

aktiv.

Hennisandvegen 9 og 11, 2150 ÅRNES

**Flott landbrukseiendom med
våningshus fra 2010, driftsbygning
fra 2018, kårbolig og stabbur.**



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.roterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 740,-
Total ink omk.: Kr 8 098 740,-
Selger: Anett Nyborg

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 317/658 kvm
Tomtstr.: 107000 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 5
Gnr. 149, bnr. 10
Gnr. 149, bnr. 14
Gnr. 149, bnr. 18
Gnr. 150, bnr. 20
Gnr. 148, bnr. 7
Gnr. 149, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1207240086

Drømmer du om gård?

Hennisandvegen 9 og 11 er en flott landbrukseiendom på 107,6 dekar med sentral og solrik beliggenhet, kun 4 km nordøst for Årnes sentrum. Gårdstunet omkranses av åkerlandskap og er bebyggt med et pent våningshus fra 2010, en moderne driftsbygning fra 2018, et sjarmerende stabbur og en eldre kårbolig over tre plan.

Driftsbygningen er tilpasset hundehold, men kan enkelt bygges om til andre formål. Jorda består blant annet av 69,2 dekar fulldyrkamark, og det er anlagt en hundebane øst for tunet. Våningshuset har to solrike terrasser, tre soverom, bad, vaskerom, wc, stue og romslig kjøkken i første etasje. I tillegg har selger innredet andre etasje med trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom og to allrom. Vi gjør oppmerksom på at disse rommene ikke er omsøkt bruksendret for varig opphold og dermed ikke godkjent bruken.

Eiendommen innbyr til ulike former for friluftsliv, samtidig som det er kort avstand til Oslo, Gardermoen mm.

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



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	26
Om eiendommen	42
Megler	57
Verditakst for landbrukseiendom	93
Kart fra kommunen	118
Våre samarbeidspartnere	126
Forbrukerinformasjon	134
Budskjema	135



Hennisandvegen 9 og 11 - en flott
landbrukseiendom med våningshus,
driftsbygning, kårbolig og stabbur.
Tilrettelagt for hundehold.

Kort fortalt

- Flott gårdsbruk på 107,6 daa
- Våningshus over to plan fra 2010
- Moderne driftsbygning fra 2018
- Eldre kårbolig over tre plan
- Sjarmerende, rødmalt stabbur

- Stor hundebane øst for tunet
- Driftsbygning innredet til hundehold
- Pauserom i driftsbygget
- Ca. 69,2 dekar fulldyrka jord er leid bort
- Ca. 18 dekar skog av høy bonitet

- Sentral beliggenhet 4 km fra Årnes
- Våningshus med to terrasser
- Stue med hygge fra peisovn
- Romslig kjøkken med spiseplass
- Vaskerom, et bad og toalettrom
- Nibe varmpumpe m/ny kompressor i våningshus

- Kårbolig med to soverom
- Bad, kjøkken og stue i kårboligen
- Tinglyst livsvarig borett til kårboligen
- Nærhet til Glomma og flotte turområder
- Innbyr til ulike former for friluftsliv
- Kort avstand til Oslo og Gardermoen mm

Velkommen inn!

Boligen har to store terrasser - hvorav den ene ligger i forbindelse med inngangspartiet.

Entréen har mørke fliser på gulvet og på veggene er det tapet. Det er hyller og knagger for praktisk oppheng av ytterklær og sko.

Fra entreen er det adkomst videre til en trappehall med inngang til gjestetoalett, og en trehvit trapp med åpne trinn opp til andre etasje. Hallen er lysmalt med parkettgulv og har inngang til en gang med garderobeskap.





Kjøkkenet fremstår romslig med god plass til spisebord ved vinduene.

Innredningen har takoppførede skap med hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med dobbel vaskecum.

Det er nisje til komfyr og kjøle- og fryseskap - i tillegg er det oppvaskmaskin.





Stuen er i lune fargetoner og har godt med nautrlig lysinnfall fra vindusflater i flere himmelretninger. Herfra er det også utgang til en av de solrike terrassene.

Det er god plass til sofagruppe og tv/medialøsning - og en moderne peisovn sørger for ekstra hygge og varme.





Våningshuset har et bad - og et innredet baderom i andre etasje.
Badet i første etasje er i lyse fargetoner og har lun gulvvarme.

Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon, speil med overlys og et speilskap. I tillegg er det et innebygd høyskap på badet.
Badet har gulvmontert toalett og dusjkabinett.



Vaskerommet har egen inngang og adkomst videre til kjøkkenet - en smart biinngang.

Rommet er innredet med vaskecum, arbeidsbenk med skapinnredning, høyskap, samt vaskesnorer og tørkestativ.

Det er opplegg for vaskemaskin og rommet huser forøvrig boligens tekniske installasjoner.



Boligen har også et toalettrom og vaskerom i første etasje. Toalettrommet ligger tilknyttet hallen og har servant over brun skapinnredning, belegg på gulvet og tapet på veggene. Toalettet er gulvmontert.





Våningshuset har tre gode soverom i første etasje. Hovedsoverommet har en behagelig, dempet blånyanse og stor skyvedørgarderobe med speilfronter.

Ett av de to andre soverommene er utstyrt med flere veggskap, samt ett dobbelt klesskap. Det er walk-in closet/bod i tilknytning til det midterste soverommet.



2. etasje

Andre etasje inneholder innredede rom som trapperom, 2 allrom, stue/kjøkken, bad og soverom. Det gjøres oppmerksom på at 2. et. pr. idag ikke er godkjent for varig opphold. Selger har startet prosessen med bruksendring og godkjenning av dette hos kommunen. Frem til en evt. godkjenning fra kommunen foreligger er disse rommene ikke godkjent for bruken de er tiltenkt.





Rom innredet som stue/kjøkken ligger
i en åpen og sosial løsning.

Rom i andre etasje innredet som bad er helfliset i hvitt og grått og har lun gulvvarme.

Innredningen består av heldekkende servant på grå skuffeseksjon, innfliset speil med overlys og veggmontert toalett.



Badet har også et badekar med dusjvegg.



Alle rommene har godt naturlig lysinnfall fra vindusflatene.

De minste rommene har tapet på veggene, og vinylbelegg på gulvet.



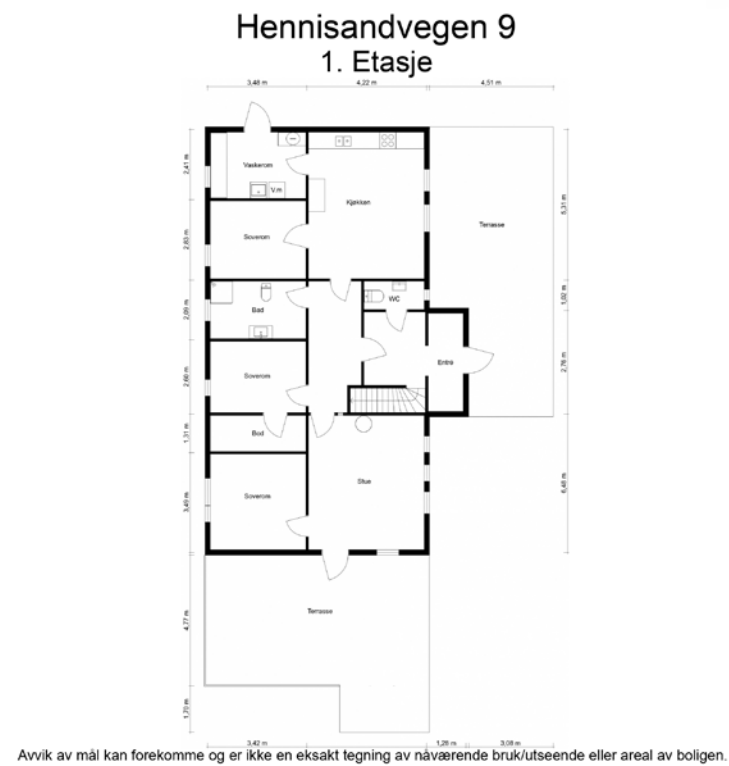
I andre etasje er det flere innredede rom. Det største rommet har lysmalte panelplater på vegger og laminatgulv.



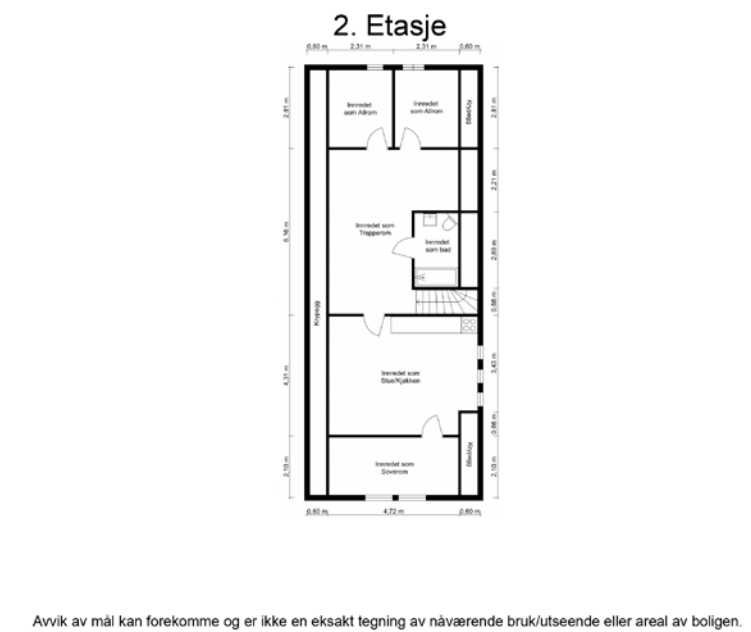
Plantegning

1. etasje

2. etasje



Hennisandvegen 9



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

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

Kårboligen

Kårboligen er over tre plan og er opprinnelig fra begynnelsen av 1900-tallet. Bygget er oppført i tømmerkonstruksjon og har en solrik terrasse på ca. 10 kvm på sydvestsiden av huset. Det er tinglyst en livsvarig vederlagsfri borette til kårboligen. Beboer er født i 1945 og den tinglyste avtalen følger vedlagt.

Kjøkken, kjeller og entréen er etablert på et senere tidspunkt.





Kjøkkenet er romslig og har god plass til spisebord ved et av vinduene.



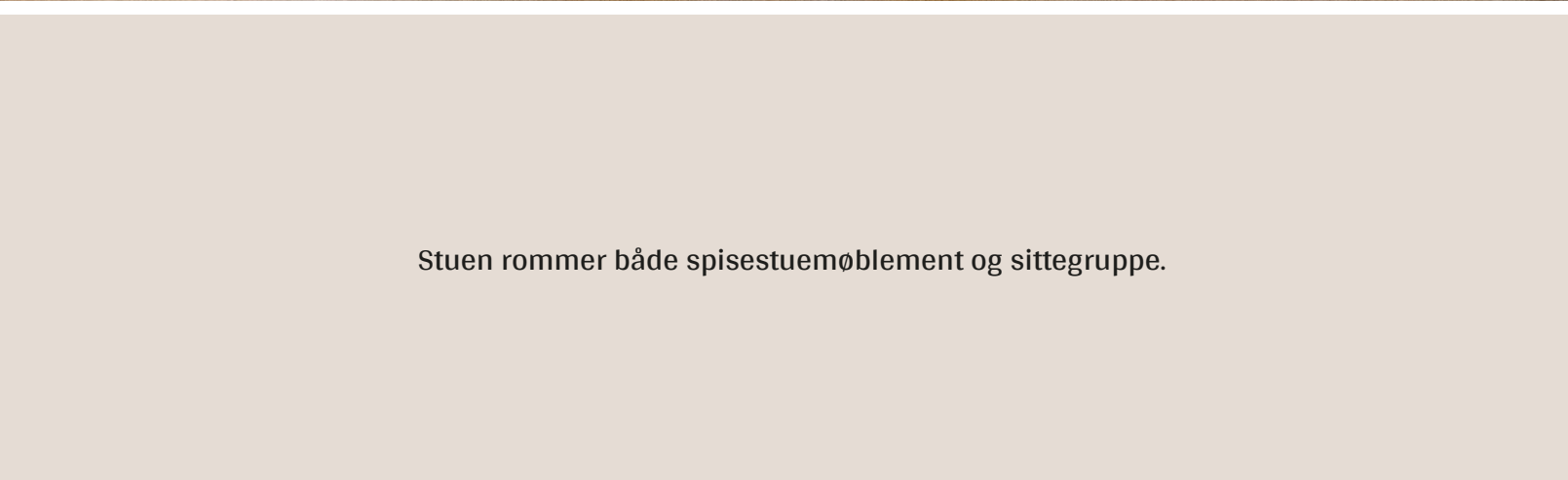
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med hvite skapfronter og vaskekom med heldekkende benkebeslag.





Stuen har gulvbelegg i parkettmønster, samt panel og tapet på veggene.

En vedovn sørger for den ekstra gode varmen.



Stuen rommer både spisestuemøblement og sittegruppe.



I andre etasje av kårboligen er det bad og to soverom. Sistnevnte er innredet med stuemøblement.

Mens det i kjeller ligger et romslig grovvaskerom.

Der er ikke utarbeidet tilstandsrapport for kårboligen,.



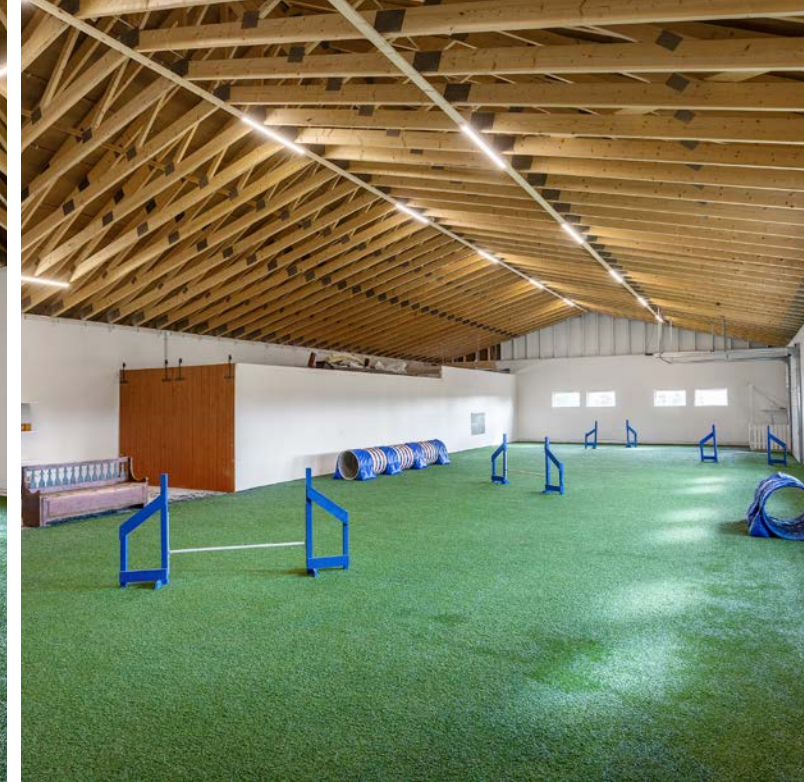
Driftsbygning

Den moderne driftsbygningen er fra 2018 og ble i sin tid oppført for hundetrening, men kan relativt enkelt bygges om til andre formål.

