Bevervegen 5A, 2150 ÅRNES

Svarverud – Sjarmerende enebolig i populært boområde – Flat, romslig solrik tomt – Stor garasje

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 3 950 000,-
Omkostn.:	Kr 99 990,-
Total ink omk.:	Kr 4 049 990,-
Selger:	Lp Eiendom AS
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1953
BRA-i/BRA Total	134/172 kvm
Tomtstr.:	1327.8 m²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 168, bnr. 140
Oppdragsnr.:	1207240107

Svarverud - Sjarmerende enebolig i populært boområde - Flat, romslig solrik tomt - Stor garasje

Velkommen til Bevervegen 5 A!

En sjarmerende enebolig fra 1943 med noe oppussingsbehov. Boligen har en gjennomgående potensial, ideell for barnefamilier og pendlere. Her kan du virkelig sette ditt eget personlige preg og utforme ditt eget drømmehjem. Boligen har en flat og fin tomt i et rolig og barnevennlig området med gangavstand til barnehager, skoler og kollektivtilbud. Her får du en unik kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til alt familien trenger. Området byr på flere gode turmuligheter i variert terreng i sykkelavstand, som for eksempel Veslesjøen, Aulihøgda, Sagstuesjøen og området rundt Dragsjøen.

Høydepunkter:
- Gangavstand til barnehager og skoler
- Godt kollektivtilbud
- Familievennlig planløsning
- Barnevennlig beliggenhet
- Flat tomt
- Stor garasje

Innhold

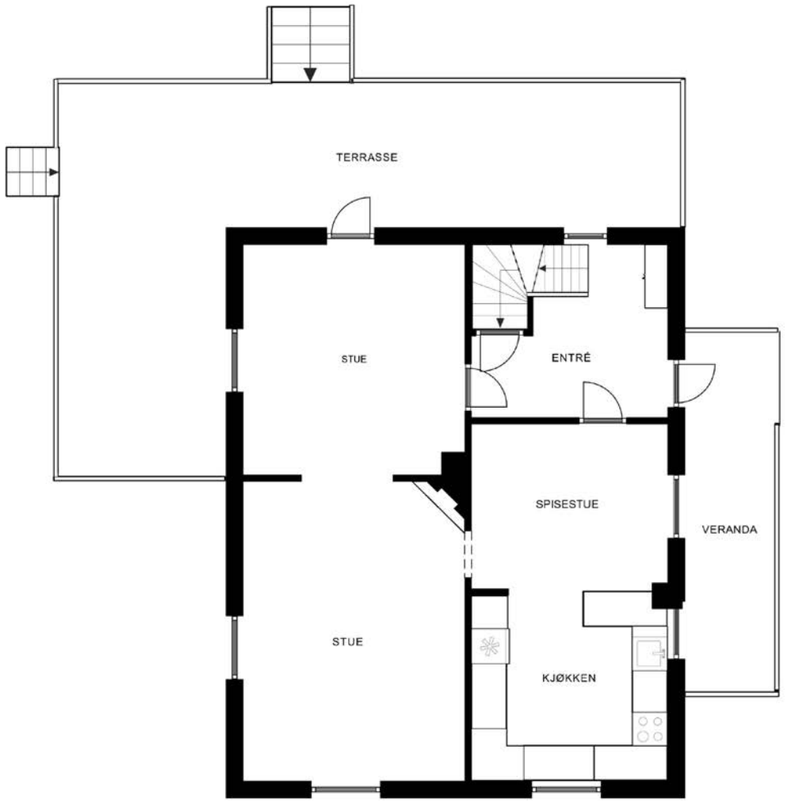
Velkommen 2
Plantegning 18
Om eiendommen 24
Tilstandsrapport 39
Egenerklæring 67
Nabolagsprofil 70
Forbrukerinformasjon 79
Budskjema 81

5A

Welcome to our kitchen, the heart of our home.

Plantegning

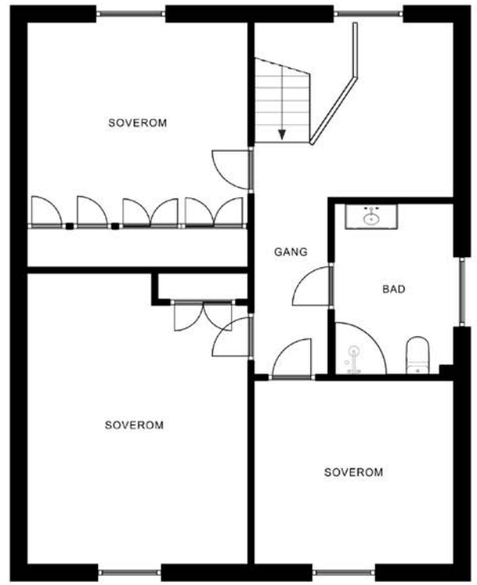
1. etasje



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

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

2. etasje

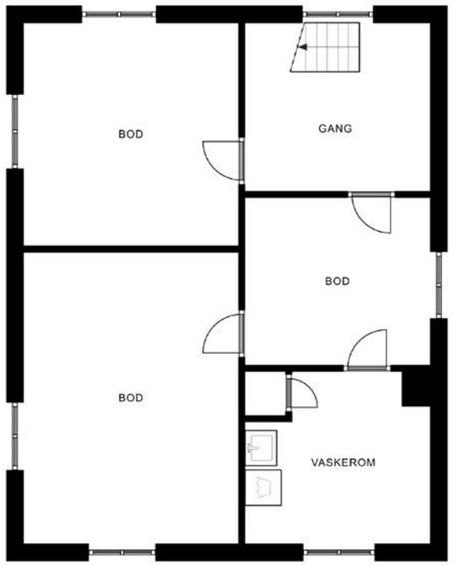


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Plantegning

Kjeller



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

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

Notater

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 134 m²
BRA - e: 38 m²
BRA totalt: 172 m²
TBA: 49 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 67 m² Entré , Kjøkken , Stue , Stue 2
2. etasje
BRA-i: 67 m² Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
49 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 38 m²

Ikke målbare arealer
Kjelleren har ikke målbart areal pga. for lav romhøyde. Rommene er allikevel tatt med i arealoppsettet. Dette til info.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger enebolig:
Kommunen har ingen tegninger av boligen i sine arkiver.

