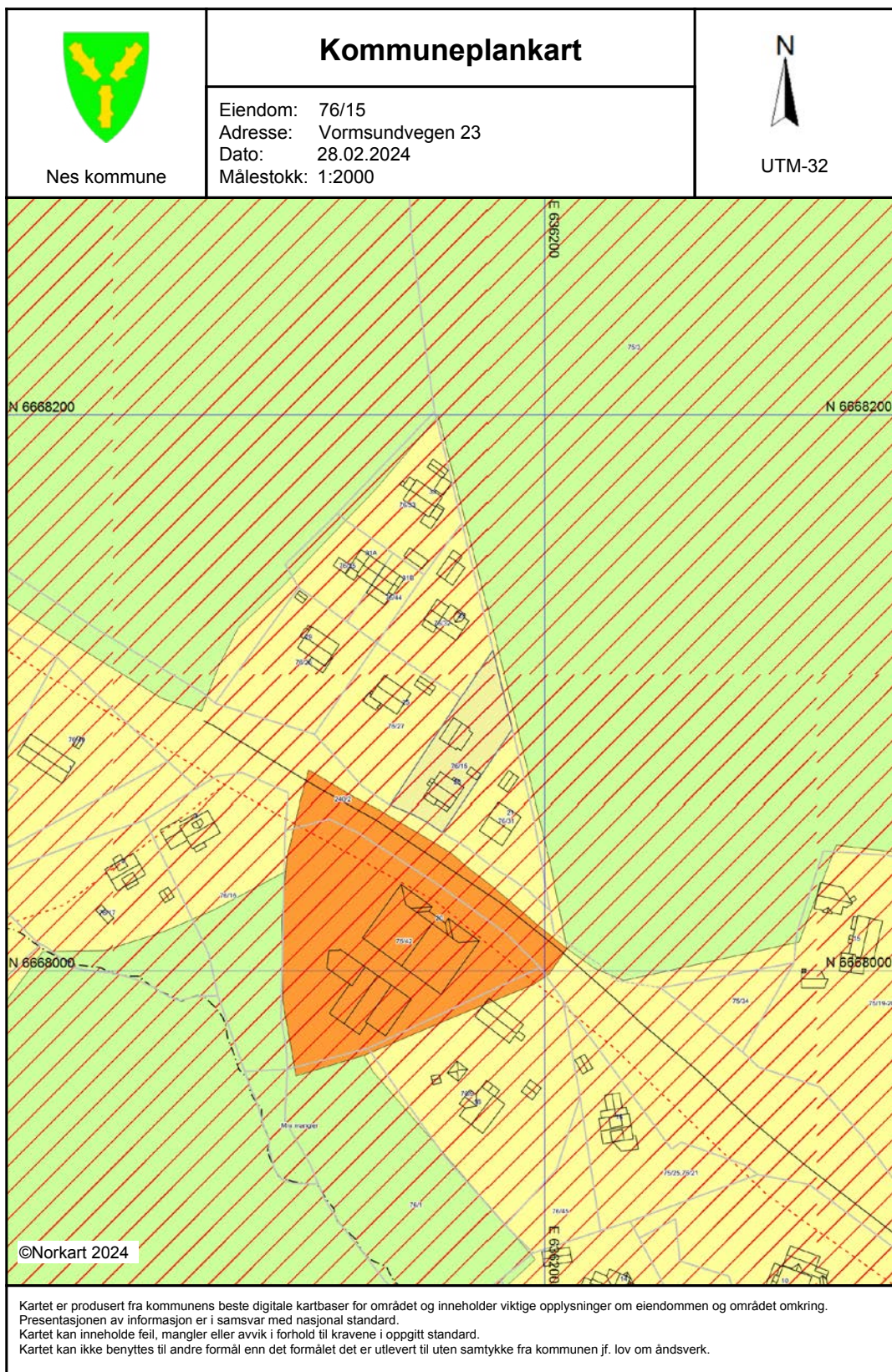
Byggetillatelsen gjelder ikke lenger, hvis ikke arbeidet er påbegynt innen ett år etterat den er utstedt, eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i mer enn 2 måneder, skal bygningssjefen underrettes før det gjenopptas. Ingen ildsteder må tas i bruk før de er godkjent.

Denne byggetillatelse samt godkjent byggemelding med tegninger skal alltid foreligge på byggeplassen når arbeidet pågår.

"red lapp påklebet original"

Nes bygningsråd 22. januar 1976.

[Signature]



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Ras- og skredfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 28.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vormsundvegen 23, 2150 ÅRNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0236KPLAN-2013
Navn	Kommuneplan-2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/0236KPLAN-2013/Dokumenter/Planbestemmelser%2C%20vedtatt%203.9.19%20med%20korrigeringer%20iht%20vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 197 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 197 m ² KPHensynsonenavn Fareområde KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023611033
----	-----------

Navn	Fv. 177 Vormsundvegen x fv. 173 Hvamsvegen, Rotneskrysset		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.05.2017		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/023611033/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%20datert%2018.2.2015.PDF		
Delarealer	Delareal	7 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	f_SVG15	
	Delareal	230 m ²	
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)	
	Delareal	24 m ²	
	Formål	Kjøreveg	
	Feltnavn	f_SKV5	
	Delareal	15 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	f_SVG14	
	Delareal	46 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BFS3	
	Delareal	219 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BFS4	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vormsundvegen 23
2150 ÅRNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen**Oppdragsnummer:** 1207240016**Telefon:** 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.04.2024

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