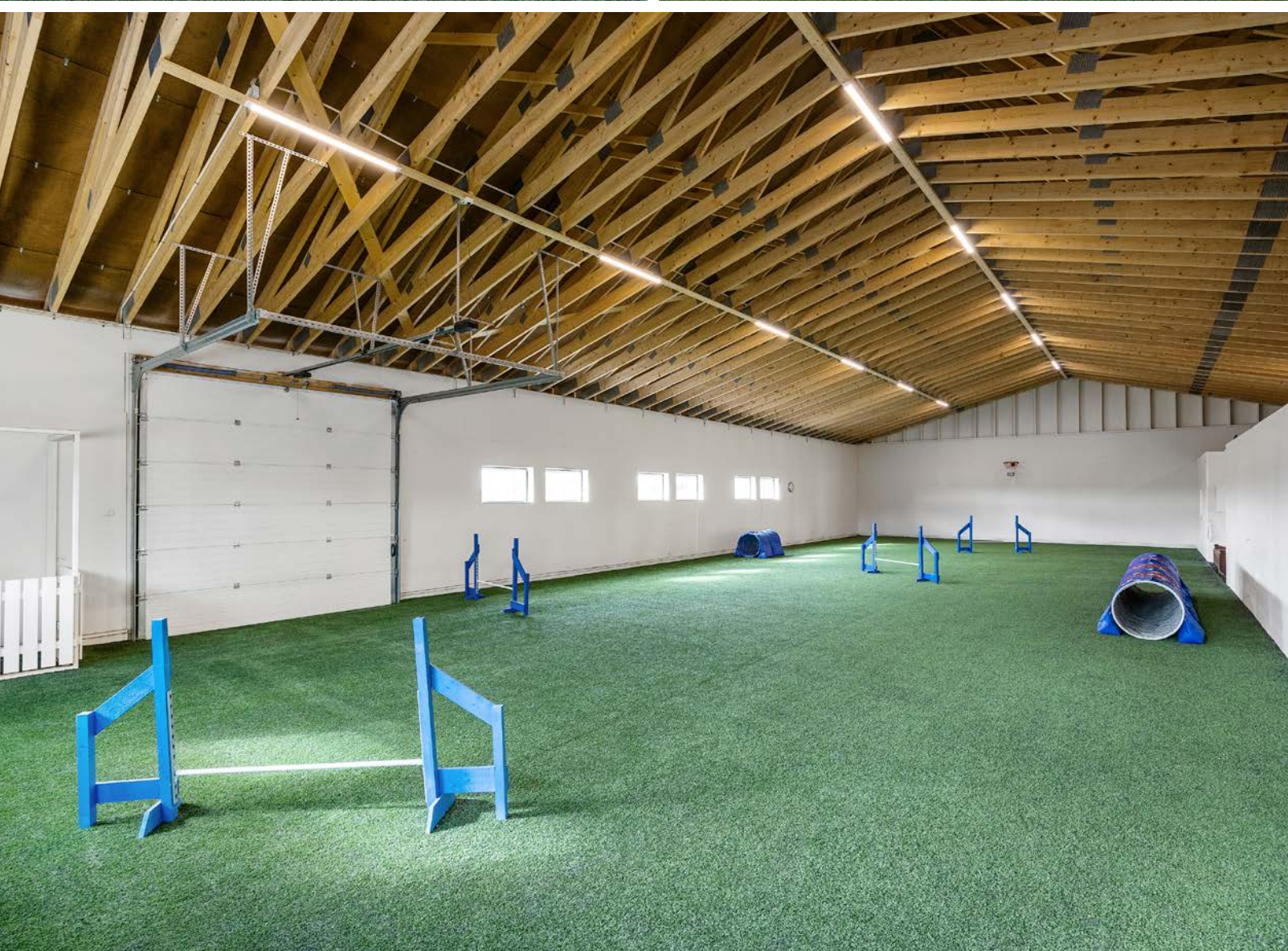
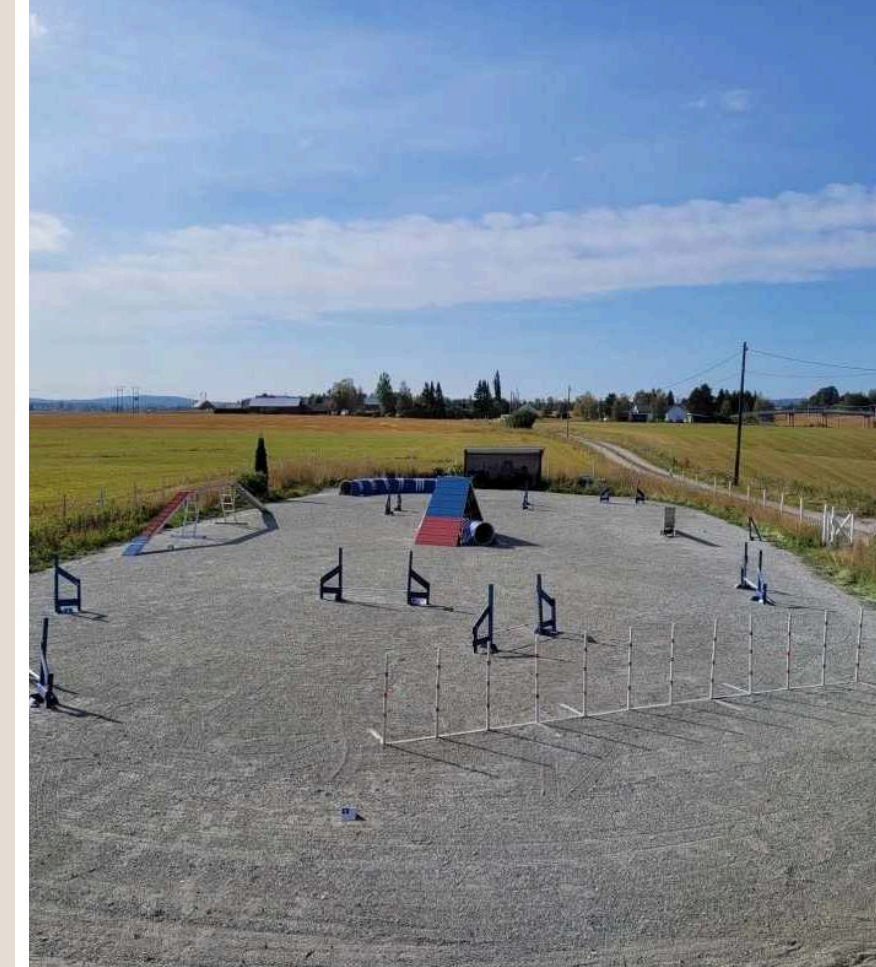
Bygningen har isolert pauserom med gulvvarme. Ca. 245 kvm av arealet er bane for hundetrening, resten av arealet består av garasjerom og bod. Adkomsten er via en dør på sørsiden av bygget, 3 dører som vender inn mot tunet, samt to store leddporter. I tillegg til driftbygningen er det en stor utvendig bod. I tilknytning til driftbygningen er det en stor utvendig bod som idag benyttes som vedbod.

Firmaet som utførte rivning av gammel låve og grunnarbeid til ny låve har sendt inn søknad om ferdigattest på dette arbeidet. Når disse er godkjent kan det søkes om ferdigattest på ny låve/driftsbygning. Det foreligger godkjent søknad om rivning av gammel låve og godkjent søknad om oppføring av ny låve, samt midlertidig brukstillatelse av ny låve.





Bildene viser kunstgressbanen i driftsbygningen, pauserom, samt utendørs treningsbane.





**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

Areal

BRA - i: 317 m²
BRA - e: 341 m²
BRA totalt: 658 m²
TBA: 91 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 130 m² Entré, trapperom, kjøkken, stue, bad, toalettrom, vaskerom/teknisk rom, 3 soverom, garderobe/bod.
2. etasje
BRA-i: 52 m² Rom innredet som: Trapperom, kjøkken/stue, 2 allrom, bad, soverom.
(Det vil bli sendt inn søknad om rom for varig opphold for rommene i 2. et da de pr idag ikke er godkjent for varig opphold.)

TBA fordelt på etasje

1. etasje
81 m² Terrasse/balkong.

Kårbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 55 m² Trapperom, grov vaskerom, 3 boder.
1. etasje
BRA-i: 56 m² Entré, trapperom, kjøkken stue.
2. etasje
BRA-i: 24 m² Trapperom, bad, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
10 m² Terrasse/balkong.

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 335 m² Hall, toalettrom, isolert pauserom, lagerrom.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 6 m² Bod.
2. etasje
BRA-e: 0 m² Loftetasjen på stabbur er ikke målbart og det er ikke etablert trapp opp til loft.

Ikke målbare arealer

Enebolig: Boligens GUA er 194 m². Av dette er ALH (ikke måleverdig areal) satt til 12 m² i andre etasje. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Kårbolig: Boligens GUA er 153 m². Av dette er ALH (ikke måleverdig areal) satt til 18 m² i andre etasje. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Stabbur: Loftetasjen på stabbur er ikke målbart og det er ikke etablert trapp til loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Bod/garderobe i 1 etasje er benevnt som S-rom.
Stabbur: Loftetasjen på stabbur er ikke målbart og det er ikke etablert trapp til loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

107000 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt plassert, kun 4 km nordøst for Årnes sentrum, i landlige, idylliske omgivelser. Eiendommen er på 107,6 dekar med bygningsmasse plassert rundt et tun med fin utsikt til åkerlandskapet i syd og vest. Tunet har enkel adkomst via gårdsvei av god kvalitet. Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo- og driveplikt.

Ca. 81,6 dekar av arealet består av fulldyrka jord, innmarksbeite og overflatedyrket jord, og ca. 18 dekar skog av høy bonitet. Den fulldyrka jorda utgjør ca. 69,2 dekar og er fordelt på to skifter. For tiden er denne jorda leid bort for ett år av gangen. Sameieområde Sanner, gnr.150/20, består av 4,3 dekar produktiv skog og 0,1 dekar med fulldyrka jord. Eierens andel utgjør én halvpart og det er den delen av teigen nærmest boligen som disponeres av denne eier.

Det er registrert et funnsted fra jernalderen lengst nord på eiendommen, men dette ligger i skogsarealet og har liten betydning for driften. Øst for gårdsveien ligger et mindre skifte på 8,6 dekar, der 750 kvm av arealet er inngjerdet til utendørs bane for hundetrening. Banen er 18 x 42 meter, inngjerdet med nettinggjerde og utstyrt med en gapahuk i sydenden.

Bygningsmassen rundt tunet består av et våningshus fra 2010, av typen Älvsbyhus, over to plan, samt en kårbolig fra rundt 1900, en driftsbygning fra 2018 og et rødmalt, eldre stabbur i laft med betydelig sjarm. Våningshuset har store terrasser på til sammen ca. 81 kvm, den ene ved inngangspartiet og den andre utenfor stuen. Begge

har dekke av terrassebord og sistnevnte har også en overbygd del.

Uteplassene omkranses av prydvexster som både skaper skjerming og ekstra idyll. Det er fine plenarealer rundt de ulike byggene og en stor, gruset gårdsplass i midten. I bakkant av kårboligen er det treklynger som skaper skjerming, og langs østsiden er det et lite skogholt som strekker seg fra banen og videre.

Driftsbygningen er stor, rødmalt og velholdt, oppført med tanke på hundetrening, men kan relativt enkelt bygges om til andre formål. Det er etablert et isolert pauserom i bygget. Ca. 245 kvm av arealet er bane for hundetrening, med gulv av stein, puk, subbus, dempende matter og kunstgress, samt god belysning i taket. Resten av arealet i driftsbygningen består av garasjerom og bod. Både banen og garasjen har adkomst via to høye leddporter på 3 x 3 meter, samt 4 dører.

Det er tinglyst en livsvarig vederlagsfri borett på sidebygning. Gnr. 149/23 (hytten bak gården) har tinglyst veirett over eiendommen. Eiendommen er underlagt jord- og skogloven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Husmo ca. 4 km fra Årnes sentrum, i Nes kommune. På Årnes finner man bl.a barne-, ungdoms- og videregående skole, barnehager, ulike helsetjenester, ett rikt utvalg butikker, buss- og togstasjon, en nyere svømmehall og Nes kulturhus, som er ett moderne flerbrukshus med to kinosaler og ett rikt utvalg kulturaktiviteter. Årnes IL har ett godt og variert idrettstilbud med flere flotte utendørs og innendørs

anlegg, og Nes Golfklubb tilbyr ett komplett helårs golfanlegg med vakker beliggenhet. Området tilbyr også lekeplasser, badeplasser og parker til rekreasjon. Det er også svært gode muligheter for ulike former for friluftsliv i området, med milevis med grusveier som egner seg for sykling, ett nettverk av merkede turstier og skiløyper og gapahuker i tilknytning til disse samt idylliske elver og vann å bade i, fiske i og padle på.

Nærområdet har utallige turmuligheter, samt sykkelavstand til Glomma, Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen. I tillegg er det idylliske rekreasjonsarealer i omkringliggende parker og langs Glomma. Det går tursti helt ned til Årnes. Av severdigheter kan Gamle Hvam og Nes Kirkeruiner anbefales.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Mega og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Årnes et variert utvalg. I Årnes finner man forskjellige butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. I tillegg ligger Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog fra Årnes stasjon. Årnes stasjon betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil fra Årnes sentrum tar det ca. 20 min til Jessheim, 25 min til Oslo Lufthavn, 30 min til Lillestrøm og 40 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har ca. 4 km til Årnes barneskole og Runni ungdomsskole. Nes kommune har to videregående skoler, Nes videregående og Hvam videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog fra Årnes stasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har grunnmur av betong elementer og støpte punktfundament. Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Skråtak med takopplett. Taktekkingen er av Plegel steinbelagte stålplater. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

For mer informasjon om kårboligen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.11.2024 utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Byggemåte for øvrige bygg på eiendommen - fra landbrukstakst:

Driftsbygning:

Bygningen er oppført med en støpt ringmur og delvis støpt plate på drenerende masser. Bindingsverkstkonstruksjon med selvberende takstoler. Utvendig kledd med asfaltplater og platekledning. Tak med undertak og takstein. Snøfangere, takrenner og nedløp.

Stabbur:

Oppført i en og en halv etasje i laft. Utlegg i annen etasje. Bygget er fundamentert på støpte pillarer. Tak tekket med stein. Innlagt strøm. Nytt sikringsskap med automatsikringer.

For mer informasjon se vedlagte landbrukstakst med befaringsdato 29.07.2024 og rapportdato 22.10.2024, utarbeidet av Hans Andreas Trætteberg for beskrivelse av landbrukseiendommen.

Innhold

Hennisandvegen 9 og 11 er en flott landbrukseiendom på 107,6 dekar med sentral og solrik beliggenhet, kun 4 km nordøst for Årnes sentrum. Eiendommen har nærhet til Glomma og flotte turområder. Gårdstunet omkranses av åkerlandskap og er bebygd med et pent våningshus fra 2010, en moderne driftsbygning fra 2018, et sjarmerende stabbur og en eldre kårbolig over tre plan.

Driftsbygningen er tilpasset hundehold, men kan enkelt bygges om til andre bruksformål. Jorda består blant annet av 69,2 dekar fulldyrka mark som er leid bort, og det er anlagt en hundebane øst for tunet. Våningshuset har to solrike terrasser, tre soverom, stue og romslig kjøkken, samt en loftstue med kjøkken. Det er bad i begge etasjer, samt et vaskerom og toalettrom i første etasje.

Våningshuset varmes opp med vannbåren varme fra en Nibe-varmepumpe som har ny kompressor.

Driftsbygning: Bygningen ble oppført i 2018 og har et areal på 350 kvm. Driftsbygningen er oppført med tanke på hundetrening men kan enkelt og med små kostnader omgjøres til andre formål. Bygget er oppført syd på tunet og er oppført med en støpt ringmur og delvis støpt plate på drenerende masser. Bindingsverkstkonstruksjon med selvberende takstoler. Utvendig kledd med asfaltplater og platekledning. Tak med undertak og takstein. Snøfangere, takrenner og nedløp. 245 kvm av arealet er bane brukt til hundetrening med gulv av stein, pukk, subbus, dempende matter og kunstgress med tilliggende isolert pauserom. Vegger er kledd med plater. Rikelig med lys i tak. Pauserommet er isolert og har støpt gulv med varmekabler Det er klargjort for wc og servant i et avdelt rom. Resten av arealet er avskilt mot nord og utgjør bod/garasje.