Byggetegninger garasje:
Det er bygget to boder i tillegg til det som er oppført på tegningen, Utvendig stemmer tegningen ganske bra med sånn garasjen fremstår i dag.

Garasje:
17 m2 av garasjen benyttes til biloppstillingsplass, resterende areal er i dag boder.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1327.8 m²

Tomtebeskrivelse
Plan tomt opparbeidet med hage, stort plen, prydbusker, bærbusker og div beplantning. Brostein og hellebelagt gårdsplass

Beliggenhet
Bevervegen 5A har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Svarverud på Årnes. Eiendommen er sentrumsnær og har gangavstand til samtlige fasiliteter som barnehager, skoler, kollektivt tilbud og idrettsarena, ideell beliggenhet for blant annet den aktive familie og pendlere.
Området byr på flere gode turmuligheter i variert terreng i sykkelavstand, som for eksempel Veslesjøen, Aulihøgda, Sagstuesjøen og området rundt Dragsjøen. Flere av turmulighetene er tilpasset alle aldre, som stien rundt vannet som er både hyggelig og barnevennlig. Lysløype til Fjuk og Fjellfoten. I tillegg er det idylliske parker og turområder langs Glomma, og ikke minst muligheter for båt.

Nes kommune har et godt idrettstilbud med flotte anlegg ved skolene, blant annet en ny svømmehall som ble åpnet høsten 2017. I sentrum finnes det også idrettshall, stadion og ishall. 2,5 km fra boligen finner du et aktivt og profesjonelt hestemiljø ved Nes rideklubb. Klubben arrangerer alt fra knøttekurs og rideleir, til stevner og juleshow. I Årnes sentrum finner du blant annet Nes Kulturhus, med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter.

Rommen Golfpark er et komplett helårs golfanlegg beliggende vakkert i det bølgende kulturlandskapet i Nes på Romerike, like nord for elvemøtet mellom Vorma og Glomma. Baneanlegget består av en 18-hulls bane, korthullsbane med 6 hull og et stort treningsområde med puttinggreen, chippinggreen med ulike innspillsvinkler og driving range. På vinterstid har de 2 stk Full swing simulatorer hvor man kan velge mellom nærmere 60 baner rundt om i verden. Videre er det også golfklubb på Hvam. Se forøvrig https://www.nesgolf.no og hvamgolfklubb.no for mer info.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Mega, Bunnpris, Kiwi og Rema 1000 i Årnes sentrum. Her er også Amfi Årnes, flere butikker, og hyggelige spisesteder og puber. Ønsker du et større utvalg er det kort vei til Jessheim Storsenter, Lillestrøm eller Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er kun 5 minutter på sykkel til Årnes stasjon, som betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil tar det ca. 3 min. til Årnes, 25 min. til Jessheim, 30 min. til Oslo Lufthavn, 40 min. til Lillestrøm og 50 min. til Oslo S.

Avstander med bil:
Vormsund ca. 7 min.
Jessheim ca. 20 min.
Oslo Lufthavn ca. 28 min.
Lillestrøm ca. 32 min.
Oslo sentrum ca. 45 min.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Rambøll Norge AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Eldre enebolig over to etasjer + kjeller med ukjent byggeår. Boligen fremstår som i normal stand alderen tatt i betraktning. Det må påregnes oppgradering av teknisk anlegg (vvs/el), våtrom og loft. Innvendig må boligen ses på som ett oppussingsobjekt, utvendig er det byttet dører, taktekking og kledning i senere tid.
Takkonstruksjon er av sadlet form med ett takutstikk. Taktekking av metallplater Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall. Kaldt loft med adkomst via luke. Plassbygget sperrekonstruksjon i tre. Halve taket har synlig taktro, resten har forenklet undertak med duk etc.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. et. Koblede kjellervinduer fra byggeår med rammer og karmer i treverk. Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.
Utgang fra stue til Sydøst/vest vendt veranda på ca 38 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97

cm. Utebelysning, markise og levegg. Trapper til plenareal.
Overbygget veranda mot vest ved inngangspartiet på ca 11 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Utebelysning, solskjerming og levegger med glassfelt. Utvendig trapper av treverk.

Garasje:
Garasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon av sadlet form tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i tre. Det er lagt opp strøm til bygningen. Det er innredet tre bodrom i garasjen.

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

Innhold
1. etasje: Entré, kjøkken og 2 stuer
2. etasje: Gang, 3 soverom og bad
Kjeller: Trapperom, 3 boder og vaskekjeller

Standard
Overflater:
2. etasje:
Parkett på gulv, vegger består av trepanel og strietapet. Himlingsoverflater av malt trepanel ,strietapet og takess.
1. etasje:
Gulv består av parkett, fliser og linoleumsbelegg.

Vegger med brystpanel, trepanel og tapet. Takess og trepanel i himlinger.
Overflater i kjeller består av betong. Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner.

Entré:
Praktisk og romslig hall med gode muligheter for oppheng av ytterklær og oppbevaring, samt flislagt gulv som alltid er en sikker vinner i gang og entré.

Stue:
Boligen har stort stue oppdelt i to soner. Peisen er et naturlig midtpunkt i den ene delen som skaper varme og hygge på kaldere dager. Stuen er enkel å innrede med en naturlig del til sofaseksjon og spisebord. Utgang til solrik veranda med god plass til flere utemøbler og grilling.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i lyse og profilerte fronter, benkeplate i heltre og fliser mellom benk og overskaper. Kjøkkenet har et praktisk hjørneskap med karusell, som gir ekstra utnyttelse av plass, og kjøkkenhalvøy som gir ekstra god benk/skapplass. Godt arbeidslys under overskap. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Det er god plass til kjøkkenbord for hyggelige måltider.

Bad:
Romslig bad med masse potensiale. Badet har flislagt gulv med varmekabler, samt fliser og strietapet på vegger. Inneholder gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant med skapinnredning.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom i andre etasje, samt en liten loftstue i trappeoppgang.

Vaskerom:
Praktisk vaskekjeller med flere muligheter. Inneholder vaskekum, arbeidsbenk med laminerte overflater og opplegg til vaskemaskin.

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:
Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.
Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det er ukjent om det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takvinkel er målt til 28 grader. Rust på pipehatt.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres snøfangere av sikkerhetsmessige hensyn. Pipehatt må kontrolleres.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. et. Koblede kjellervinduer fra byggeår med rammer og karmer i treverk.
Det er avvik:
- Det er påvist sprekk i glass på vindu på vaskekjeller.
- Vinduer/karmer er slitte/utette pga. lang brukstid og manglende vedlikehold.
- Det er merker etter kondens i karmer, spesielt i 2. et.
Konsekvens/tiltak:
- Sprukket glass må skiftes. Med hensyn til slitasje og høy alder bør det planlegges utskifting av vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Utgang fra stue til Sydøst/vest vendt veranda på ca 38 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Utebelysning, markise og levegg. Trapper til plenareal. Overbygget veranda mot vest ved inngangspartiet på ca 11 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Utebelysning, elektrisk solskjerming og levegger med glassfelt.
Det er avvik:
- Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Rekkverkshøyden oppfyller de krav som var gjeldene da byggesøknaden ble innvilget. En trapp til hage mangler rekkverk (TG3). Deler av rekkverk på veranda med adkomst fra stue er for dårlig avstivet. Gulv er ubehandlet og har symptomer på oppsprekking.
Tiltak:
- Rekkverk må etableres. Rekkverk må avstives. Gulvet må overflatebehandles.

Overflater:
2. et.:
- Gulvoverflater av parkett.
- Veggoverflater av malt trepanel og strietapet.
- Himlingsoverflater av malt trepanel ,strietapet og tak-ess plater.
1. et.:
- Gulvoverflater av parkett, fliser og linoleumsbelegg.
- Veggoverflater av malt trepanel/brystning og malt tapet.
- Himlingsoverflater av malt trepanel og tak-ess plater.
Kjeller:
- Vegger og gulv av betong.
- Himling med åpen himling og trepanel.
Det er avvik:

- Merker etter gammel fuktskade i skråhimling på ett soverom. Det er knirk i gulv i 1 og 2. et.
Konsekvens/tiltak:
- Fuktskadet himling må undersøkes ytterligere.
- Gulvplater må trolig etterskrus for å få vekk knirk i gulv. Normalt ikke økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Bør tas i forbindelse med utskifting av gulv.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller og peis med innsats i stue.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Anbefale kontroll fra det lokale feiervesenet av ildsted og pipe.

Rom Under Terreng:
Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner (vegger og gulv). Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Det er avvik:
- Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Bygget har ikke fuktsperre mot grunnen, dette resultere i at fukt trenger inn gjennom betonggulv og opp i vegger
Tiltak:
- Anbefaler bedre ventilasjon av kjellere, gjerne i form av et permanent avfuktersystem. Ved planer om bruksendring må det innhentes fagkompetanse før tiltak iverksettes.

Innvendige trapper
Innvendige trapper og rekkverk av treverk
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Innvendige dører:
Malte profilerte dører.
Det er avvik:
- Enkelte dører tar i karm. Generell slitasje etter lang tid bruk
Tiltak:
- Noen dører må justeres, det må påregnes overflatebehandling

Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad 2. etg.):
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone 34% ved 19 grader. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble påvist plast i konstruksjonen. Det mangler isolasjon mellom varmt og kaldt rom. Vegg mellom bad og soverom har ikke bunnvill. Badet må bygges opp etter gjeldende standard for å lukke avviket.

Overflater og innredning (kjøkken 1. etg.):
Gulvoverflate av linoleum. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett benkehjørneskap med karusell. Benkeplater av heltre. Nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap på en vegg. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.
Det er avvik:
- Knirk i gulv. Skade i belegg. Kjøkkeninnredning har høy slitasjegrad, men anses allikevel som funksjonelt. Fuktskade i benkeplate i område rundt kjøkkenkum
Tiltak:
- Benkeplate bør slipes og overflatebehandles/ (byttes). Gulvspon bør etterskrus. Linoleumsbelegg må resveises/skiftes.

Avtrekk (kjøkken 1. etg.):
Mekanisk avtrekk
Det er avvik:
Ventilator har dårlig effekt. Det kommer matos ut i rommet ved bruk.
Tiltak:
Anbefaler at ventilator byttes

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:
Tilluft via spalter i vindu. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Det er avvik:
- Det er vurdert at ventilasjonen i boligen ikke er optimal.
Tiltak:
- Det anbefales å oppgradere ventilasjonen av boligen for hyppigere luft utskifting.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
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.

Drenering:
Dreneringen er fra 1990.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Terrengforhold
Terrenget på tomten er flatt.
Det er avvik:
- Det er områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller renne inn mot bygningsmassen.
Tiltak:
- Terrengjustering anbefales slik at vann ledes bort fra bygningsmassen. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vann tilsluttet Årnes vannverk.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon er av sadlet form med ett takutstikk. Taktekking av metallplater Kaldt loft med adkomst via luke. Plassbygget sperrekonstruksjon i tre. Halve taket har synlig taktro, resten har forenklet undertak med duk etc. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Det er avvik:
- Svertesopp i undertaket som følge av kondenseringsproblematikk, spesielt i området over trappeløp og bad. Noe råteskader påvist i taktro (undertak av trepanel) Utett loftluke. Mangelfull diffusjonsperre i et. skille. Ekskrementer etter mus påvist.
Tiltak:
- Boligen har damplekkasje til loft fra underliggende rom. Det må etableres ny diffusjonsperre mot bjelkelaget. Loftluken må byttes. Deler av undertaket må byttes for og slette avviket (råteskadet trevirke) Anbefaler kontroll for skadedyr. Loftet hadde begrenset inspeksjonsmulighet. Anbefaler ytterligere undersøkelse når bedre tilkomst er etablert.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Generell (bad 2. etg.):
Flislagt gulv med varme. Fliser og malt strietapet på vegger. Himling med tak-ess plater. Vegghengt servantskap med nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og overskap med lys. Dusjkabinett med dører og vegger av glass. Frittstående toalett. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er utettheter på vegg i dusjsonen. Gulvflis med dårlig vedheft mot underlaget. Mangelfull ventilering av våtrommet. Membran har passert mere en 50% av antatt levetid. Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Plassert under kabinett. Utette rørgjennomføringer i vegg under servant. Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Generell:
Vaskekjeller med enkel standard, Malt betonggulv og flislagte vegger. Veggehengt vaskekum med to greps blandebatteri. Arbeidsbenk med laminerte overflater. Opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke membran og kan ikke sies og være vantett. Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vær oppmerksom ved buk. Må ikke utsettes for fritt vann. Rommet må renoveres for å få tilstandsgrad 1 eller 0.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i kjeller og 2. et. med skru og automatsikringer. Eget sikringsskap i garasje. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
3. 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?
Ja
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. 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 På bakgrunn av alder, påviste feil og generelt lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.
Kostnad er kun basert på kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat: Under 10 000

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.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen slukkeapparat på befaringen
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere er over 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Parkering
Parkering i gårdsplass og i garasje.