Stabbur: Stabburet er fra 1890 og ligger øst på tunet. Oppført i en og en halv etasje i laft. Utlegg i annen etasje. Bygget er fundamentert på støpte pillarer. Tak tekket med stein. Innlagt strøm. Nytt sikringsskap med automatsikringer. Stabburet er normalt godt vedlikeholdt men har lite driftsrelevans.

Kort fortalt

- Flott gårdsbruk på 107,6 daa
- Våningshus over to plan fra 2010
- Moderne driftsbygning fra 2018
- Eldre kårbolig over tre plan
- Sjarmerende, rødmalt stabbur
- Stor hundebane øst for tunet
- Driftsbygning innredet til hundehold

- Isolert pauserom m/gulvvarme
- Ca. 69,2 dekar fulldyrka jord er leid bort
- Ca. 18 dekar skog av høy bonitet
- Sentral beliggenhet 4 km fra Årnes
- Våningshus med to terrasser
- Stue med hygge fra peisovn
- Romslig kjøkken med spiseplass
- Vaskerom, bad og toalettrom
- Nibe varmepumpe m/ny kompressor
- Kårbolig med to soverom
- Bad, kjøkken og stue i kårboligen
- Tinglyst livsvarig borett til kårboligen
- Eiendommen innbyr til ulike former for friluftsliv
- Kort veg til Gardermoen og Oslo mm

Planløsning

1. etasje: Entré, trapperom, stue, kjøkken, bad, wc, vaskerom/teknisk rom, 3 soverom og garderobe/bod.
2. etasje: Trapperom, 2 allrom, stue/kjøkken, bad og soverom. (det vil bli sendt inn søknad om bruksendring for rom for varig opphold, dvs rommene er pr. idag ikke godkjent for varig opphold.)

Velkommen inn i et moderne og pent våninghus fra 2010 med lyse, luftige rom, innholdsrik planløsning og smarte, tekniske løsninger som vannbåren varme, varmtvann og balansert ventilasjon fra en Nibe-varmepumpe. Boligen er innredet med ekstra kjøkken i andre etasje, noe det skal søkes bruksendring for før salg.

Entré

Entreen i første etasje har mørke fliser på gulvet, samt varmekabler og tapet på veggene, flere hyller og knagger. Fra entreen er det adkomst videre til en trappehall med inngang til gjestetoalett, og en

trehvit trapp med åpne trinn opp til andre etasje. Hallen er lysmalt med parkettgulv og har inngang til en gang med garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet i første etasje er stort og luftig – husets sosiale hjerte. Her er det dagslys fra to vinduer, fint utsyn til tunet og god plass til et stort spisebord. Rommet har lyst, enstavs parkettgulv, mintgrønne vegger og inngang direkte til vaskerommet, som også fungerer som en biinngang. Kjøkkeninnredningen er plassert langs to sider og har gode arbeidsflater til bakst og matlaging.

Innredningen har takoppforede skap med hvite, glatte fronter, mørk benkeplate i laminat, dobbel vaskekum i stål og tapet over benken. Det er montert benkebelysning og flere spotlamper i taket, slik at arbeidssonen er godt belyst. Kjøkkenet har ventilator over komfyrplassen, oppvaskmaskin og nisje til både kjøleskap og fryser.

Stue

Stuen i første etasje er lun og koselig med godt dagslys fra sprossevinduer på to sider. Det er også utgang til en solrik, vestvendt terrasse som er delvis overbygget og innglasset. Stuen har parkettgulv, vegger malt i en varm bruntone og tak med hvite plater. Det er god plass til sofa, tv-løsning og annet møblement. I enden av rommet står en peisovn for ekstra hygge og varme.

Loftstue med kjøkken

Loftstuen er lys og trivelig med tre vinduer, tapetserte vegger, parkettgulv og hvitmalt panelhimling. Det er fin plass til spisebord og komfortmøbler som sofa eller godstoler. Langs den ene veggen er det satt inn en kjøkkeninnredning

med hvite, glatte fronter, grå benkeplate, nedfelt vaskekum og avsatt plass til komfyr. Etasjen er ikke omsøkt bruksendret hos kommunen - og følgelig ikke godkjent for varig opphold - men selger har startet prosessen rundt dette.

Bad/wc/vaskerom

Våningshuset har ett bad, et vaskerom/teknisk rom og et separat toalettrom i første etasje. Badet har lyst belegg på gulvet, våtromstapet på veggene, et frostet vindu med sprosser, samt radiator og elektrisk gulvvarme. Innredningen består av heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil med overlys, et speilskap, toalett og dusjkabinett. Det er også et innebygd høyskap i rommet.

Toalettrommet ligger i første etasje, tilknyttet hallen. Rommet har tapet fra Eijffinger på veggene, lyst gulvbelegg, toalett og brun servantinnredning.

I andre etasje har selger innredet et rom som bad. Rommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og hvitmalt panelhimling. Innredningen består av en heldekkende servant på grå skuffeseksjon, fastfliset speil med overlys og et veggmontert toalett. Badet har også et badekar med dusjvegg til glede for store og små.

Vaskerom

Vaskerommet har egen inngang og adkomst videre til kjøkkenet – en smart biinngang når handleposer skal inn. Rommet har vindu, lyst vinylbelegg på gulvet og lys våtromstapet på veggene. Innredningen består av en mørk benkeplate med hvite skap under, et høyskap, vaskekum i stål, samt veggmontert tørkestativ, tørkesnorer og knagger. Rommet har opplegg for vaskemaskin og huser ellers boligens tekniske installasjoner.

Soverom og garderobe

Våningshuset har tre gode soverom, som alle ligger i første etasje. Det største soverommet i første etasje er malt i en dempet blåtone og har en stor skyvedørsgarderobe med speil og hvite fronter langs den ene veggen.

Ett av soverommene er malt i en varm terrakottafarge og har inngang til walk-in closet/bod, mens det siste soverommet i 1. et. er malt i en dus blåtone og er innredet med flere veggskap, samt ett dobbelt klesskap. Det er to garderobeskap i gangen nede.

I andre etasje ligger flere innredede rom - blant annet et rom innredet som soverom med lysmalte panelplater på vegger og tak, laminatgulv og fint utsyn til åkerlandskapet fra sprossevinduer. Etasjen har også to lyse allrom med vindu og flere bruksmuligheter, samt ett meget romslig trapperom. I tillegg er det innredet et rom til bad. Etasjen er ikke omsøkt bruksendret hos kommunen - og følgelig ikke godkjent for varig opphold, men selger har startet prosessen rundt dette.

Kårbolig

1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken og stue.
 2. etasje: Trapperom, bad og 2 soverom.
- Kjeller: Trapperom, grovvaskerom og 3 boder.

Kårboligen er opprinnelig fra begynnelsen av 1900-tallet, oppført i tømmerkonstruksjon, men kjelleren, kjøkken og entreen er etablert på et senere tidspunkt. Utenfor sydvestsiden av huset er det bygd en terrasse på ca. 10 kvm, med levegg og rekkverk på siden, markise i overkant og dekke av terrassebord.

Kårboligen består av en stue, kjøkken og entré i første etasje, samt to soverom i andre etasje. I kjelleren er det et grovvaskerom og tre boder. Entreen har mønstret gulvbelegg, panelvegger, hvit himling og adkomst videre til trapperom, som har trapp med åpne trinn opp til andre etasje. Soverommene oppe har lyst gulvbelegg, lys tapet på veggene og tak med hvite plater.

Badet er innredet med badekar og et dusjhjørne med nyere dusjarmatur, samt et nyere toalett, en hvit servantinnredning, veggskap og speil med belysning. Rommet har lyst gulvbelegg, mønstrede veggplater og dagslys fra et vindu. Kjøkkenet i første etasje er romslig med plass til spisebord ved det ene vinduet og kontorpult eller lignende ved det andre.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med hvite skapfronter, vaskekum med heldekkende benkebeslag og en ventilator over komfyrplassen. Fra kjøkkenet er det inngang til en romslig stue med vinduer på to sider, samt god plass til sofagruppe og spisestue i hver sin sone. Fra spisestuesonen er det utgang til terrasse og gårdstun.

Stuen har gulvbelegg i parkettmønster, hvite takplater, samt panel og tapet på veggene. Pipeløpet er kledd i tegl og det er tilkoblet vedovn for ekstra hygge. Det er tinglyst en livsvarig borett til kårboligen, for mann født i 1945, inkludert vedrett og rett til uttak av andre naturalier fra gården.

Standard

Tilstandsrapporten er utarbeidet for våningshuset. Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag av

metall.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt

radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm underkant terskel med oppbrett.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke etablert avtrekksvifte over kokesonen.

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet - enebolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det er fremlagt tegninger for 1 og 2 etasje. Selger er i prosess vedr søknaden om bruksendring av 2. etasje.

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

Lovlighet - driftsbygning: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Våtrom er ikke tegnet inn på godkjent tegning. Det er ikke søkt om godkjent innlagt vann og avløp og det vil være kun opplegg for dette, ut fra eiers opplysning og kan fungere som pauserom. Firmaet som utførte rivning av tidligere låve og grunnarbeid til ny låve har sendt inn søknad om ferdigattest på dette arbeidet. Når disse er godkjent av kommunen, kan man søke om ferdigattest på ny låve. Det foreligger godkjent søknad om rivning av gammel låve og godkjent søknad om oppføring av ny låve, samt midlertidig brukstillatelse av ny låve.

Lovlighet - stabbur: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 21.10.24 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Det er mekanisk ventilasjon på bad i andre etasje. Elanlegget er fra 2010 og sikringsskapet har automatsikringer. Kårboligen har vedovn i stuen, varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og sikringskap med skrusikringer. Stabburet har nyere sikringskap med automatsikringer.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i garasjedelen av driftsbygningen og på egen gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det planlegges ny motorveg gjennom Nes. Endelig trase er ikke valgt. Vi henviser til E-16 portalen, <https://www.e16portalen.no/> Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Våningshuset varmes opp med vannbåren varme til radiatorer, fra en Nibe luft-til-vann-varmepumpe. Kompressor ble byttet i 2024. Anlegget sørger også for varmt tappevann og balansert ventilasjon. I tillegg er det varmekabler på badene og yttergang, og vedovn i stuen.

Energikarakter/Energifarge

Gul B (gjelder våningshuset)

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 527

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr 3 384 eiendomsskatten inneværende år. Tallene er mottatt fra Nes kommune og er prognoser for 2024.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 476 777.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 5 907 109.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

Info vannavgift

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

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 149, bruksnummer 5 i Nes kommune. Gårdsnummer 149, bruksnummer 10 i Nes kommune. Gårdsnummer 149, bruksnummer 14 i Nes kommune. Gårdsnummer 149, bruksnummer

18 i Nes kommune. Gårdsnummer 150, bruksnummer 20 i Nes kommune. Gårdsnummer 148, bruksnummer 7 i Nes kommune. Gårdsnummer 149, bruksnummer 20 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:

3228/149/5:

13.01.1883 - Dokumentnr: 900028 - Bestemmelse om veg
Rettigheter iflg. skjøte

29.04.1997 - Dokumentnr: 2579 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:149 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/2122890-1/200 21.10.2024
21:00
BORETT
Rettighetshaver: JOHANSEN OTTAR
FØDT: 19.07.1945
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

28.11.1882 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenheten opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:149 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1723410 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:149 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 256176 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:149 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for våningshus, datert 10.04.2010. Ferdigattesten gjelder 1. etasje. Selger er i prosess med å søke bruksendring for boligens 2. etasje. Frem til søknad eventuelt er godkjent hos kommunen er rommene ikke godkjent til bruk for varig opphold. Konferer megler for status på søknadsprosessen.

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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

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

Regulerings og arealplaner

Deler av eiendommen (69 122 kvm) ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare. Kart følger vedlagt i salgsoppgaven. Deler av eiendommen (9 816 kvm) ligger innenfor hensynssone flom. Deler av eiendommen (15 478 kvm) ligger innenfor hensynssone landskap.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i

tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det er registrert et funnsted fra jernalderen lengst nord på eiendommen. Funnstedet ligger i skogarealet og har liten betydning for drift. Sefrak registrert driftsbygning er fjernet.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen jf odelsloven § 8.

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 tinglysning 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

Salgsoppdrag
7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
197 500 (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))

198 740 (Omkostninger totalt)
213 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
216 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 113 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 116 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på kårboligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpshjelpsforsikring 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. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 34 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 75 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 43 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Wenche Roterud
Eiendomsmegler MNEF
wenche.roterud@aktiv.no

Tlf: 990 18 195

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes

Salgsoppgavedato
08.11.2024



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

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

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

aktiv.no

aktiv.

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Kårbolig
- Hennisandvegen 9, 2150 ÅRNES
- NES kommune
- gnr. 149, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 658 m² BRA-i: 317 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 Rapportdato: 11.11.2024 Oppdragsnr.: 18925-1593 Referansenummer: KO1429

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Anett Nyborg



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



Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18925-1593

Befaringsdato: 28.08.2024

Side: 2 av 35

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal brukslitasje.

Enebolig er bygget 2010 og bygget etter forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger. Boligen er bygget opp av bindingsverk av tre med utvendig stående trekledning. Ringmur av betongelementer. Takstoler av tre typen sal/skråtak med takark. Tekking med steinbelagte ståplater.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av Plegel steinbelagte ståplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Skråtak med takopplett.

Det er ikke tilgang til kryptloft via luke for inspeksjon, kun i knevegger. Tg er gitt med tanke på alder, da det ikke er tilgang for hele konstruksjonen

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdører. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass. Etablert terrasse utgang fra stue. Deler av terrassen er med overbygg med plater som tekking. Terrasseplating etablert ved inngangsparti. Trespaltegulv av impregnerte materiale er grånet naturlig uten behandling. Terrasser vurderes å ha tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte panelplater og malte overflater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Se også vurdering av etasjeskille Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator og varmekabler som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm underkant oppbrett ved dørterskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom/teknisk rom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm underkant oppbrett ved dørterskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med tørkebenk. Stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Bad 2 etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm underkant terskel med oppbrett. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Murerfirma Jan Arne Tollefsen AS, ved Jan Arne Tollefsen, bekrefter at oppbyggingen og utførelse av våtrom og våtsoner er riktig, og at avviket fra fallkravet må vurderes av en takstmann Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar. Speil og belysning. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappegang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

2 etasje. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap. Komfyr. Stål oppvaskbeslag. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

1 etasje. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Etablert toalett og servant med underskap. Speil og belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon via Nibe varmepumpe. Varmtvann er via varmepumpe. Etablert Nibe varmepumpe typen luft til vann. Kompressoren i varmepumpen ble byttet av Nekas varmepumper i november 2024. Oppvarming via radiatorer. Sikringsskap med automatsikringer. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2010. Det er trolig etablert drenering rundt ringmur. Bygningen har grunnmur av betong elementer. Flat tomt. Gruslagt rundt ringmur. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger med avløpspumpe. Se øvrig egenerklæring for nærmere beskrivelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp er fra 2010. Vannføring er av ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger for 1 og 2 etasje. Søknaden om bruksendring av 2. etasje er under prosess.