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.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarmning via panelovner, og vedfyring i peis i stue, samt vedovn i kjeller.

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 3 950 000

Kommunale avgifter
Kr 11 701

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
Avløp, eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Formuesverdi primær
Kr 944 757

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 779 026

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift
Eiendommen er tilsluttet Årnes vannverk, som koster ca. 5.000 kr i året.

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 168, bruksnummer 140 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:

3228/168/140:
05.08.1911 - Dokumentnr: 900242 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

19.09.1959 - Dokumentnr: 2816 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:168 Bnr:200
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1988 - Dokumentnr: 9295 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:168 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1988 - Dokumentnr: 9343 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:168 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2012 - Dokumentnr: 227676 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:168 Bnr:380
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:168 Bnr:403

12.03.1943 - Dokumentnr: 358 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:168 Bnr:1

24.04.1953 - Dokumentnr: 1013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:168 Bnr:200

24.10.1988 - Dokumentnr: 9294 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:168 Bnr:380

01.01.2020 - Dokumentnr: 216378 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:168 Bnr:140

01.01.2024 - Dokumentnr: 264865 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:168 Bnr:140

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.

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

Det foreligger byggetillatelse datert 04.04.1991 for garasjen.

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
Privat vann.

Offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplaner:
ID: 023KPLAN-2013
Navn: Kommuneplan-2019-2030
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.09.2019
Delarealer: Delareal 1 328 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B1

Kommunedelplaner:
Id: KDP ÅRNES 2019
Navn: Kommunedelplan for Årnes 2019
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.06.2019
Delarealer: Delareal 1 328 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn:B1

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

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
98 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
99 990 (Omkostninger totalt)
115 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 049 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 065 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 067 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 99 990

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.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 37 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 225,- og oppgjørshonorar kr 5 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 50 455,-. Utleggene omfatter gebyr for betalingsutsettelse, markedspakke, oppgjørsvederlag, søk eiendomsregister, tilretteleggingsgebyr, tingl. urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlag tilsvarende 2 500 kr pr. time. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
09.01.2025

Tilstandsrapport

Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES
NES kommune
gnr. 168, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 134 m²

Befaringsdato: 13.11.2024 **Rapportdato:** 13.11.2024 **Oppdragsnr.:** 21410-1135 **Referansenummer:** OR1992

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel Østbye **Vår ref:**

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBØLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to etasjer + kjeller med ukjent byggeår.
Boligen fremstår som i normal stand alderen tatt i betraktning. Det må påregnes oppgradering av teknisk anlegg (vvs/el), våtrom og loft.
Innvendig må boligen ses på som ett oppussingsobjekt, utvendig er det byttet dører, taktekking og kledning i senere tid.

Enebolig

Gå til side

UTVENDIG

Takkonstruksjon er av sadlet form med ett takutstikk. Taktekking av metallplater
Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.
Kaldt loft med adkomst via luke. Plassbygget sperrekonstruksjon i tre. Halve taket har synlig taktro, resten har forenklet undertak med duk etc.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. et. Koblede kjellervinduer fra byggeår med rammer og karmer i treverk.
Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue til Sydøst/vest vendt veranda på ca 38 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Utebelysning, markise og levegg.
Trapper til plenareal.

Overbygget veranda mot vest ved inngangspartiet på ca 11 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Utebelysning, solskjerming og levegger med glassfelt.

Utvendig trapper av treverk.

Gå til side

INNVENDIG

2. et.
Gulvoverflater av parkett.
Veggoverflater av malt trepanel og strietapet.
Himlingsoverflater av malt trepanel ,strietapet og tak-ess plater.

1. et.
Gulvoverflater av parkett, fliser og linoleumsbelegg.
Veggoverflater av malt trepanel/brystning og malt tapet.
Himlingsoverflater av malt trepanel og tak-ess plater.

Kjeller
Vegger og gulv av betong.
Himling med åpen himling og trepanel.
Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Malte profilerte dører.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stuer 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1.et. 236 cm.
Gang 2. et. 252 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller og peis med innsats i stue.

Gå til side

VÅTROM

Vaskekjeller med enkel standard, Malt betonggulv og flislagte vegger. Veggehengt vaskekum med to greps blandebatteri. Arbeidsbenk med laminerte overflater. Opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Bad
Flislagt gulv med varme. Fliser og malt strietapet på vegger. Himling med tak-ess plater. Vegghengt servantskap med nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og overskap med lys. Dusjkabinett med dører og vegger av glass. Frittstående toalett. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Gulvoverflate av linoleum. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett benkehjørneskap med karusell. Benkeplater av heltre. Nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap på en vegg. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Tilluft via spalter i vindu. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Sikringsskap i kjeller og 2. et. med skru og automatsikringer. Eget sikringsskap i garasje.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget på tomten er flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vann tilsluttet Årnes vannverk.

Tomt på 1 327,80 m² med enebolig og garasje. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, bærbusker og div beplantning. Brostein og hellebelagt gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen tegninger av boligen i sine arkiver.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

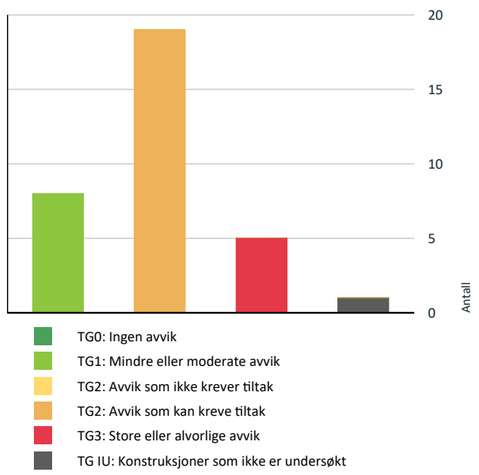
Det er bygget to boder i tillegg til det som er oppført på tegningen, Utvendig stemmer tegningen ganske bra med sånn garasjen fremstår i dag.

Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES
Gnr 168 - Bnr 140
3034 NES

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

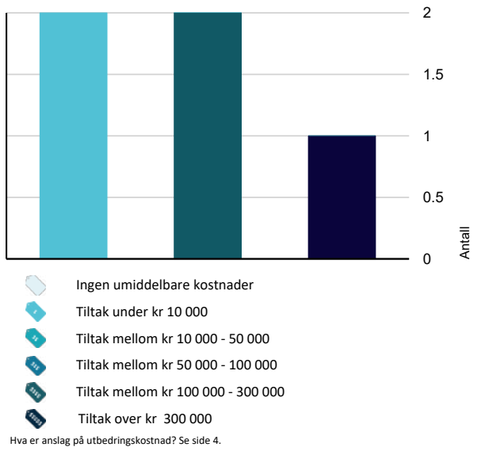
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er profesjonell part. Boligen har vert leid ut siste året.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

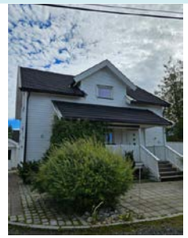
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES
Gnr 168 - Bnr 140
3034 NES

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det er ukjent om det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takvinkel er målt til 28 grader.
Rust på pipehatt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres snøfangere av sikkerhetsmessige hensyn.
Pipehatt må kontrolleres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det mangler musesikring i hjørnekasser (TG2)

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av sadlet form med ett takutstikk. Taktekking av metallplater
Kaldt loft med adkomst via luke. Plassbygget sperrekonstruksjon i tre. Halve taket har synlig taktro, resten har forenklet undertak med duk etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

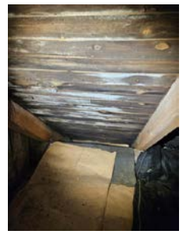
Svertesopp i undertaket som følge av kondenseringsproblematikk, spesielt i området over trappeløp og bad.
Noe råteskader påvist i taktro (undertak av trepanel)
Utett loftluke.
Mangelfull diffusjonsperre i et. skille.
Ekskrementer etter mus påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

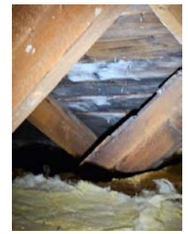
Boligen har damplekkasje til loft fra underliggende rom. Det må etableres ny diffusjonsperre mot bjelkelaget.
Loftluken må byttes.
Deler av undertaket må byttes for og slette avviket (råteskadet trevirke)
Anbefaler kontroll for skadedyr.
Loftet hadde begrenset inspeksjonsmulighet. Anbefaler ytterligere undersøkelse når bedre tilkomst er etablert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kondensskade over trappeløp.



Kondensskade på takutstikk over bad.

Utett loftluke med provisorisk stige.

TG 2 Vinduer

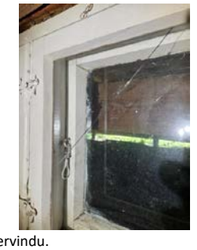
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. et. Koblede kjellervinduer fra byggeår med rammer og karmer i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i glass på vindu på vaskekjeller.
Vinduer/karmer er slitte/utette pga. lang brukstid og manglende vedlikehold.
Det er merker etter kondens i karmer, spesielt i 2. et.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket glass må skiftes. Med hensyn til slitasje og høy alder bør det planlegges utskifting av vinduer.



Sprukket glass i kjellervindu.

Kondensmerker i karm.

TG 1 Dører

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til Sydøst/vest vendt veranda på ca 38 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Utebelysning, markise og levegg. Trapper til plenareal.

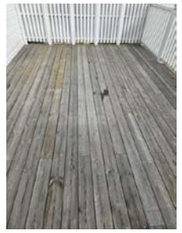
Overbygget veranda mot vest ved inngangspartiet på ca 11 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Utebelysning, elektrisk solskjerming og levegger med glassfelt.

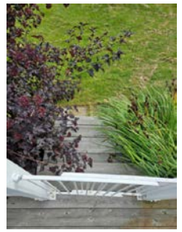
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Rekkverkshøyden oppfyller de krav som var gjeldene da byggesøknaden ble innvilget.
En trapp til hage mangler rekkverk (TG3).
Deler av rekkverk på veranda med adkomst fra stue er for dårlig avstivet.
Gulv er ubehandlet og har symptomer på oppsprekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må etableres.
Rekkverk må avstives.
Gulvet må overflatebehandles.





Mangler rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

2. et.
Gulvoverflater av parkett.
Veggoverflater av malt trepanel og strietapet.
Himlingsoverflater av malt trepanel ,strietapet og tak-ess plater.

1. et.
Gulvoverflater av parkett, fliser og linoleumsbelegg.
Veggoverflater av malt trepanel/brystning og malt tapet.
Himlingsoverflater av malt trepanel og tak-ess plater.

Kjeller
Vegger og gulv av betong.
Himling med åpen himling og trepanel.

Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES
Gnr 168 - Bnr 140
3034 NES

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merker etter gammel fuktskade i skråhimling på ett soverom.
Det er knirk i gulv i 1 og 2. et.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskadet himling må undersøkes ytterligere.
Gulvplater må trolig etterskrus for å få vekk knirk i gulv. Normalt ikke økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Bør tas i forbindelse med utskifting av gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille av:

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stuer 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1.et. 236 cm.
Gang 2. et. 252 cm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller og peis med innsats i stue.

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

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

Anbefale kontroll fra det lokale feiervesenet av ildsted og pipe.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

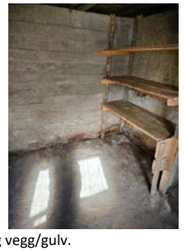
Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner (vegger og gulv).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.
Bygget har ikke fuktsperre mot grunnen, dette resultere i at fukt trenger inn gjennom betonggulv og opp i vegger

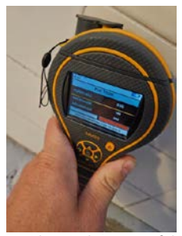
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler bedre ventilasjon av kjellere, gjerne i form av et permanent avfuktersystem.
Ved planer om bruksendring må det innhentes fagkompetanse før tiltak iverksettes.



Fuktmerker i overgang vegg/gulv.

fuktmåling av treverk i himling. Fuktig/risiko.



Fuktsøk på vegg indikerer at konstruksjonen er fuktig

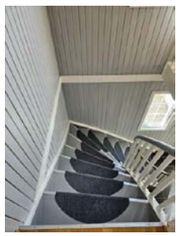
TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm. Generell slitasje etter lang tid bruk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen dører må justeres, det må påregnes overflatebehandling.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt gulv med varme. Fliser og malt strietapet på vegger. Himling med tak-ess plater. Vegghengt servantskap med nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og overskap med lys. Dusjkabinett med dører og vegger av glass. Frittstående toalett. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

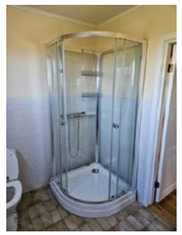
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er utettheter på vegg i dusjsonen.
Gulvflis med dårlig vedheft mot underlaget.
Mangelfull ventilering av våtrommet.
Membran har passert mere en 50% av antatt levetid.
Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Plassert under kabinett.
Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.
Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Røregjennomføringer i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

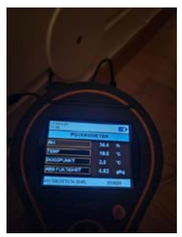
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

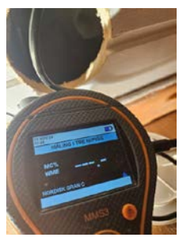
Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone 34% ved 19 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist plast i konstruksjonen.
Det mangler isolasjon mellom varmt og kaldt rom.
Vegg mellom bad og soverom har ikke bunnvill.

Badet må bygges opp etter gjeldende standard for å lukke avviket.





KJELLER > VASKEKJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskekjeller med enkel standard, Malt betonggulv og flislagte vegger. Veggehengt vaskekum med to greps blandebatteri. Arbeidsbenk med laminerte overflater. Opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.

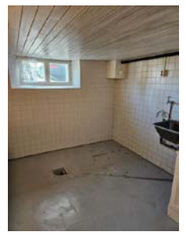
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke membran og kan ikke sies og være vantett.
Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon

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

Vær oppmerksom ved buk. Må ikke utsettes for fritt vann.
Rommet må renoveres for å få tilstandsgrad 1 eller 0.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av betongvegger. Se kommentar under kjeller ang fukt i grunnmur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvoverflate av linoleum. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett benkehjørneskap med karusell. Benkeplater av heltre. Nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap på en vegg. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

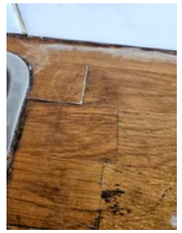
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i gulv.
Skade i belegg.
Kjøkkeninnredning har høy slitasjegrad, men anses allikevel som funksjonelt.
Fuktskade i benkeplate i område rundt kjøkkenkum

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplate bør slipes og overflatebehandles/(byttes)
Gulvspon bør etterskrus. Linoleumsbelegg må resveises/skiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator har dårlig effekt.
Det kommer matos ut i rommet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler at ventilator byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Tilluft via spalter i vindu. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vurdert at ventilasjonen i boligen ikke er optimal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen av boligen for hyppigere luft utskifting.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

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.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i kjeller og 2. et. med skru og automatsikringer. Eget sikringsskap i garasje.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ja
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
5. 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 På bakgrunn av alder, påviste feil og generelt lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.
   Kostnad er kun basert på kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utettheter i skap garasje.

Kontakk med skjøteledning, ødelagt bryter. Garasje

Deksel for vvb er ødelagt.

TG 3 Brannstekniske 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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES
Gnr 168 - Bnr 140
3034 NES

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget på tomten er flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller renne inn mot bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengjustering anbefales slik at vann ledes bort fra bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vann tilsluttet Årnes vannverk.

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

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

TG 1 Andre tomteforhold

Tomt på 1 327,80 m² med enebolig og garasje. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, bærbusker og div beplantning. Brostein og hellebelagt gårdsplass

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

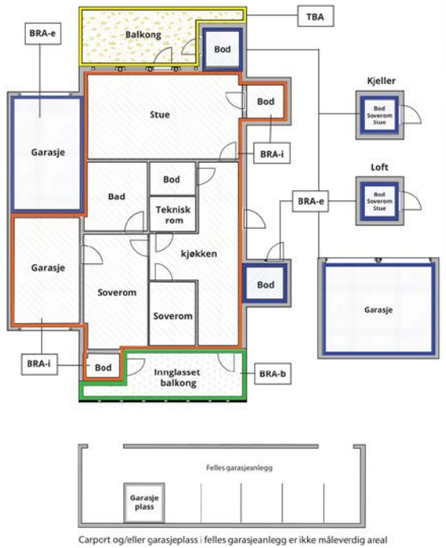
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	
1. Etasje	67			67	49
Kjeller					
SUM	**134**				**49**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Stue 2		
Kjeller	Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller		

Kommentar

Kjelleren har ikke målbart areal pga. for lav romhøyde. Rommene er allikevel tatt med i arealoppsettet. Dette til info.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kommunen har ingen tegninger av boligen i sine arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

17 m2 av garasjen benyttes til biloppstillingsplass, resterende areal er i dag boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er bygget to boder i tillegg til det som er oppført på tegningen, Utvendig stemmer tegningen ganske bra med sånn garasjen fremstår i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	0
Garasje	0	38

Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES
Gnr 168 - Bnr 140
3034 NES

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	168	140		0	1327.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bevervegen 5A

Hjemmelshaver

Fredrikstad Eiendom & Marina AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor Årnes sentrum i Nes Kommune, Viken fylke.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Årnes vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Garasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon av sadlet form tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i tre. Det er lagt opp strøm til bygningen. Det er innredet tre bodrom i garasjen.