Kårbolig

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

Driftsbygning/Låve

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

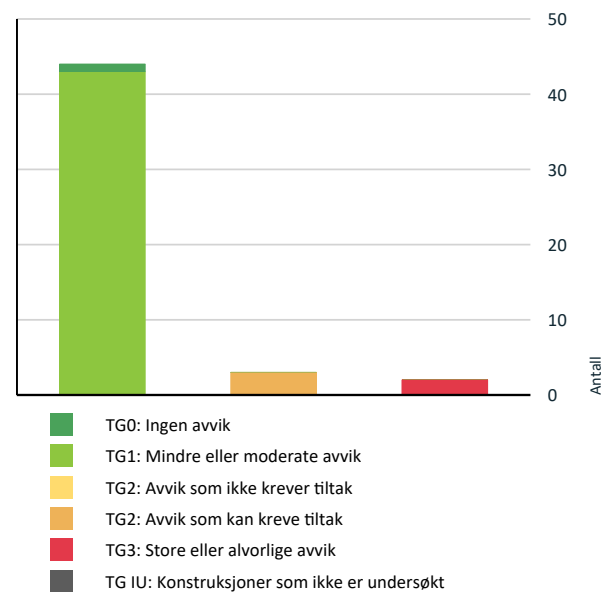
Våtrom er ikke tegnet inn på godkjent tegning. Det er klargjort for wc og vask, men dette er ikke koblet på eller søkt om, ut fra eiers opplysning og kan fungere som pauserom. Firmaet som utførte riving av tidligere låve og grunnarbeid til ny låve har sendt inn søknad om ferdigattest på dette arbeidet. Søknadene er ikke ferdigbehandlet hos kommunen". Når disse er godkjent av kommunen, kan man søke om ferdigattest på ny låve. Det foreligger godkjent søknad om rivning av gammel låve og godkjent søknad om oppføring av ny låve, samt midlertidig brukstillatelse av ny låve.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

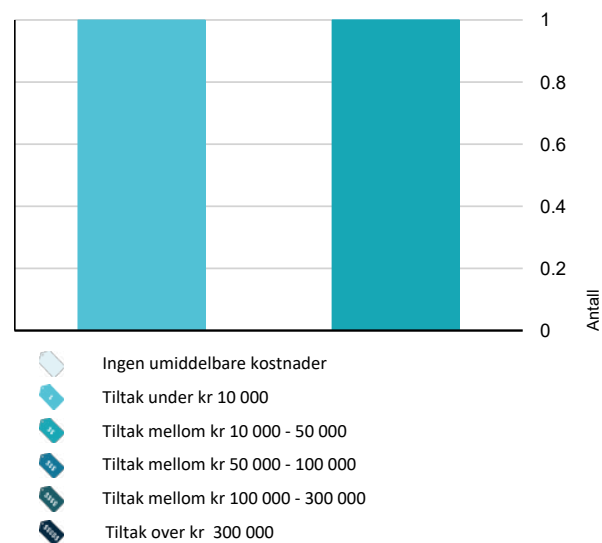
Sammendrag av boligens tilstand

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

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Skråtak med takopplett.

Det er ikke tilgang til krypfløtt via luke for inspeksjon, kun i knevegger. Tg er gitt med tanke på alder, da det ikke er tilgang for hele konstruksjonen

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang fra stue. Deler av terrassen er med overbygg med plater som tekking. Terrasseplattning etablert ved inngangsparti. Trespaltegulv av impregnerte materiale er grånet naturlig uten behandling. Terrasser vurderes å ha tiltenkt funksjon.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, fliser, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte panelplater og malte overflater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det er etablert avfukter i krypkjeller som også bidrar til god ventilering av konstruksjonen.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Se også vurdering av etasjeskille

Tilstandsrapport

1. TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

1. TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1. TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm underkant oppbrett ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med tørkebenk. Stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1. TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator og varmekabler som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm underkant oppbrett ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm underkant terskel med oppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er fall på gulvet, men tilfredsstillende ikke kravet igt forskrift fra 2010.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Murerfirma Jan Arne Tollefsen AS, ved Jan Arne Tollefsen, bekrefter at oppbyggingen og utførelse av våtrom og våtsoner er riktig, og at avviket fra fallkravet må vurderes av en takstmann



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar. Speil og belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap. Komfyr. Stål oppvaskbeslag.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke etablert avtrekksvifte over kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkkenvifte må etableres.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

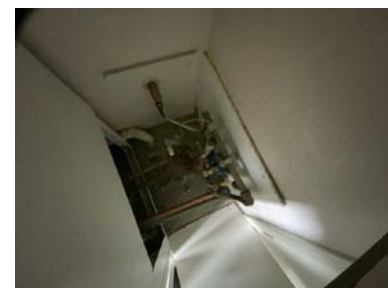
Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Etablert toalett og servant med underskap. Speil og belysning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via Nibe varmepumpe.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann er via varmepumpe.

1 TG 1 Vannbåren varme

Etablert Nibe varmepumpe typen luft til vann. Kompressoren i varmepumpen ble byttet av Nekas varmepumper i november 2024. Oppvarming via radiatorer.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Oppgradere brannslukningsapparat.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2010. Det er trolig etablert drensledning rundt ringmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong elementer og støpte punktfundament.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt. Gruslagt rundt ringmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger med avløpspumpe. Se øvrig egenerklæring for nærmere beskrivelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp og er fra 2010. Vannføring er av ukjent årstall.

Bygninger på eiendommen

Kårbolig



Anvendelse

byggeår.

Byggeår

1900

Standard

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

Vedlikehold

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

Kommentar

Ca byggeår er begynnelsen av 1900 tallet

Bygningsstruktur

Kårbolig med tømmerkonstruksjon. Påbygget kjøkken entre i 1 etasje i bindingsverk. Kjeller ble bygget i ettertid, huset ble flyttet og satt tilbake. Det er utvendig stående panel. Sperre takkonstruksjon med takplater. Grunnmurstypen Leca og betong. Støpt dekke mot grunnforhold.

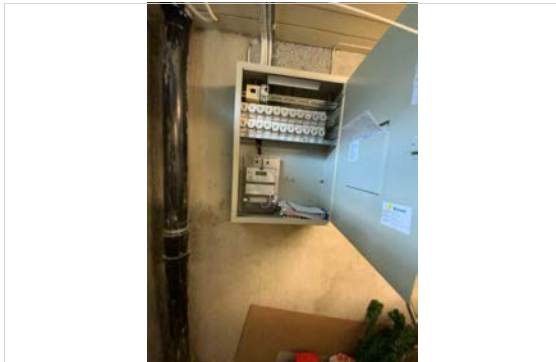
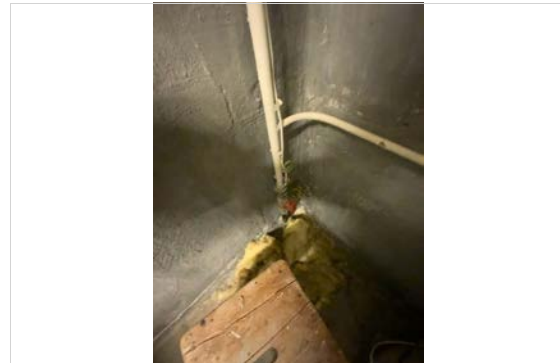
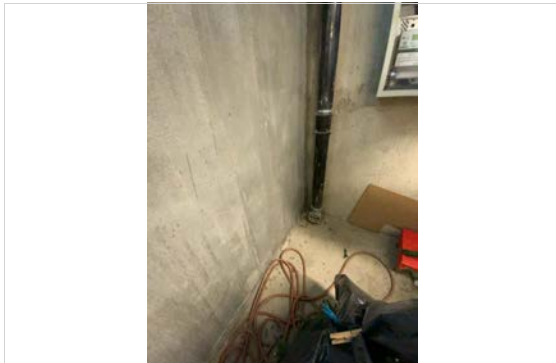


Utvendige forhold

Synlig sprekker i grunnmur og råte på utvendig panel. Taktekking anses å være eldre. Det er 2- lags isolasjonsglass som vinduer. Finert ytterdør. Huset bærer preg av alder og manglende vedlikehold.

Innvendige forhold

Vegger med panel. Gulv med belegg. Tak med trepanel.



Tekniske installasjoner

Etablert varmtvannstank av eldre type, ca 200 liter. Plast hovedvannledning og plast avløpsrør. Øvrige vannrør inne i boligen er av kobber og er eldre. Etablert sikringskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget er eldre. Etablert vedovn stue på murstenspipe.



Spesialrom

Det er etablert grovvaskerom i kjeller. Det er betong på vegger og gulv. Etablert sluk i gulvet. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.



Kjøkken

Innredning med glatt fronter. Laminat benkeplate og oppvaskkum av stål. Etablert komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Våtrom

Eldre bad i 2 etasje. Nyere toalett og dusjarmatur. Servant med underskap. Dusjhjørne. Badet er eldre og bør renoveres med tanke på at det ikke tilfredsstillende tetthet ut fra dagens forskrift.

Annet

Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

Tilbygg / modernisering

1984 Tilbygg

Driftsbygning/Låve



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert bindingsverk med utvendige asfaltplater som er utlektet med stålplater. Skåtak tekket med takstein. Støpt dekke mot grunnforhold. Leddporter med stor høyde. Vinduer med isolasjonsglass og malte ytterdører. Innvendig hoveddel er vegger kledd med sponplater og klargjort for sprøyteisolasjon. Det er etablert ett pauserom som er isolert og har varmekabler i gulvet, samt ett tilstøtende rom der det er klargjort for vask og wc. Det er klargjort for wc og vask, men dette er ikke koblet på eller søkt om. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper. Bygget er satt opp av IK Bygg.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av alder.

Beskrivelse

Stabbur i laftet tømmer. Etablert på punktfundament. Saltak tekket med takstein. Noe slitasje av utvendig tømmer er synlig. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus anses å ha så stor slitasje at dette ikke anses å ha noen teknisk verdi. Konstruksjonen er ikke vurdert utover nevnte beskrivelse.

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

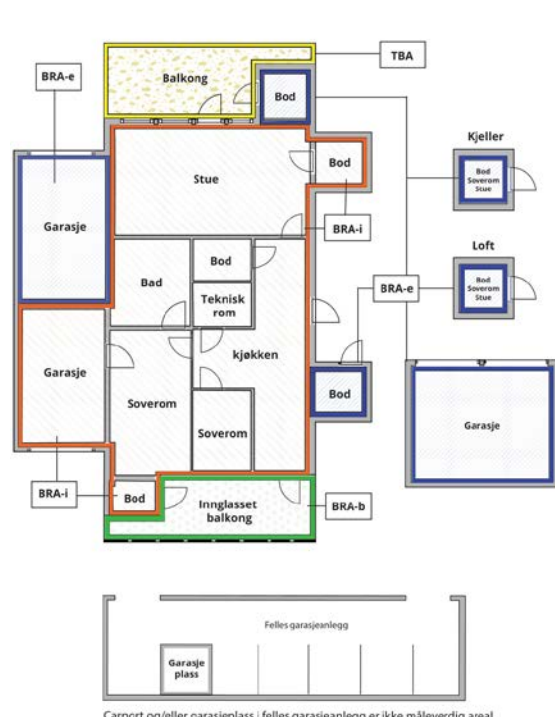
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	130			130	81		130
2. Etasje	52			52		12	64
SUM	182				81	12	194
SUM BRA	182						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom/teknisk rom, Garderobe/bod, Toalettrom		
2. Etasje	Allrom, Allrom 2, Trapperom, Stue/kjøkken, Soverom, Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger for 1 og 2 etasje. Søknaden om bruksendring av 2. etasje er under prosess.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Kårbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	56			56	10		56
2. Etasje	24			24		18	42
Kjeller	55			55			55
SUM	135				10	18	153
SUM BRA	135						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Driftsbygning/Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		335		335	
SUM		335			
SUM BRA	335				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom , Hundetreningshall, Isolert pauserom.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Våtrom er ikke tegnet inn på godkjent tegning. Det er klargjort for wc og vask, men dette er ikke koblet på eller søkt om, ut fra eiers opplysning og kan fungere som pauserom. Firmaet som utførte riving av tidligere låve og grunnarbeid til ny låve har sendt inn søknad om ferdigattest på dette arbeidet. Søknadene er ikke ferdigbehandlet hos kommunen". Når disse er godkjent av kommunen, kan man søke om ferdigattest på ny låve. Det foreligger godkjent søknad om riving av gammel låve og godkjent søknad om oppføring av ny låve, samt midlertidig brukstillatelse av ny låve.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
Loft					
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftetstjenen på stabbur er ikke målbart og det er ikke etablert trapp til loft.

Lovlighet



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Uthus

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	6
Kårbolig	87	48
Driftsbygning/Låve	0	335
Stabbur	0	6
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig Bod/garderobe i 1 etasje er benevnt som S-rom.

Kårbolig

Driftsbygning/Låve

Stabbur

Uthus



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Anett Nyborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	149	5		0	21500 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hennisandvegen 9

Hjemmelshaver

Nyborg Anett

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
157 298	2011	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				

Kommentar

Det forutsettes at eiendommen er forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest på hovedhus fra 2010	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1429>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Verditakst for landbrukseiendom



Hennisandvegen 9, 11
2150 ÅRNES
Gnr. 149 Bnr. 5
Nes kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 7 900 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 478 508
Befaringsdato 29.07.2024
Rapportdato 02.10.2024

Rapportansvarlig Trætteberg Hans A
Takstmann: Hans Andreas Trætteberg
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Tlf.: 97534451
E-post: hatraetteberg@gmail.com

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Hennisandvegen 9, 11	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2150 ÅRNES	3228	Nes	149	5	
Verdisettingsformål	Konsesjonsverdi/markedsverdi til bruk ved lånefinansiering	3228	Nes	149	10	
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll	3228	Nes	149	14	
Rekvirent	Anett Nyborg	3228	Nes	149	18	
Hjemmelshaver(e)	Anett Nyborg	3228	Nes	149	20	
Befaringsdato	29.07.2024	3228	Nes	150	20	
Tilstede/opplysninger gitt av	Anett Nyborg og Hans Andreas Trætteberg	3228	Nes	148	7	

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldene forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstmannen verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaring

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Hustegninger

Andre merknader

Innhentede dokumenter:
 - Utskrift av Grunnbok
 - Gårdskart
 - Se eiendom, Statens Kartverk
 - Matrikkelutskrift

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
4,0 km	0,4 km	0,4 km	4,0 km	Privat gårdsvei med grusdekke/fast dekke.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er tinglyst en livsvarig boret på sidebygning. Gnr. 149/23 har tinglyst veirett over eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Ja, jordleie
 Vernede bygninger/områder - Nei
 Pålegg fra brann/feierevesen - Nei
 Vanntilførsel - Årnes Vannverk
 Kloakkanlegg - Kommunalt
 Pålegg fra el.tilsyn - Nei

Merknader

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo og driveplikt.
 Eiendommen er underlagt jord og skogloven.
 Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen Odelslovens arealkrav jfr. §2 og eiertid §7 (20 år)
 Ligger i LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Beliggenhet

Eiendommen ligger 4 km nordøst for Årnes sentrum på østsiden av Glomma. Adkomst via fylkesvei 175 Seterstøveien fra Årnes. Privat gårdsvei fra Hennisandvegen. Årnes has togforbindelse mot Oslo. Vei av god standard, E16 fra Neskollen.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	77,7 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	3,9 daa	81,6 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	18,0 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	18,0 daa
Uproduktiv skog	0,3 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,7 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	2,0 daa
Bebygd, samf, vann, bre	6,0 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	6,0 daa
Sum		107,6 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO'S Gårdskart av den 26.07.2024.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka areal 2 skifter	77,7 daa	Nei	150	Kr. 340	Kr. 26 418
Innmarksbeite	3,9 daa	Nei	300	Kr. 50	Kr. 195
Sum jordbruksareal	82 daa				Kr. 26 613
Jordbruksareal (daa)	82 daa			Verdi	Kr. 665 325

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Fulldyrket areal består av to skifter. Ett skifte vest for gårdsvei og avgrenset i vest mot toglinje. Samlet areal utgjør 69,2 daa. Det meste av arealet har middels eller stor erosjonsrisiko. Arealet har delvis noe bratt helling mot vest for øvrig lettrevet og godt arrondert. Jordkvaliteten er god og svært god og utgjør siltig mellomleire med lite grusinnhold.

Øst for gårdsveien ligger ett mindre skifte på 8,6 daa. Flatt og lettrevet. 750 kvm av arealet er inngjerdet til utendørs bane for hundtrening.

Eier er usikker på drenering. Da mye av jorda er delvis sandholdig er kvaliteten på drenering av mindre betydning.

Et areal på 3,9 daa i nordvest og vest for jernbanelinja utgjør innmarksbeite. Adkomst under jernbanebru.

Kommentarer

Fulldyrka areal er bortleid. Avtalen løper for et år av gangen. Det dyrkes grovfor på hele arealet. Det betales en årlig leie på kr. 30.000,-.

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	0,3 daa	Verdi pr. daa	Kr. 0	Sum verdi	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5
	0 daa	0 daa	0 daa	18 daa	0 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 60	Total skogverdi			Kr. 27 000
Total verdi skog / utmark				Kr. 27 000	
Stående skog	Gran m ³ u.b.	500			
	Furu m ³ u.b.	0			
	Lauv m ³ u.b.	0			
	Tilvekst m ³ u.b.	0	Årstall for skogtaksten		
	Prod. evne m ³ u.b.	0	Innestående skogfondkonto, pr.		
			Kr.		0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogteigen utgjør et mindre areal mellom innmarksarealet og Sagstuåa. Skogen utgjør vesentlig en kantsone i bratt helling og har liten økonomisk verdi bortsett til uttak av ved. Deler av arealet fungerer som en stabiliserende kantsone mot vassdarget.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr. 8 000
Utendørsbane for hundtrening	Kr. 100 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr. 108 000

Kommentarer til sameieområder

Sameieområde Sanner gnr.150/20 består av 4,3 daa produktiv skog og 0,1 daa med fulldyrka jord. Arealet ligger langs Seterstøvegen ca 1,4 km i luftlinje syd for tunet. Teigen ligger i NFL område. Teigen er 200 m lang og ca 30 m på det bredeste. Vestre delen grenser inntil Seterstøvegen.

Eiers andel utgjør 1/2 part.

Kommentarer til andre verdier

Rett øst for tunet er det inngjerdet og opparbeidet en hundtreningbane på 18 x 42 m. Arealet har et opparbeidet toppdekke av subbus 0-8.

Gjerdet rundt banen er et enkelt gjerde med stolper og sauenetting. Ett mindre gapahuk i sørenden av banen.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	148/7	2018		350	Kr. 3 300 000	9	6	Kr. 1 782 000
Stabbur	148/7	1890		0	Kr. 150 000	6	3	Kr. 27 000
					Total verdi			Kr. 1 809 000

* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10

Beskrivelse av Driftsbygning

Bygget er oppført syd på tunet. Bygningen er oppført med en delvis støpt ringmur og delvis støpt plate på drenerende masser. Bindingsverkstkonstruksjon med selvbærende takstoler. Utvendig kledd med asfaltplater og platekledning. Tak med undertak og takstein. Snøfangere, takrenner og nedløp.

245 kvm av arealet er bane brukt til hundtrening med gulv av stein, pukk, subbus, dempende matter og kunstgress med tilliggende isolert pauserom/wc. Kuntsgress alene utgjorde en kostnad på ca kr. 180.000,-. Vegger er kledd med plater. Rikelig med lys i tak.

Isolert pauserom/wc med støpt gulv med varme og belegg. Wc og servant i avdelt rom.

Resten av arealet er avskilt mot nord og utgjør bod/garasje.

Verditakst for landbrukseiendom

Både garasje og hundtreningbane har adkomst via 2 stk. leddheiseporter på 3,0 x 3,0 m.

Ny fleksibel bygning solid utført. Anleggskostnad rundt kr. 3.000.000,-.

Det drives noe utleievirksomhet av hundtreningbanen. Leieinntekt kr. 6.500,- per mnd.



Driftsbygning Syd og øst vegg



Driftsbygning Nordvegg

Beskrivelse av Stabbur

Stabburet ligger øst på tunet. Oppført i en og en halv etasje i laft. Utlegg i annen etasje. Bygget er fundamentert på støpte pillarer. Tak tekket med stein. Innlagt strøm. Nytt sikringskapp med automatsikringer.

Stabburet er normalt godt vedlikeholdt men har lite driftsrelevans.



Stabbur Inngang på vestvegg

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Hennisandveien 9	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 500 000
	Verdireduksjon	20% -	Kr. 1 100 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 4 400 000
Bygg B: Hennisandveien 11	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 000 000
	Verdireduksjon	85% -	Kr. 4 250 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 750 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	5 150 000

Verditakst for landbrukseiendom

Boligverdi

Byggeår	2010	Rehab. år	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 4 400 000

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Hennisandveien 11	Byggeår	1960	Vedl./Rehab.	1980	Kostnadsverdi	Kr. 700 000
---	-------------------	---------	------	--------------	------	---------------	-------------

Opplysninger, beskrivelse

Våningshuset er levert av Ålvsby hus. Innredet i halvannen etasje. Uten kjeller.

Hennisandveien 11 har en tinglyst livsvarig boret. Bygningen er bekostet av den boretten gjelder.



Hennisandveien 9 Fasade mot syd.



Hennisandvei 9 Fasade mot nord.



Hennisandveien 11 Sidebygning. Inngang mot øst.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Hennisandveien 9	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1	137	0	0	0	Stue, kjøkken, vaskerom, bad, wc og 3 soverom	
2	78	0	0	0	Stue, 3 soverom, bad og hobbyrom	
Sum	215	0	0	0		
Hennisandveien 11	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	59	0	0	0	Kjøkken, stue, gang	
2	30	0	0	0	Bad, soverom	
Kjeller	59	0	0	0		Vaskerom, boder
Sum	148	0	0	0		
Sum alle bygninger	363	0	0	0		

Kommentarer til arealberegningen

Nøyaktige arealer måles opp i tilstandsrapport.

Kommentarer til arealberegningen

Bad med wc i hver etasje. Separat wc i første etasje. Minikjøkken i annen etasje.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Hennisandveien 9

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Bygningen er krypkjeller. Støpt ringmur og punktfundamentering.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk. Utvendig kledd med tømmermannspanel.

Dører og vinduer

Vinduer med trerammer og to lags isolerglass. Utvendig løse sprosser.

Innvedige hvite, glatte dører.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med kvist mot tunet. Tak tekket med Plannja taksteinsplater eller lignende.

Piper og ildsteder

Element pipe, innvendig pusset. Utvendig beslått over tak. Tikoblet ildsteder.

Oppvarming

Luft til vann varmepumpe. Strøm og ved.

Bad og vaskerom

Bad først etasje - Våtromsbelegg med sluk på gulv. Våtromsplater på vegg. Dusjkabinett, servant og wc.

Wc første etasje - Belegg på gulv og tapet på vegg. Wc og servant med underskap.

Vaskerom første etasje - Våtromsbelegg med sluk på gulv. Våtromsplater på vegg. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Utslagsvask. Innredning med skap og benkeplate. Inngangsdør.

Bad annen etasje - Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Badekar, heldekkende servant med underskap. Vegghengt wc.

Kjøkken

Verditakst for landbrukseiendom

Hvit glatt innredning. Laminert benkeplate. Komfyr med avtrekksvifte. Oppvaskemaskin. Dobbel oppvaskecum i stål. Frittstående kjøleskap/fryseskap.

Romslig spiseplass med utsyn til tunet. Gulv med eikeparkett. Hvitmalte plater på vegg.

Innvendige overflater

Gulv i første etasje med eikeparkett, fliser eller belegg. Gulv i annen etasje med belegg, fliser eller parkett.

Vegger med malte plater, tapet eller smartpanel.

Himlinger med malte/folierte plater.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereider i rom med sluk.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer. Hele anlegget fra 2010.

Annet

Stue i annen etasje har et lite minikjøkken



Stue andre etasje. Minikjøkken.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Hennisandveien 11

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt ringmur under opprinnelig bygg. Ringmur av lettklinkerblokker under tilbygg. Støpt kjellergulv. Sprekker i ringmur.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bygningskonstruksjon i 1 1/2 etg. Etasjeskille i bjelkelag. Opprinnelig bygg oppført i laftet tømmer. Tilbygg i isolert bindingsverk. Bygningen er utvendig panelt med malt stående panel. Råteskader i nedkant på panel.

Dører og vinduer

Eldre vinduer med trerammer og 2 lags isolerglass. Finert ytterdør. Innvendige dører er ikke vurdert.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekket stein. Takrenner og nedløpsrør.

Piper og ildsteder

Pipe med tilkoblede ildsteder. Takstingeniør er ikke gjort kjent med eventuelle anmerkninger/pålegg.

Oppvarming

Strøm og ved.

Bad og vaskerom

Bad 2 etg: Belegg med oppkant på gulv. Våtromstapet på vegg. Tolaett, badekar, dusj og servant med underskap. Badet er av eldre dato og utover forventet levetid.

Vaskerom i kjeller: Støpt gulv og vegger. Opplegg til vaskemaskin.

Verditakst for landbrukseiendom

Kjøkken

Innredning med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Vaskecum i stål. Frittstående komfyr og ventilator.

Gulv med belegg og malt glatte vegger.

Spiseplass.

Innvendige overflater

Gulv med belegg, vegger med panler og malte glatte plater. Himlinger med trepaneler.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereider i kjellerrom med sluk.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med skrusikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Annet

Bygningen fremstår som slitt med manglende vedlikehold.

Det er ikke foretatt en tilstandsrapport på bygningen. Kjøper bør sette seg godt inn i byggets tilstand.

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr. 294 372

Opplysninger, beskrivelse

Boretten er beregnet etter gjenværende levealder basert på SSB's levealderstatistikk og brutto beregnet husleie i dette tilfelle hvor den boretten gjelder har selv beskrevet bygget og vedlikehold av bygget.

Boretten gjelder mann født i 1945. Brutto husleie er vurdert til kr. 10.000,-/mnd. Sats for beregningen er hentet fra §13 i lov om arv. 3 år gjenværende alder er lagt til grunn.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Fulldyrka areal er bortleid. Skogsarealet er vesentlig ved til eget bruk med uttak av ved..

Takstmann er ikke gjort kjent med kvoter, andeler eller konsesjoner av økonomisk verdi eller som kan påvirke omsetning av eiendommen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Området utgjør for det meste jordbruksarealer med noe spredt boligbebyggelse. Åpent og fritt mot sør og vest.

Konsvinger banen passerer forbi eiendommen

Det er registrert et funnsted fra jernalderen lengst nord på eiendommen. Funnstedet ligger i skogarealet og har liten betydning for drift. Sefrak registrert driftsbygning er fjernet.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	82 daa	Kr. 8 114	Kr. 665 325
Skog	18 daa	Kr. 1 500	Kr. 27 000
Uproduktiv skog / utmark	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 108 000
Driftsbygninger			Kr. 1 809 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 4 400 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 700 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 294 372
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 7 914 953

Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord og skogbruksarealet så er alminnelige arealbruk lagt til grunn ved verdsetting.

Takstmann presiserer at det er kommunen evt. statsforvalteren etter klage som avgjør høyeste tillatte pris.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Eiendommen ligger i enden av privat gårdsvei uten gjennomgangstrafikk. Ny bygningsmasse bortsett fra sidebygning. Samlet og godt arrondert jordbruksareal.

Kort vei til Årnes med jernbaneforbindelse mot Oslo. Årnes som kommunesenter har et godt servicetilbud.

Driftsbygningen er oppført med tanke på hundetrening men kan enkelt og med små kostnader omgjøres til andre formål.

Kongsvingerbanen kan være noe forstyrrende da den går tett inntil tunet.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 7 900 000

Sted og dato

Bjørkelangen, 02.10.2024



Hans Andreas Trætteberg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

- Bilder
- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket
- Matrikkelinformasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207240086	
Selger 1 navn	
Anett Nyborg	
Gateadresse	
Hennisandvegen 9	
Poststed	Postnr
ÅRNES	2150
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AN

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badene i 1. etasje er bygget av Ålvsbyhus. På badet i 2. etasje er rørleggerarbeidet utført av Nes Rørservice AS og det elektriske er utført av Magndal elektriske. Badet er forøvrig bygget slik: Gulv: - Lagt 1,2 mm miljømembran på sponplater med oppkant mot vegg utenfor rupanel. Membranen er sveiset på sluk og i hjørner. - Limt cabel board plater oppå membran. - Lagt varmekabler i spor på cabel board plater. - Støpt dekke over varmekabel med fall mot sluk (litt lite fall. Badet fungerer som det skal med den grad av fall som er på gulvet, jfr. tilstandsrapport) - Lagt fliser på støp (utført av Maxis bygg) - Varmekabler målt og tilkoblet av elektriker. Vegger: - Lagt rupanel med Litexplater utenpå. Smurt med Megaflex smøremembran i plateskjøter og over skruer. - Lagt fliser (utført av Maxis bygg Evaldas Adonymas, 3300 Hokksund) Murerfirma Jan Arne Tollefsen AS, ved Jan Arne Tollefsen, bekrefter at oppbyggingen og utførelse av våtrom og våtsoner er riktig, og at avviket fra fallkravet må vurderes av en takstmann, noe som er gjort ref. Tilstandsrapport.
Arbeid utført av	Nes Rørservice AS og Magndal Elektriske

Filer

[Vedlegg egenekklæring Husmo.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pumpekummen var full. Årsaken til dette måtte kartlegges, og det fremkom at pumpeledningen fra pumpekum til kommunalt nett var tett, måtte spyles for å åpnes, og defekte deler måtte graves opp og erstattes. Pumpekummen måtte tømmes for inspeksjon av pumpe og annet utstyr. Utført av Br. Stenskjær. Deretter ble pumpen og tilbakeslagsventil kontrollert og det ble forsøkt å kjøre trykk på trykkrør ut av pumpekummen. Dette uten hell. Utført av Nilsen Bygg & Anleggs Service. Dette medførte behov for høytrykkspyling av pumpeledning og oppgraving av punkter på pumpeledning. Utført av HTV Entreprenør AS. Følgende oppgradering og forbedring ble utført: 1) Ventil inn til kommunalt anlegg ble byttet til større ventil for å unngå restriksjon på trykkside pumpe. 2) Det er montert spyleanordning for spyling av ledning på utløp pumpe. Arbeidet ble dekket av forsikringen.
Arbeid utført av	Br. Stenskjær, Nilsen Bygg og Anleggs Service og HTV Entreprenør AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt det elektriske arbeidet er utført av elektrikere. Dokumentasjon på arbeidet foreligger i sikringskapet
Arbeid utført av	Ålvsbyhus, Magndal Elektriske, GK elektro.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har bygget terrassene ved hjelp av egeninnsats

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett område der det er målt kvikkleire. Det er tinglyst livsvarig, vederlagsfri boret i kårboligen (han som bor der er 79 år gammel). Det er tinglyst at hytta bak gården har bruksrett til gårdsveien.

Document reference: 1207240086

Tilleggs kommentar

Opplysningene er gitt om hovedhuset på gården. Når det gjelder kårboligen viser jeg til informasjon i tilstandsrapporten. Kårboligen ble tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via kum og pumpe da det nye hovedhuset ble oppført i 2010. Så vidt jeg vet er det ikke utført arbeid på kårboligen etter 2010.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

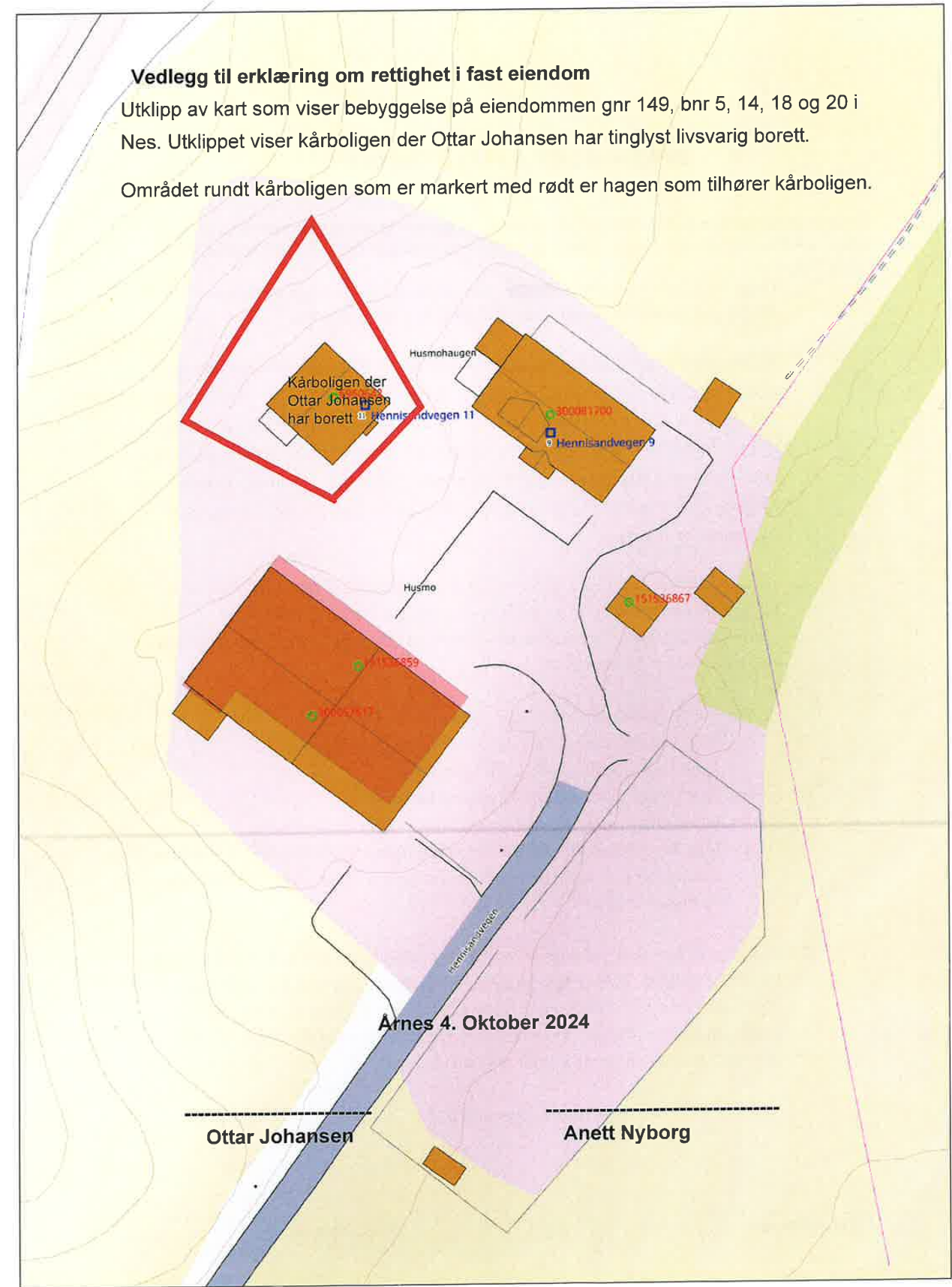
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207240086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anett Nyborg	a6e24b32752769301b72c15 9a84b55fb577d2868	23.10.2024 12:59:12 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>

Document reference: 1207240086



Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom

Utklipp av kart som viser bebyggelse på eiendommen gnr 149, bnr 5, 14, 18 og 20 i Nes. Utklippet viser kårboligen der Ottar Johansen har tinglyst livsvarig boret.

Området rundt kårboligen som er markert med rødt er hagen som tilhører kårboligen.

Senterposisjon: 305707.93, 6673671.85
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 18.09.2024



SPESIFISERT AVTALE OM BORETT

Denne spesifiserte avtale om boret, er et tillegg til erklæring om boret som tinglyses på eiendommen, og utdyper erklæringens punkt 5, Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

1. Ottar Johansen fnr 190745 ██████████, skal ha livsvarig og vederlagsfri boret til kårboligen på eiendommen gnr 149 bnr 5, 14, 18 og 20 i Nes.
2. Kårboligen har adresse Hennisandvegen 11, og er markert på kart, vedlegg til erklæring om rettighet til fast eiendom, datert 4. oktober 2024. Til boretten hører også rett til å disponere naturlig tilhørende hage på sørsiden av boligen. Dette område er skissert på kartet. Skissen på kartet kan være noe unøyaktig. Ottar Johansen disponerer også en bod i driftsbygningen. Denne boden har inngang gjennom den midterste av dørene som vender inn mot tunet, og er avgrenset med vegger.
3. Hjemmelshaver har ansvaret for vedlikehold av boligen. Dette innebærer at boligens standard slik den er beskrevet i takst datert 05.09.2024 skal opprettholdes. Hvis Ottar Johansen ønsker en standardheving, oppdragering er dette noe han må bekoste selv.
4. Boretten er vederlagsfri, men Ottar Johansen skal betale:
 - Strøm til egen bruk. Kårboligen har eget abonnement.
 - Egne kommunale avgifter for kårboligen
 - Eget vann, abonnement Årnes vannverk
 - Egen innboforsikring, Hjemmelshaver tegner husforsikring.
 - 50% av vedlikeholdsutgifter for eiendommens adkomstvei. Eiendommens adkomstveg er veistrekning fra boligene og sørover til utkjøringen ved Hennisandvegen 3.
5. Boretten er for Ottar Johansens levetid, men den bortfaller hvis Ottar Johansen flytter fra boligen. Hvis Ottar Johansen har hatt varig opphold og fast plass på institusjon i mer enn 6 måneder regnes dette som flytting, selv om det ikke er sendt inn flyttemelding. Når boretten til Ottar Johansen faller bort, så tilfaller våningshuset eiendommens hjemmelshaver.

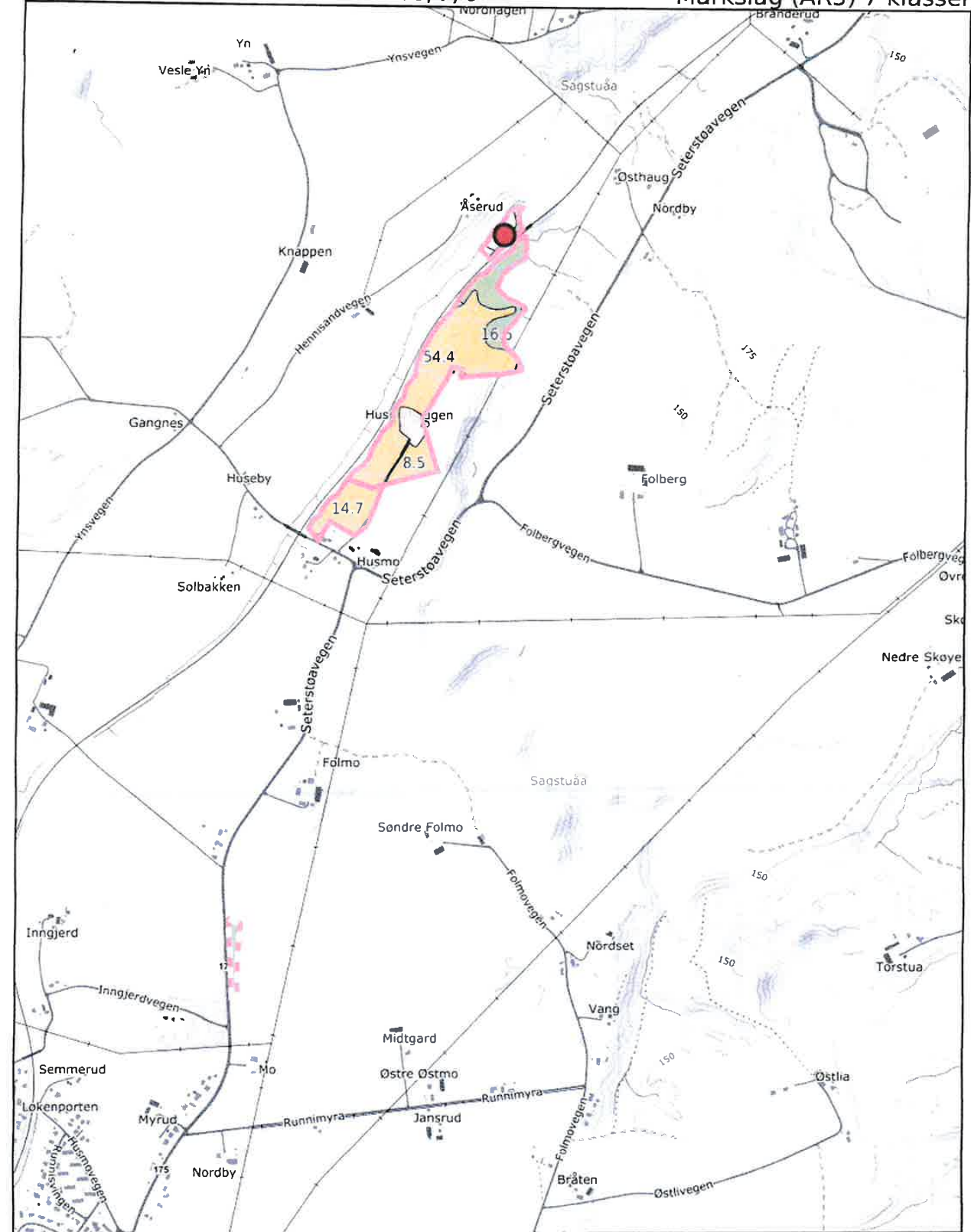
Årnes 4. oktober 2024

Ottar Johansen

Anett Nyborg

Landbrukseiendom 3228-148/7/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 100 200 300m

Målestokk 1:12500 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOLOGI

Dato: 05.08.2024 10:05 - Eiendomsdata verifisert: 05.08.2024 10:01 - Side 1 av 3

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3228-148/7/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Marks lag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3228-148/7/0

3 tilknyttede grunneiendommer: 148/7/0, 149/5/0, 149/10/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 3 av 3

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet marks lag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3228-148/7/0 Landbrukseiendom									
148/7/0	1	0,0	0,0	3,9	1,4	0,6	0,0	0,0	5,9
149/5/0	1	62,9	0,0	0,0	16,6	1,1	5,7	0,0	86,3
149/10/0	1	14,8	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	15,4
Sum	3	77,7	0,0	3,9	18,0	2,0	6,0	0,0	107,6

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet marks lag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom

Dato: 05.08.2024 10:05 - Eiendomsdata verifisert: 05.08.2024 10:01 - Side 2 av 3

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet marks lag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3228-150/20/0 Grunneiendom									
150/20/0	1	0,1	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	4,4
Sum	1	0,1	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	4,4

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

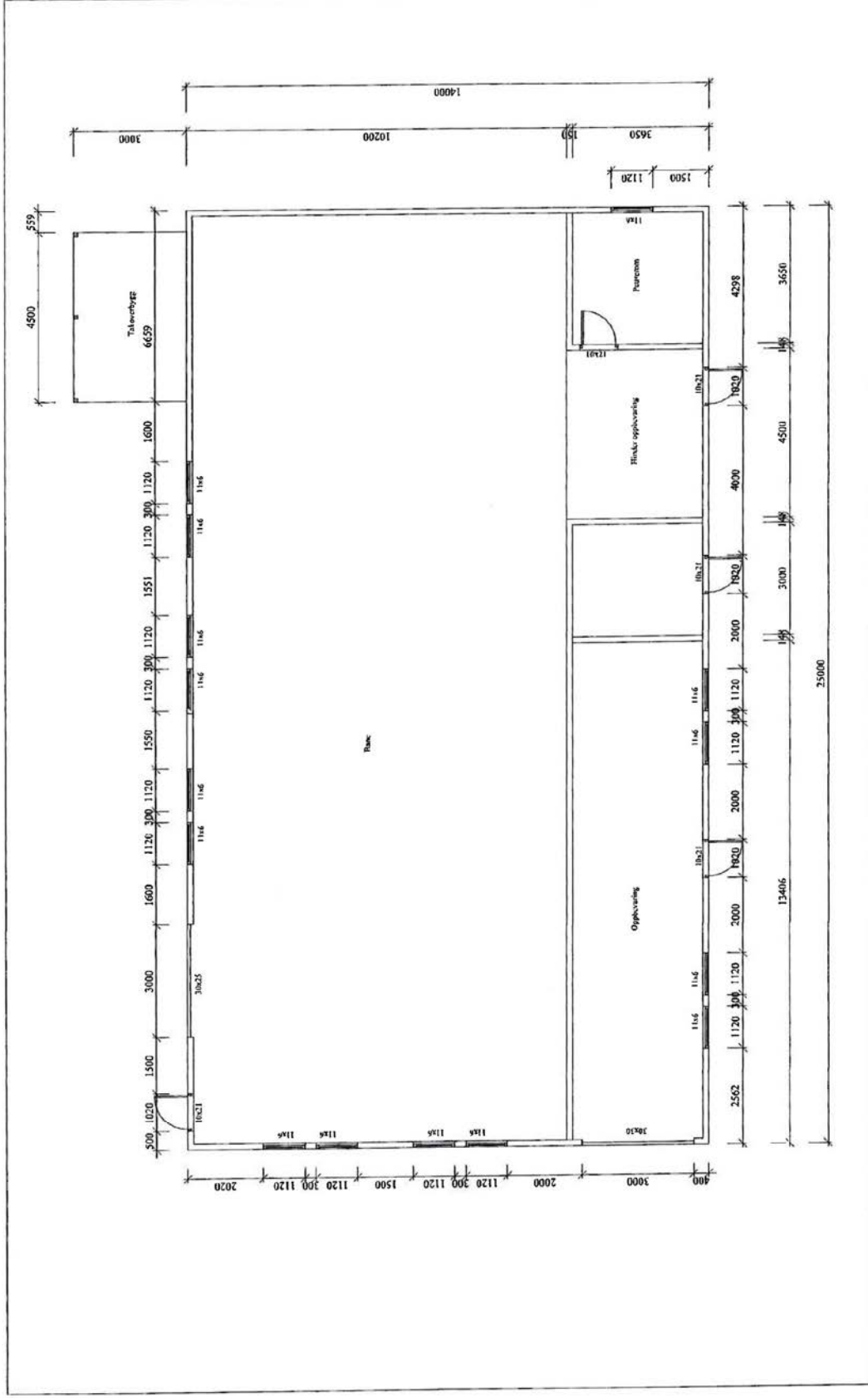
Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



Tiltakshaver:
Anett Nyborg
Adresse: gnr/bnr
Årnes

Tegnins nr/navn:
1/ plan
Tiltak:
Ny låve

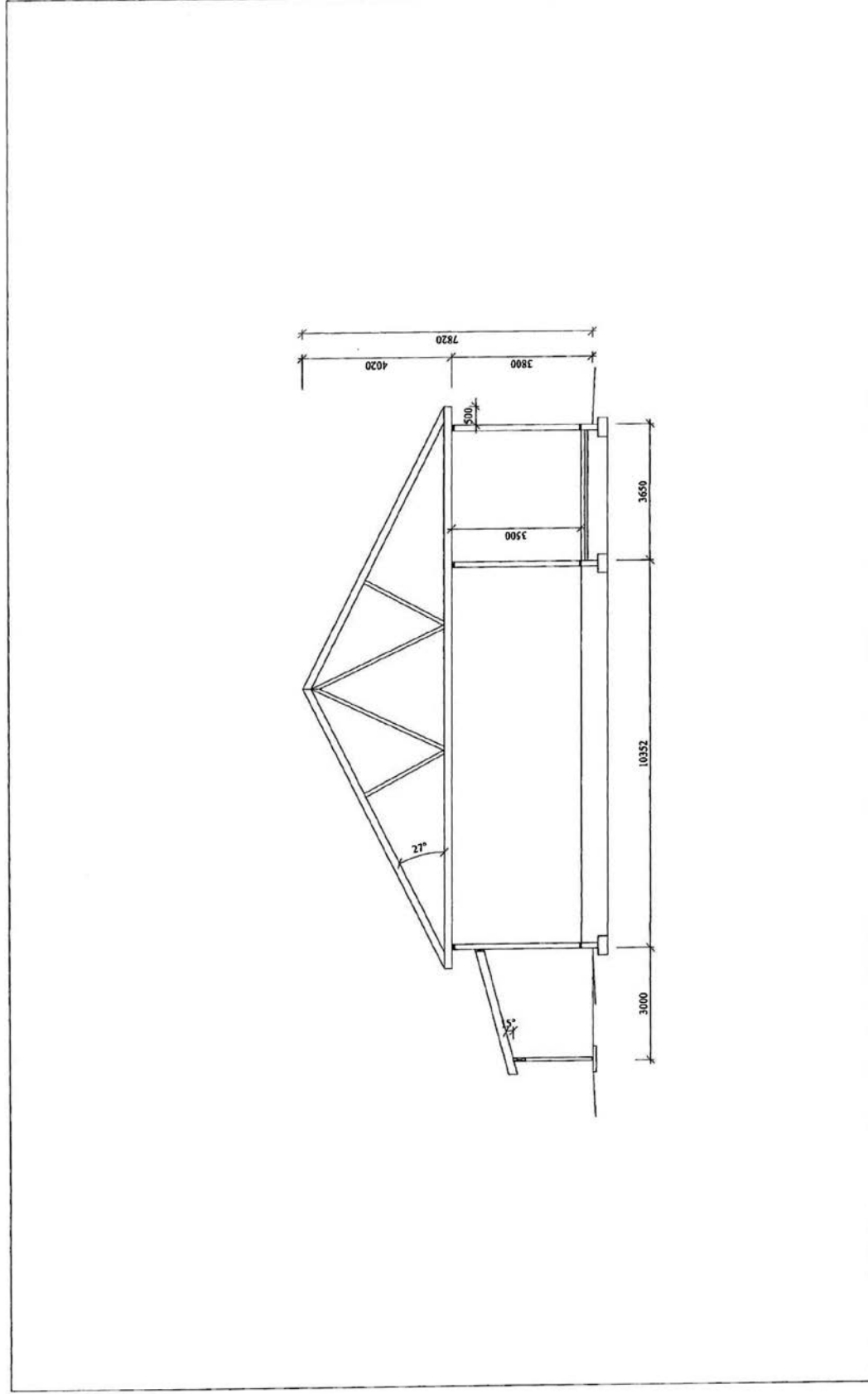
Målestokk
1:100
Tegnet av:
JRK

Vedlegg nr:
Dato
2.10.2017

Denne tegningen er ik bygg as sin eiendom og kan ikke brukes på noe vis uten ik bygg as sitt skriftlige samtykke



Bygg AS
Mobil: 99 10 20 25 / 97 17 07 49
post@ikbygg.com - www.ikbygg.com



Tiltakshaver:
Anett Nyborg
Adresse: gnr/bnr
Årnes

Tegnins nr/navn:
2/ Snitt
Tiltak:
Ny låve

Målestokk
1:100
Tegnet av:
JRK

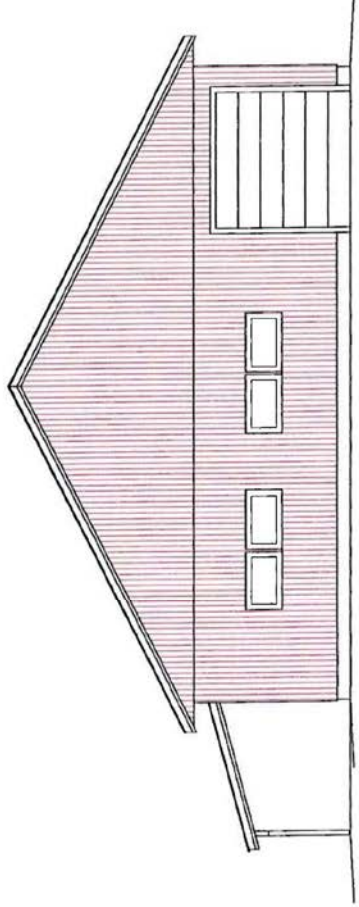
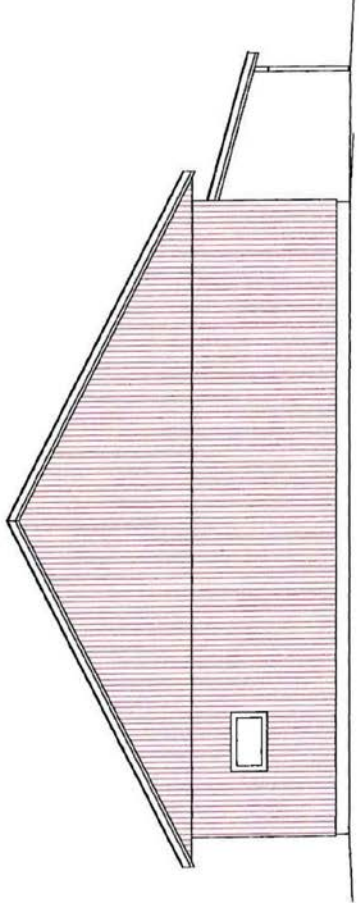
Vedlegg nr:
Dato
2.10.2017

Denne tegningen er ik bygg as sin eiendom og kan ikke brukes på noe vis uten ik bygg as sitt skriftlige samtykke




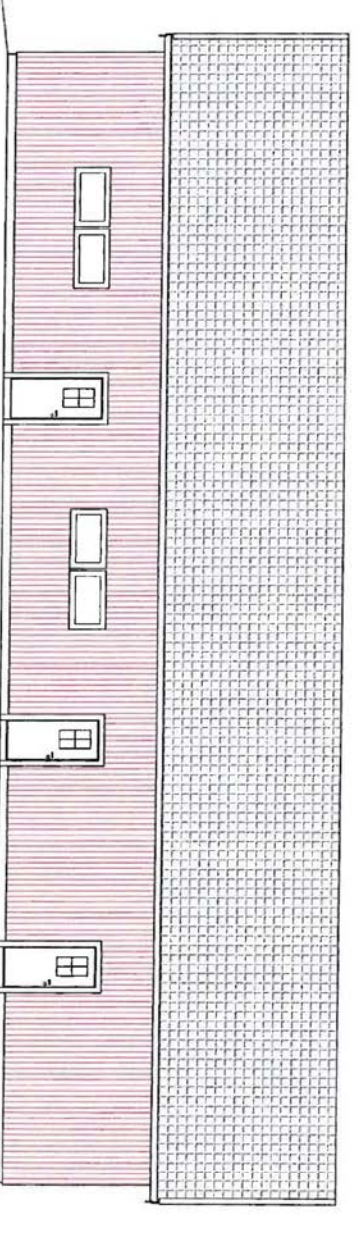
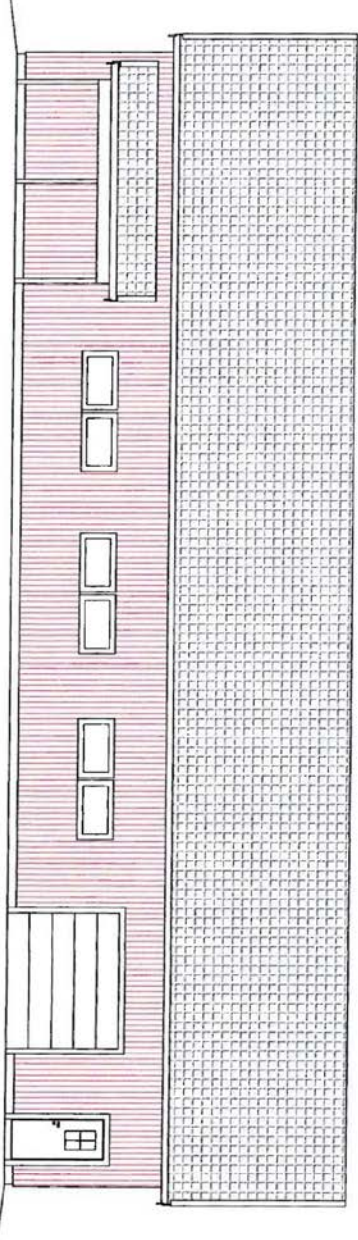
Bygg AS
Mobil: 99 10 20 25 / 97 17 07 49
post@ikbygg.com - www.ikbygg.com







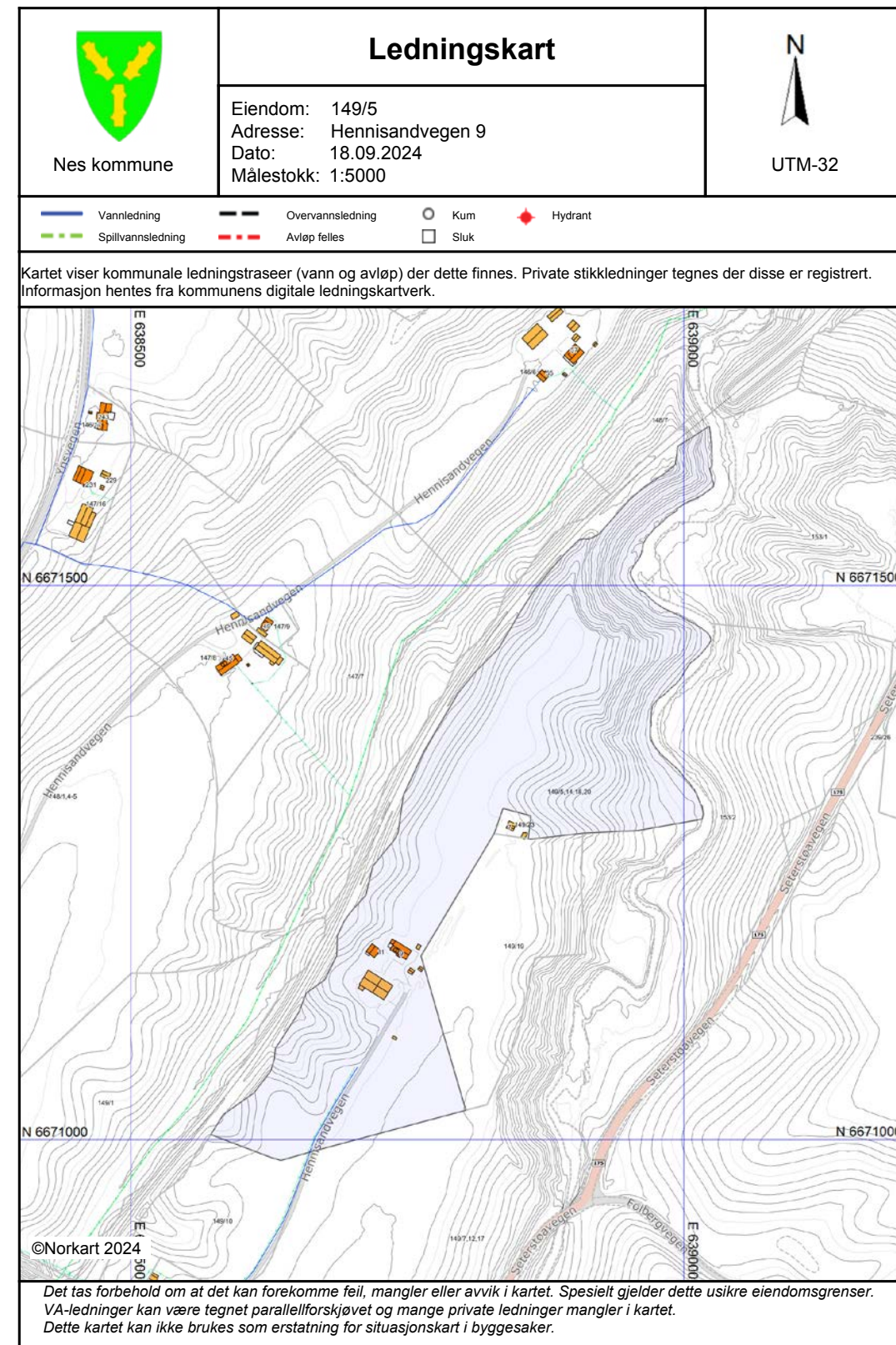
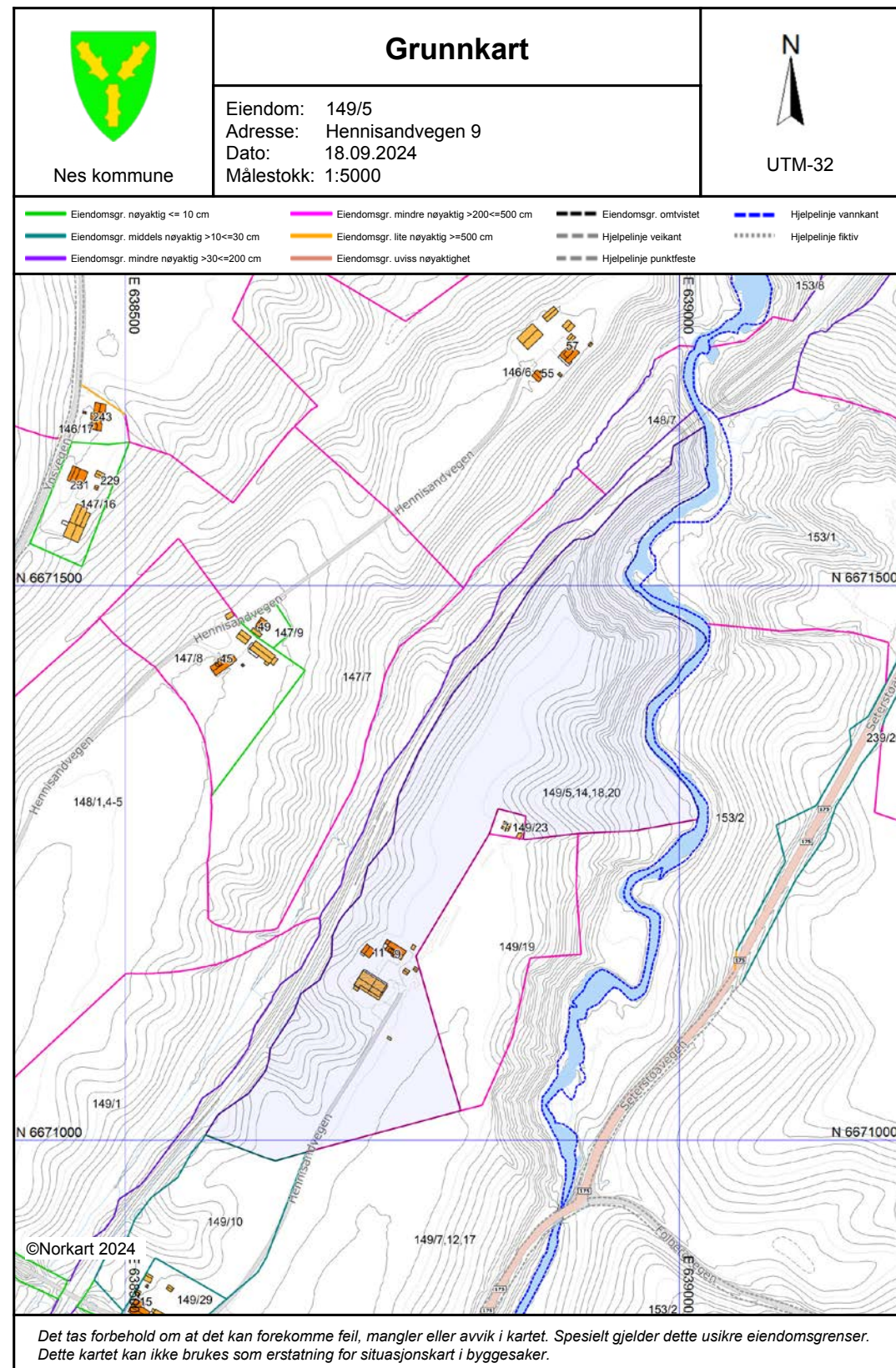
Tiltakshaver: Anett Nyborg	Tegnins nr/navn: 3/ Fasader	Målestokk 1:100	Vedlegg nr:	Dato 2.10.2017
Adresse: gnr/bnr Årnes	Tiltak: Ny låve	Tegnet av: JRK	Denne tegningen er ik bygg as sin eierdom og kan ikke brukes på noe vis uten ik bygg as sitt skriftlige samtykke	

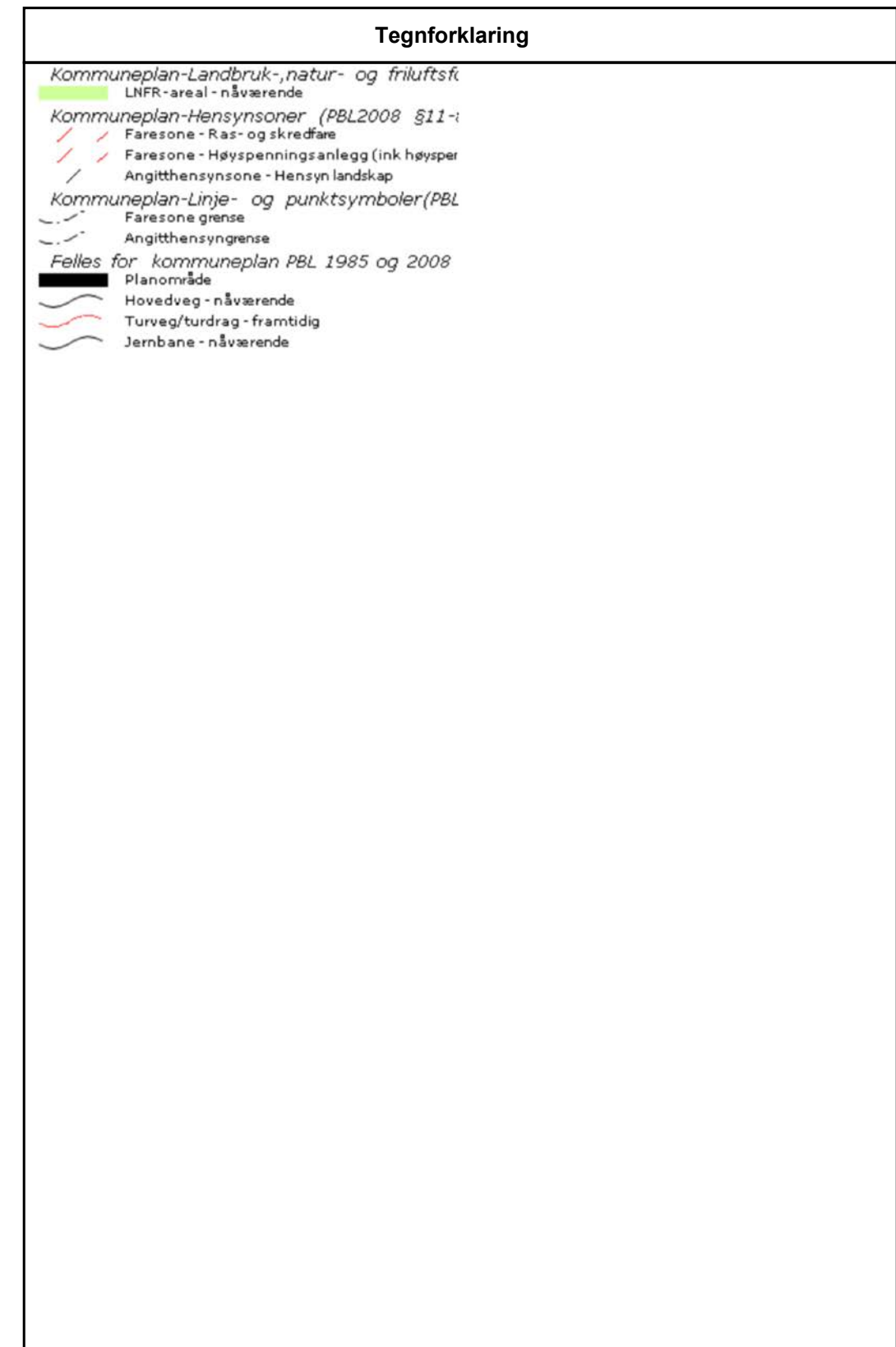
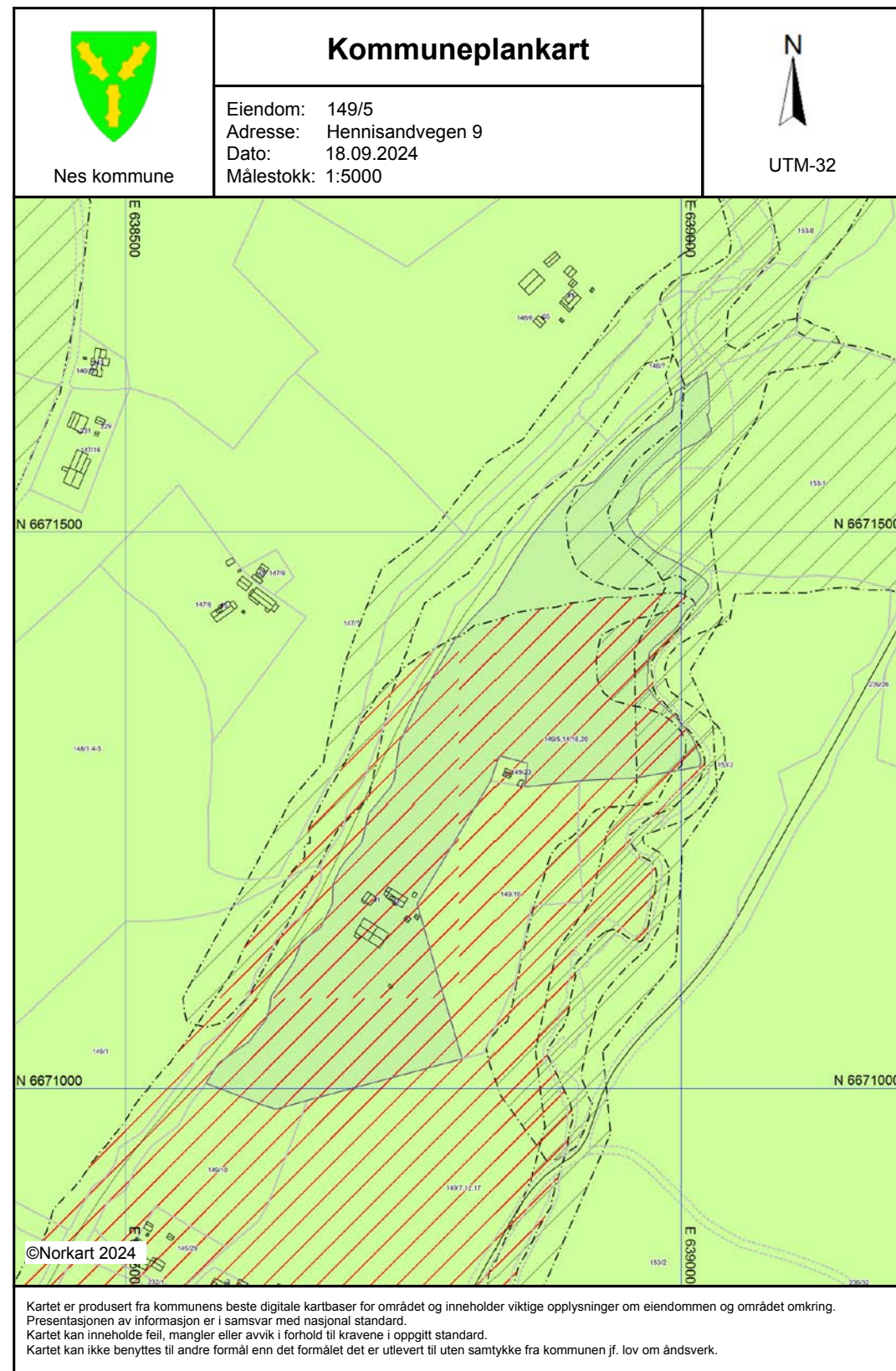

Bygg AS
 Mobil: 99 10 20 25 / 97 17 07 49
 post@ikbygg.com - www.ikbygg.com

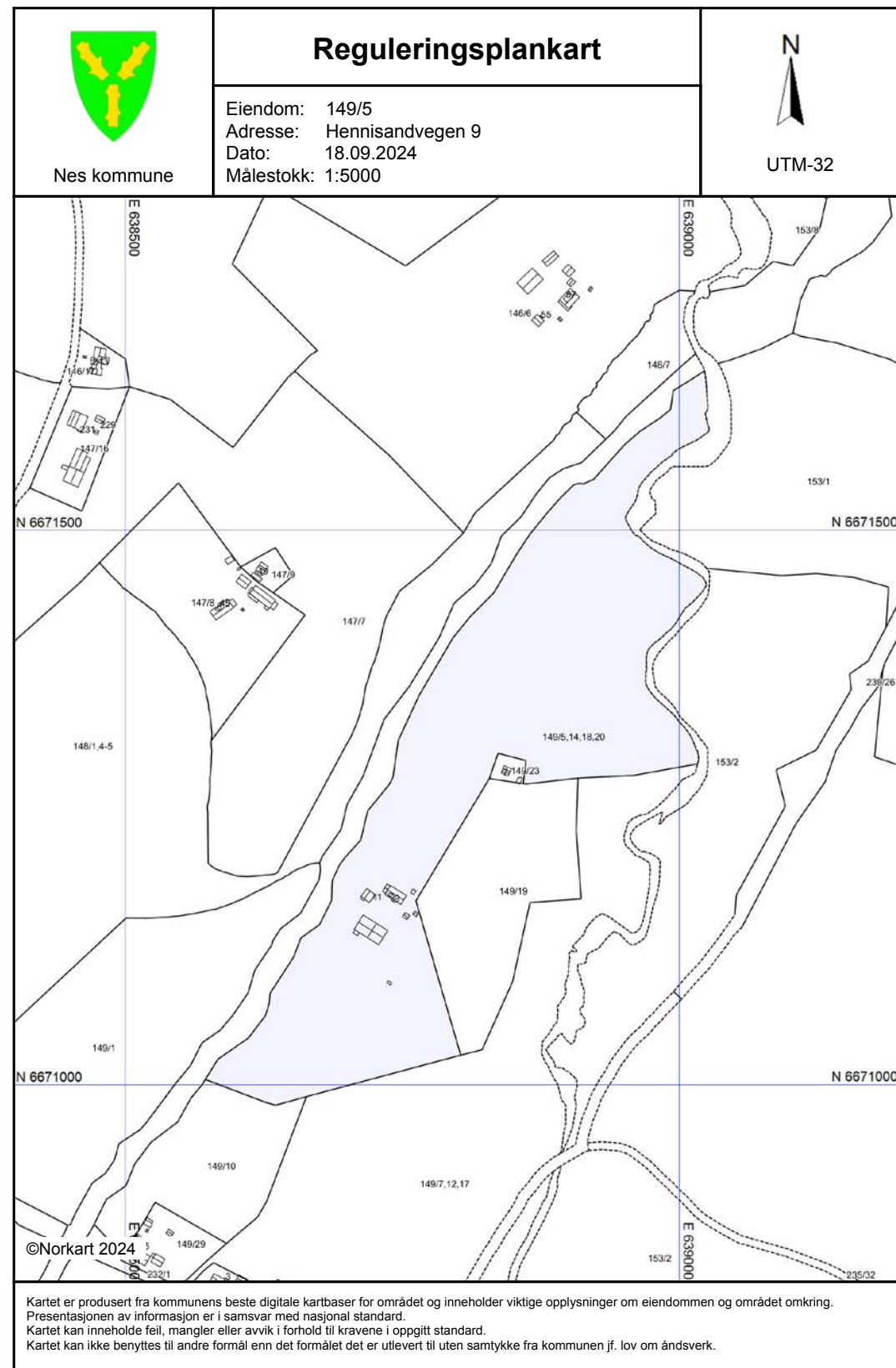



Tiltakshaver: Anett Nyborg	Tegnins nr/navn: 4/Fasader	Målestokk 1:100	Vedlegg nr:	Dato 2.10.2017
Adresse: gnr/bnr Årnes	Tiltak: Ny låve	Tegnet av: JRK	Denne tegningen er ik bygg as sin eierdom og kan ikke brukes på noe vis uten ik bygg as sitt skriftlige samtykke	


Bygg AS
 Mobil: 99 10 20 25 / 97 17 07 49
 post@ikbygg.com - www.ikbygg.com







En flott landbrukseiendom på over 107 daa, med våningshus fra 2010, driftsbygning fra 2018, kårbolig og stabbur. Tilrettelagt for hundehold, men kan enkelt bygges om til andre bruksformål.



Nabolagsprofil

Hennisandvegen 9

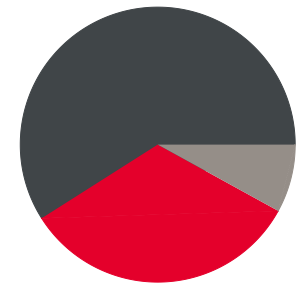
Offentlig transport

🚏 Husmo Linje 451	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Årnes stasjon Linje F1, R14	6 min 🚶 4.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	35 min 🚶

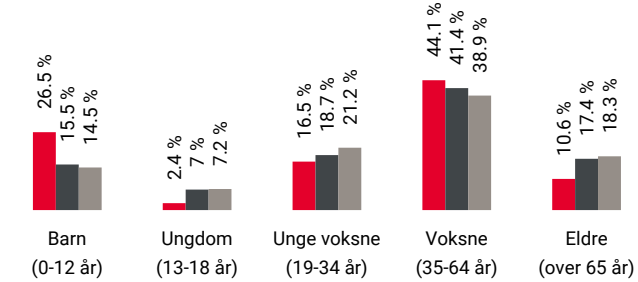
Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	5 min 🚶 3.8 km
Østgård skole (1-7 kl.) 123 elever, 7 klasser	7 min 🚶 6 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	6 min 🚶 4.1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	13 min 🚶 10.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Husmo	170	65
■ Kommune: Nes	23 898	10 429
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 94 barn	5 min 🚶 3.4 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	6 min 🚶 4 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 93 barn	6 min 🚶 5.1 km

Dagligvare

Bunnpris Årnes Post i butikk	5 min 🚶 4.3 km
Coop Mega Årnes PostNord	6 min 🚶 4.3 km

Sport

🏃 Nye Runni Ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 3.2 km
🏃 Årnes skole - ballbinge Ballspill	5 min 🚶 3.8 km
🏃 Atletico Neshallen	5 min 🚶
🏃 Spensst Årnes	6 min 🚶





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 rabatterte 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts 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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts 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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hennisandvegen 9 og 11
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Wenche Roterud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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