Vedlikehold
Det må påregnes vesentlig vedlikeholdsarbeid med garasjen, spesielt dører vinduer og port er i dårlig stand.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.03.1989	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	04.09.2023		Gjennomgått	8	Nei

Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES
Gnr 168 - Bnr 140
3034 NES

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens 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
Aktiv EM Årnes

Oppdragsnr.
1207240107

Selger 1 navn
Per Stian Kristiansen

Gateadresse
Bevervegen 5A

Poststed
ÅRNES

Postnr
2150

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207240107

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120724010

E-Signing validated

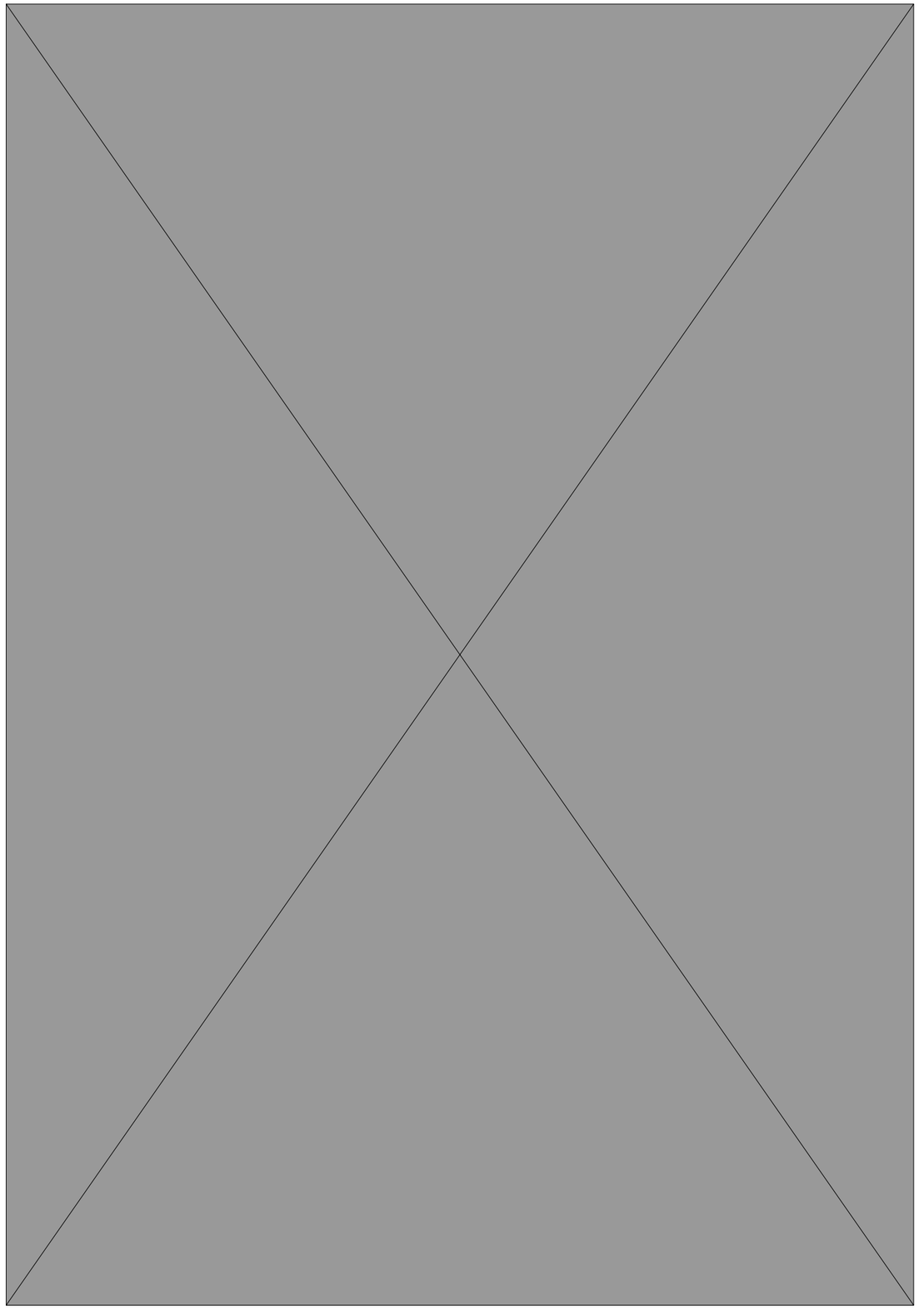
secured by nets

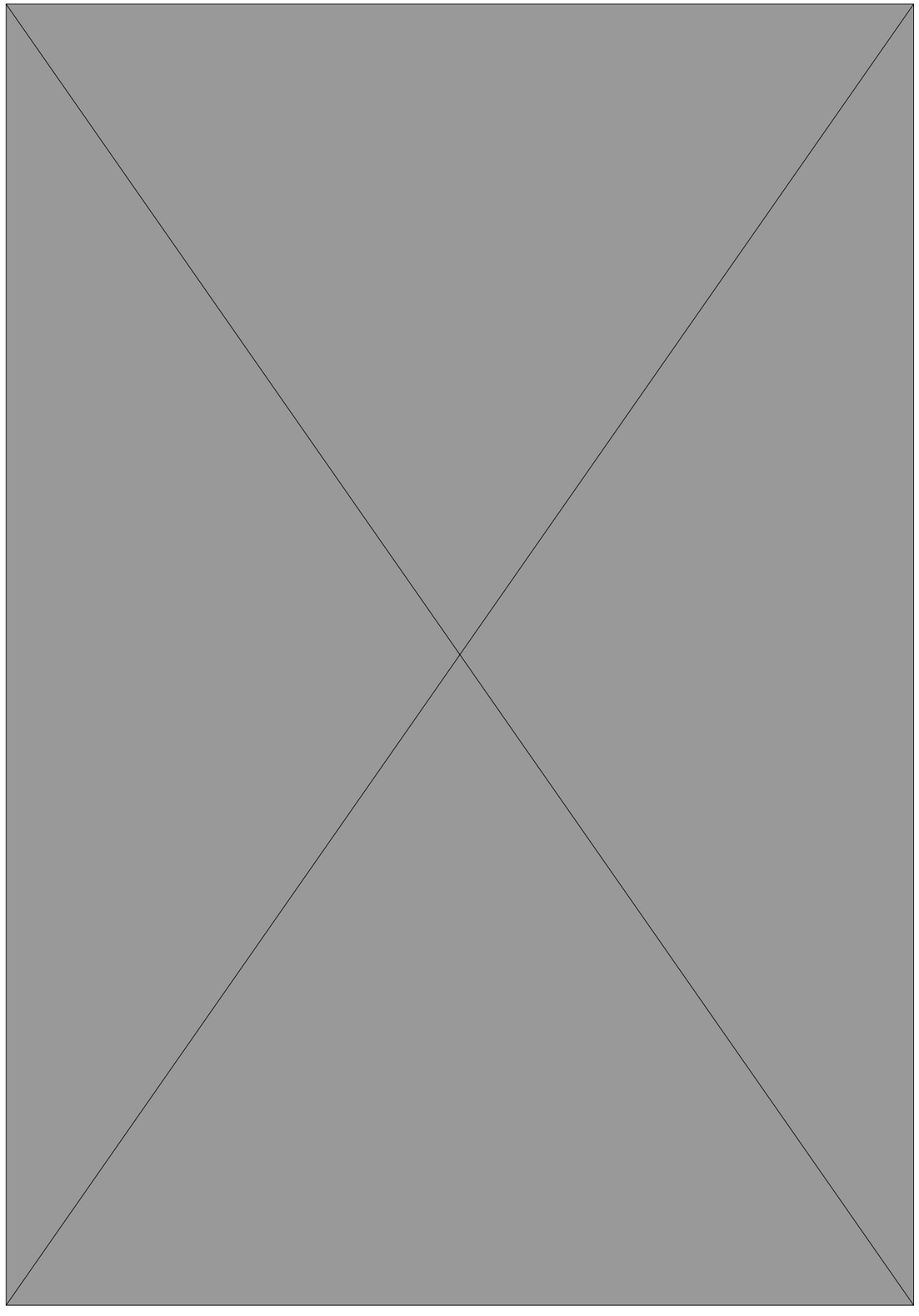
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Stian Kristiansen	5af3e0187ef7df55fef9260f5169d888525c588d	14.11.2024 09:39:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

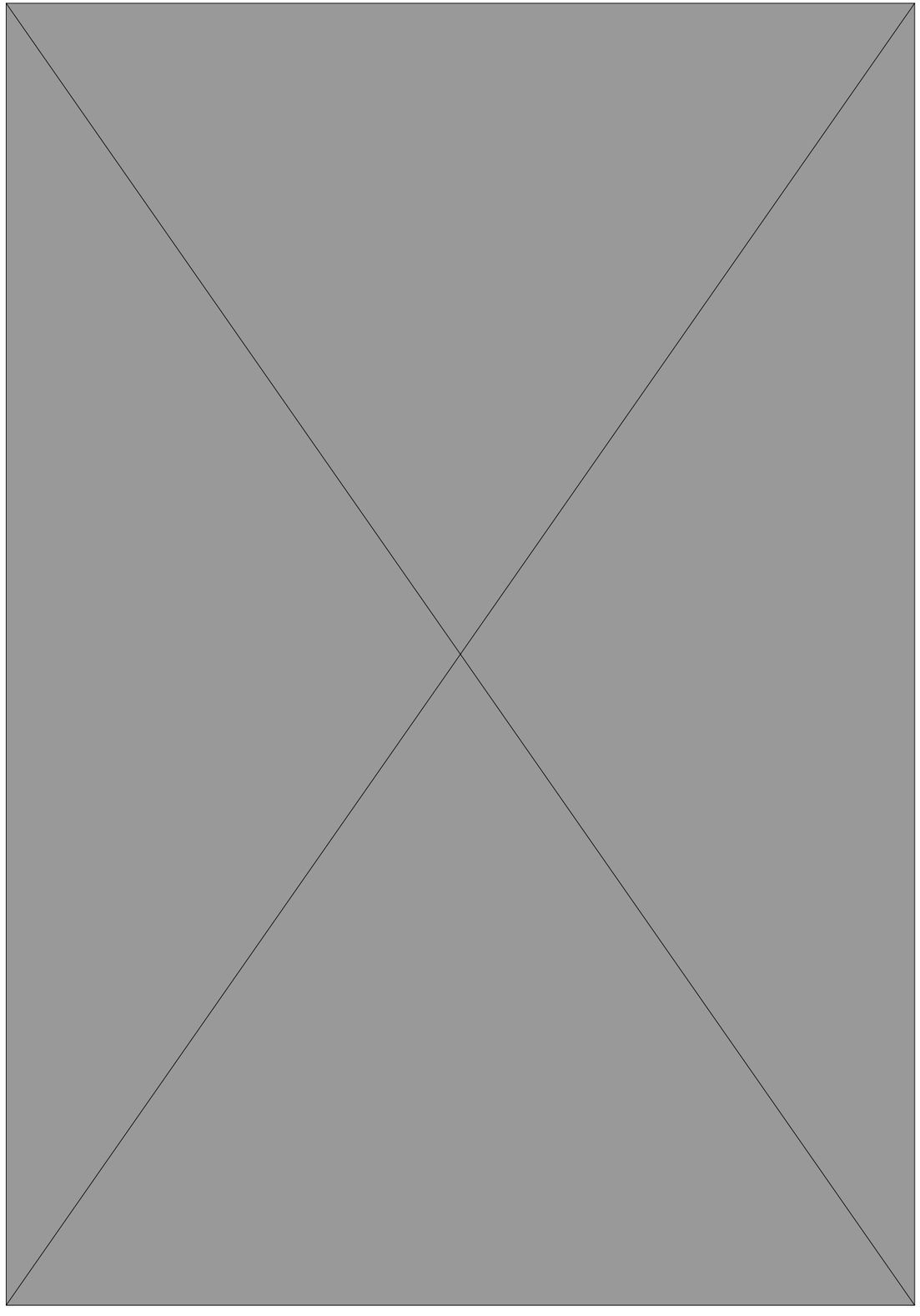
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→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

nets

Document reference: 120724010







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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Notater

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bevervegen 5A
2150 ÅRNES

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre