

aktiv.



Åslia 1, 2165 HVAM

**Velholdt enebolig med
dobbelgarasje, stor gårdsplass og
2 bad fra 2022. Stor og solrik tomt
med flott uteplass. Landlig!**



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 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 740,-
Total ink omk.: Kr 5 023 740,-
Selger: Erik André Bjørnstad
Torhild Cecilie Bjørnstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 167/245 kvm
Tomtstr.: 1517.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 88
Oppdragsnr.: 1207240105

Din nye bolig!

Velkommen til Åslia 1, en lys og pen enebolig over to etasjer; innholdsrik og godt vedlikeholdt. Omgivelsene er landlige og fredfulle, og her bor man like ved buss, golfklubb, barnehager og flotte turmuligheter i vakker natur. Tomten ligger helt i ytterkant av feltet, med gode solforhold og nydelig utsikt. Hagen innbyr til lek, og utenfor stuen har boligen en fin og delvis innebygd uteplass.

Stuen er stor og innbydende med ny peisovn, mens kjøkkenet har god skapplass og alle hvitevarer integrert. Det er to lekre bad fra 2022 i hver sin etasje, inkludert et kombinert bad/vaskerom med gulvvarme og regnfallsdusj. Boligen har tre soverom, og en kjellerstue med peis gir ekstra fleksibilitet. Parkeringen er god, på en stor gårdsplass og i en dobbelgarasje med elbillader.

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	24
Om eiendommen	28
Kart fra kommunen	83
Nabolagsprofil	88
Megler	91
Våre samarbeidspartnere	92
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101



Åslia 1 - en velholdt og innholdsrik enebolig over to etasjer med solrike uteområder.



Kort fortalt

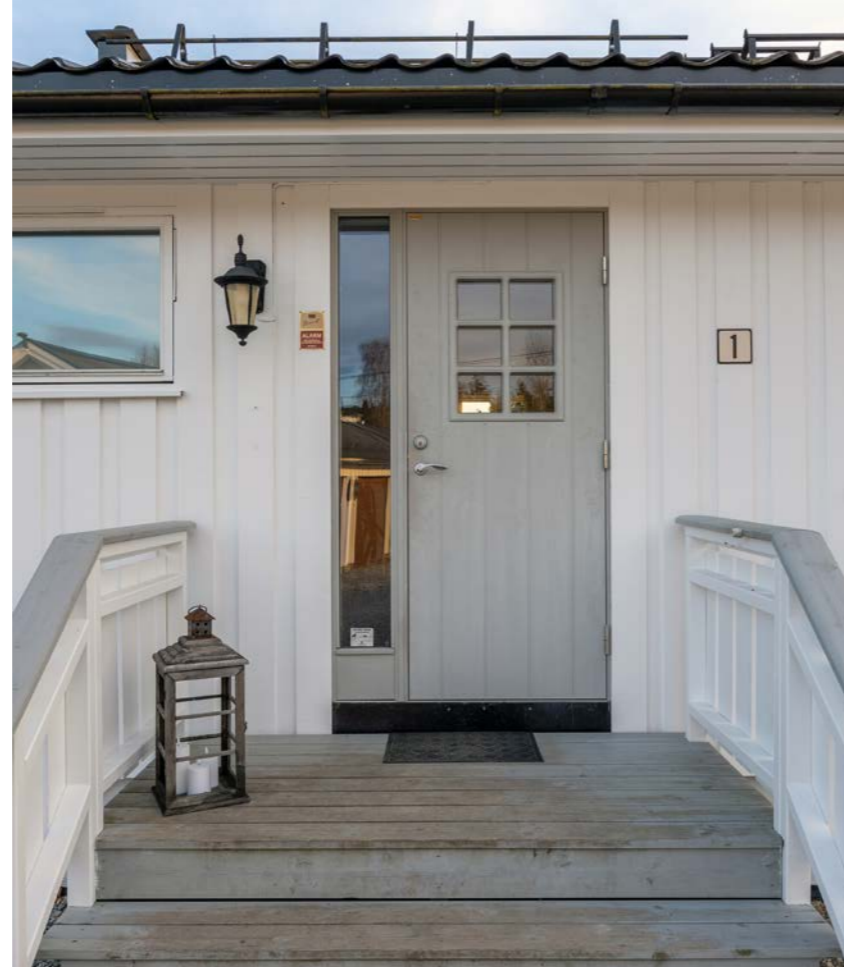
- Velholdt enebolig over to plan.
- Rolig og landlig beliggenhet.
- Dobbeltgarasje med elbillader.
- Stor gårdsplass for parkering.
- Flott terrasse over to nivåer.

- Markise og utepeis montert.
- Ny balkong utenfor stue og soverom.
- 1,5-måls tomt med stor plen.
- Flott utsikt.
- Gode solforhold på tomten.

- Kjøkken med god skapplass.
- Alle hvitevarene er integrert.
- Stor stue med ulike soner.
- Peisovn fra 2024 i stuen.
- Kjellerstue med peisinnsetning.
- To bad/wc pusset opp i 2022.

- Gulvvarme og regnfallsdusj.
- Vaskeromsdel på et bad.
- Tre soverom, to med skap.
- Mye lagring både inne og ute.
- Fire boder i garasjebygget.
- Tre boder i underetasjen.

Det er inngang i begge etasjer.
Hovedinngangen er i første etasje -
velkommen inn!



Entréen har panelvegger i en dus fargetone og mørkere gulvbelegg. Det er god plass til åpen garderobeløsning som knaggrekker og skohyller.



Kjøkken og stue ligger i en delvis åpen løsning. Praktisk med spisestuegruppe nærmest kjøkkensonen.



Kjøkkenet har en lys og tidløs stil - med innredning i en arbeidsvennlig og praktisk u-form. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskum.

Av hvitevarer er stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys integrerte.



De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.
Sentralt i rommet er en nyere peisovn - som bidrar til ekstra hygge og varme.
Elektriske screens er montert på alle sydvendte vinduer.

Stue og kjøkken har et lyst 1-stavs laminatgulv, som står godt til panelveggene som har en varm, behagelig fargetone.





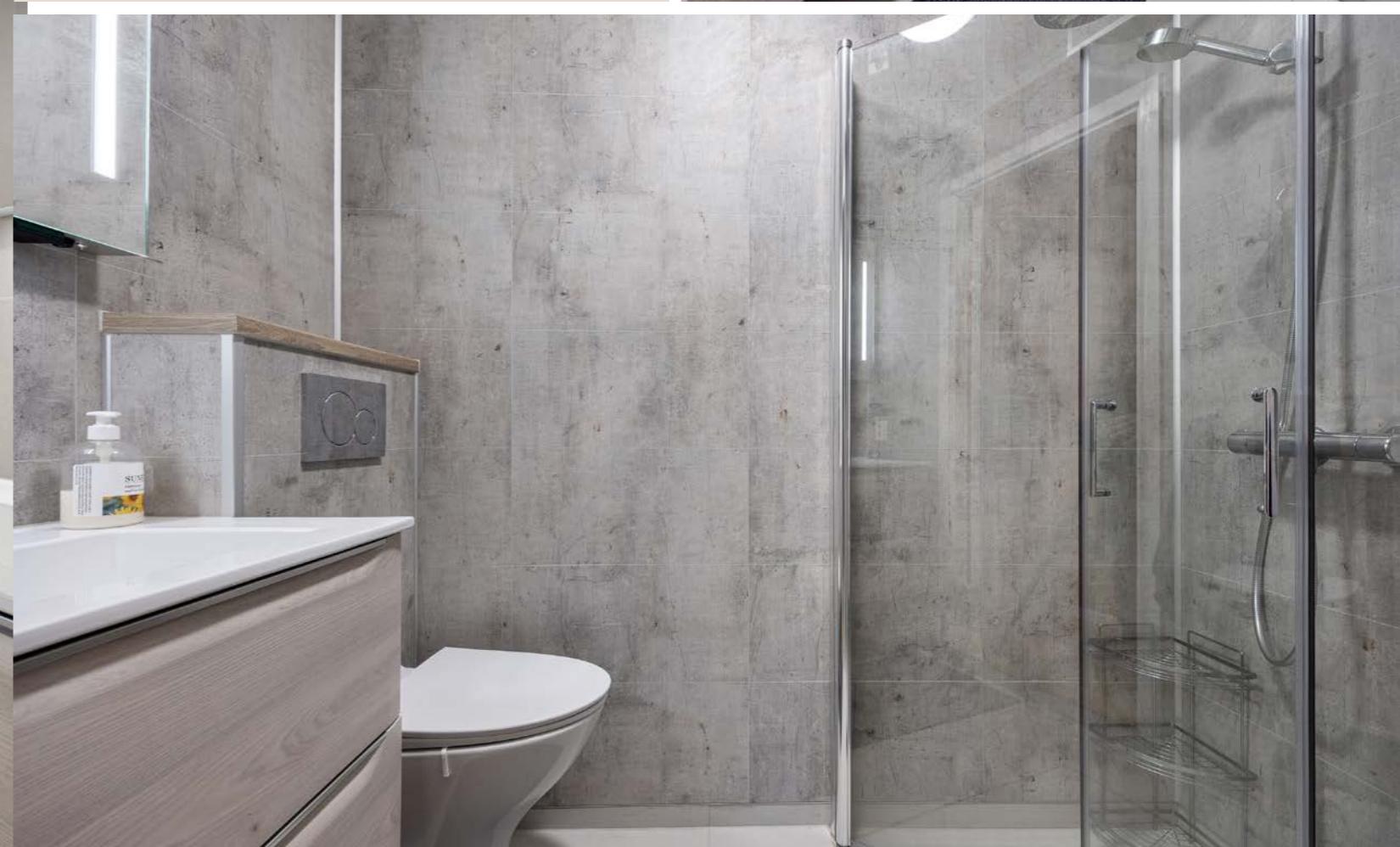
I underetasjen ligger denne koselige kjellerstuen - et kjærkomment ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Rommet er av god størrelse med plass til flere sittegrupper.

Deler av peisestuen er innredet med sengemøblement.



Boligen har bad i begge etasjer - begge ble pusset opp med en moderne finish i 2022. Det kombinerte bad/vaskerommet i første etasje (bildet venstre) har innredning med heldekkende servant over lys skuffeseksjon, og speil med integrert belysning over. Videre har badet veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare vegger og regnfallsdusj. Langs den ene vegg har badet et hvitt benkeskap med utslagsvask og tilhørende overskap. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet i underetasjen har vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare vegger og regnfallsdusj. Innredningen har heldekkende servant over lys skuffeseksjon og speil med integrert belysning over.

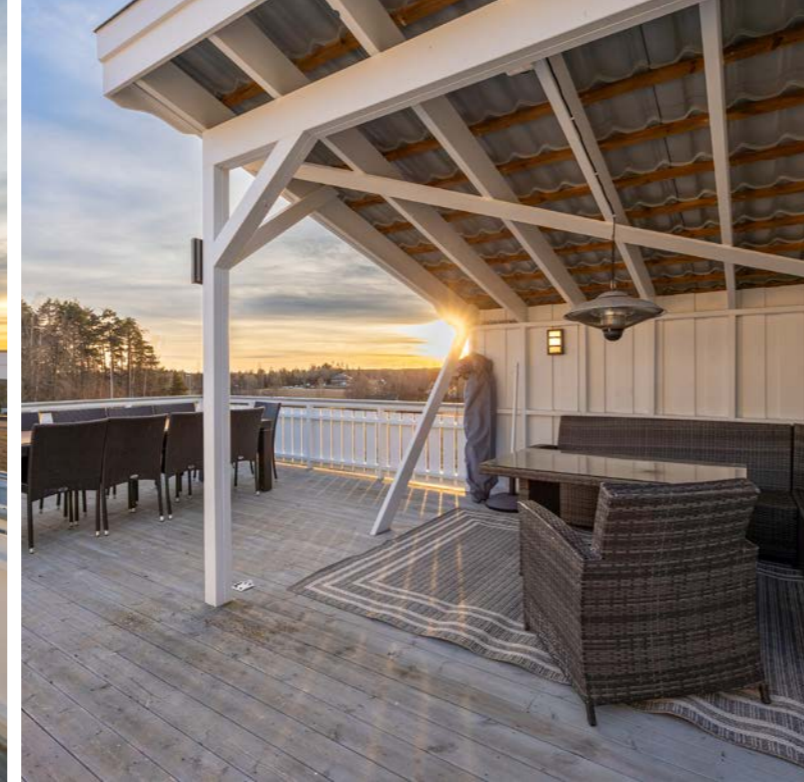


Boligen har tre gode soverom - hvorav to av disse ligger i første etasje. Fra hovedsoverrommet er det utgang til en solrik balkong.

Rommet har et stort og praktisk garderobeskap.

Alle rommene er av god størrelse med plass til sengemøblement.





Fra stuen er det utgang til en flott, solrik terrasse - hvor deler av den er praktisk overbygd.

Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde på Tomteråsen på Hvam. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, trær, busker, flaggstang og diverse beplantning.

Deler av eiendommen er automatisk freda ettersom det ligger en gravhaug i hagen og at denne inngår som en del av et større gravfelt.

Parkering kan gjøres i den frittstående dobbelgarasjen med fire boder, som har et samlet areale på 66 kvm.

Den ene boden er islert, og garasjen har sidedør og nyere lader for el-bil.





Sommer i Åsli 1 - selgers egne bilder.

Plantegning

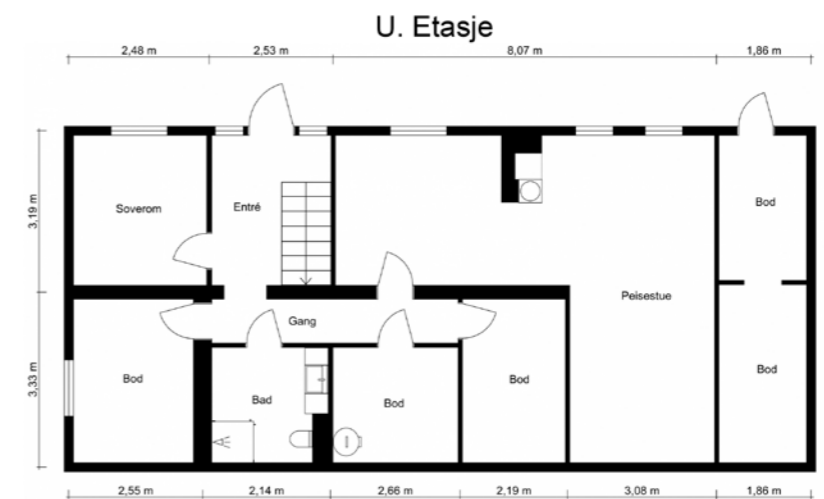
1. etasje

U. etasje



Åsli 1

Åsli 1



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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.



**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: 167 m²
BRA - e: 78 m²
BRA totalt: 245 m²
TBA: 104 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Entré, gang, peisstue, bad, soverom, 3 boder.

BRA-e: 12 m² 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

104 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 66 m² 2 garasje, 4 boder.

Selger vet ikke om bod under terrasse er byggemeldt til kommune.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1517.1 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for familien, nær flotte tur- og friluftsmuligheter i skog og mark. Her bor man skjermet fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Boligen ligger helt i ytterkant av feltet, med mye sol og strålende utsikt over det naturskjønne landskapet. Tomten er på over 1,5 mål, opparbeidet med gressplen, trær, busker, flaggstang og diverse beplantning. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, spille fotball med venner og leke i snøen vinterstid. Huset ble malt utvendig i 2024, og foran hovedinngangen har tomten en stor og gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Kledning og vinduer ved balkong ble skiftet i 2024.

Fra stuen er det utgang til en flott terrasse over to nivåer, med nydelig utsikt og god plass til ulike soner for familien. Markise og belysning er montert, og terrassen har trapp ned til den store hagen. Deler av uteplassen er innebygd, og den lune kroken gjør det mulig å nyte livet utendørs selv når det regner.

En utepeis forlenger sommerkveldene, og terrassen innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og dager til fulle. Utenfor hovedsoverommet har boligen en ny balkong med overbygg og fint utsyn. Kledningen på fasaden ved balkongen ble skiftet samtidig som uteplassen ble etablert.

Beliggenhet

Boligen ligger i et naturskjønt og barnevennlig boligområde på Tomteråsen i Hvam i Nes kommune. Fra boligen er det kort vei til matbutikker, barnehager og skoler for elever på alle trinn. Hvam

ligger omgitt av store rekreasjonsarealer med fine tur- og sykkelstier. Det er badeplasser og skiløyper i nærliggende områder. Videre er det kort vei til lekeplass og fotballbane. Det er opplyst gang-og sykkelveg helt fram til Neskollen.

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

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

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

Servicetilbud

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

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

togene på Kongsvingerbanen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Årnes, 10 min til Vormsund, 15 min til Jessheim, 25 min til Lillestrøm og 35 min til Oslo S.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundament: Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnur av blokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående

bordkledning. Ny panel i 2024 for vegg med balkong.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 2150 Årnes. Arbeid utført av Nes Rørleggerbedrift.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: På to bad.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Var noe dårlig trekk, men er utbedret med ny ovn og ny utlufting sommeren 2024.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Veggedyr. Avsluttet 2015.

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

Beskrivelse: Delvis nye automatsikringer og elbillader. Arbeid utført av Via Nes Rørleggerbedrift

og Caverion Norge.

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

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Installert september 2024.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt tak i 2010, terrasse i 2014, bytte av kledning, ny terrasses og nye vinduer på sørveggen.

Arbeid utført av Tømrermester Håvard Mjøl, Morten Hoel, Botten Bygg.

21. Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: Måling foretatt mai 2010. Utført av Swedac Acreditering.

21.1. Radonmåling: År 2010. Verdi Kjellerstue: 150 +/-30 Årsmiddelverdi 130. Soverom 1. etasje: 110 +/- 20 Årsmiddelverdi 100.

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)? Ja.

Beskrivelse: Fredet gravhaug på nordvestsiden av huset og en kokegrop på sørsiden av huset. Terrenngrep og de fleste byggetiltak på eiendommen vil være søknadspliktig. Vanlig vegetasjonskjødsel av overmarkoverflaten krever ingen søknad.

Innhold

Velkommen til Åsli 1, en lys og pen enebolig over to etasjer; innholdsrik og godt vedlikeholdt. Omgivelsene er landlige og fredfulle, og her bor man like ved buss, golfklubb, barnehager og flotte turmuligheter i vakker natur. Tomten ligger helt i

ytterkant av feltet, med gode solforhold og nydelig utsikt. Hagen innbyr til lek, og utenfor stuen har boligen en fin og delvis innebygd uteplass.

Stuen er stor og innbydende med ny peisovn, mens kjøkkenet har god skaplass og alle hvitevarer integrert. Det er to lekre bad fra 2022 i hver sin etasje, inkludert et kombinert bad/vaskerom med gulvvarme og regnfallsdusj. Boligen har tre soverom, og en kjellerstue med peis gir ekstra fleksibilitet. Parkeringen er god; på en stor gårdsplass og i en dobbelgarasje med elbillader.

Kort fortalt

- Velholdt enebolig over to plan.
- Rolig og landlig beliggenhet.
- Dobbelgarasje med elbillader.
- Stor gårdsplass for parkering.
- Flott terrasse over to nivåer.
- Markise og utepeis montert.
- Screens på sydvendte vinduer.
- Ny balkong utenfor stue og soverom.
- 1,5-måls tomt med stor plen.
- Flott utsikt.
- Gode solforhold på tomten.
- Kjøkken med god skaplass.
- Alle hvitevarene er integrert.
- Stor stue med ulike soner.
- Peisovn fra 2024 i stuen.
- Kjellerstue med peisinnsetts.
- To bad/wc pusset opp i 2022.
- Gulvvarme og regnfallsdusj.
- Vaskeromsdel på et bad.
- Tre soverom, to med skap.
- Mye lagring både inne og ute.
- Fire boder i garasjebygget.
- Tre boder i underetasjen.
- Alle tak i 1. et malt i 2024.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, mellomgang, bad/vaskerom og 2 soverom.

Underetasje: Entré, gang, soverom, bad, stue og 3 boder.

Annet: 2 innebygde uteboder på til sammen ca. 12 kvm.

Entré

Velkommen inn i et velholdt og funksjonelt familiehjem med store rom og lyse fargevalg. Hovedinngangen er overbygd og utstyrt med belysning. Vel inne har entreen gulvbelegg og panelvegger malt i en dus beigetone, og det passer fint å innrede med knagger og skohyller. Boligen har egen inngang til underetasjen.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott allrom for hele familien, med klart avdelte soner og godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Vinduene i front er store og slipper inn noe av det grønne. En glassdør fører ut til den solfylte terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Lune kvelder sikres av en ny peisovn, og et lyst 1-stavs laminatgulv står godt til panelvegger malt i en dus grånyanse. Møbleringsfriheten er meget god, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete. Stuen er naturlig inndelt i ulike bruksområder, og utenfor kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet fra 2012 er lyst og tidløst, oppført i en smart u-form med god skap- og benkeplass. Sonen er klart avgrenset fra deler av stuen, slik at det blir en fin balanse mellom sosial matlaging og skjermet arbeidsplass. Innredningen fra Nettoline har hvite, profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i stål.

Over deler av benken er det belysning og lysegrå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator og en glassplate på vegg. Av hvitevarene som er integrerte er stekeovn, induksjonstopp og en kombinert kjøl/frys. Ovnen er fra 2024 og er praktisk plassert i et høyskap.

Kjellerstue

I underetasjen finner man en romslig og kjærkommen stue med murt peisinnset, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Det er god plass til både kontorkrok og stor sofagruppe, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med to lekke bad i hver sin etasje. Begge badene ble stilfullt pusset opp med en moderne finish i 2022. Våtrommet oppe er et kombinert bad/vaskerom med store vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Varmekabler og vegghengt toalett er montert, og et dusjhjørne har regnfallsdusj og innfellbare vegger i herdet glass.

Baderomsinnredningen består av heldekkende servant med lyse skuffer og et speil med integrert belysning. Langs en av de øvrige veggene har badet et hvitt benkeskap med tørkebenk, utslagsvask av stål og tilhørende overskap. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Bad 2

Badet nede har et stilrent uttrykk, der store, lysegrå gulvfliser kombineres med stilige våtromsplater på veggene. Her er det varmekabler og vegghengt toalett, og et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare vegger i herdet glass. Den øvrige innredningen består av servant med lyse skuffer og et speil med integrert belysning.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom, fordelt med ett i underetasjen og to vegg i vegg på det øverste planet. På hovedsoverommet oppe får man en solrik balkong, perfekt for både morgenkaffen og lange kvelder med noe godt i glasset.

Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet har et stort garderobeskap med skuffer og dels speilfronter. En skyvedørsgarderobe er etablert på det andre soverommet i etasjen. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i to innebygde uteboder og i tre romslige boder i underetasjen.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag av metall. Nedløp og takrenner samt noe beslag fra 2010 og 2024.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det er manglende beslag rundt kjellervinduer. Det er utett mellom taknedløp og drenering som er etablert for å føre vann bort fra boligen. Det

mangler snøfangere på deler av taket.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av furu, har laminat, har teppe og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 og vil da ha en relativ luftfuktighet på ca 88 %.

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er etablert grunnmurspapp på innsiden mot grunnmur. Det ble ikke målt fukt med høyere verdier ved fuktsøk på hele vegg som går under terreng, der det er fritt eksponert mur og utforet vegg i peistue på motsatt side av huset. Det er øvrig høy fuktverdi i bunnsville inne i utforet panelvegg i bod mellom soverom og bad med fukt skader.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Dreneringen er 42 år gammel og det er påvist fukt i utforet vegg i bod i underetasjen. Det er ikke påvist høy fukt i fotlist eller mot pusset overflate på øvrig vegg der det er fritt eksponert mur. Det er synlig utvendig at deler av fuktsikringen ligger under terreng.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny panel i 2024 for vegg med balkong. Malt fasader 2024. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon med bordet undertak. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er synlig at deler av isolasjon for luftingen til avløp er spist på av mus. Det var ikke store tegn til avføring på isolasjon utover at isolasjonen var spist på.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Bygningen har malte hovedytterdører i underetasjen 1 med glassfelt. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 3: Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er synlig kloremarker på dørblad.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Ny balkong 2024 utgang fra soverom. Balkongen er med søyler av eldre alder. Nye bjelker og spaltegulv. Impregnerert materialer. Balkongen er

ikke malt grunnet fukt i trevirke.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Terrasse med delvis overbygg. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv. Etablert med punktfundament av fjell.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Store deler av overflater er pusset opp gjennom tiden.

Vurdering av avvik: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Dette gjelder på vegger for begge soverommene i 1 etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon: Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Vurdering av avvik: Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier. Det ble foretatt radonmåling i 2010. Årsmiddelerdi ligger på denne målingen på 100 og 130. Verdier fra 200 og oppover krever tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har

elementpipe, vedovn i stue fra 2024 og peis med innsats i peisstue er fra byggeår.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har Nettoline innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbenk. Fliser og glassplate over deler av benk. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Ny stekeovn 2024. Hviteware har ikke vurdert tilstand.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning. Det er synlig at deler av vannrør ikke er lekkasjesikkert som tiltenkt for denne typen løsning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er synlig sprekk inne i bod ved varmtvannstank. Sprekk i grunnmur er i hovedsak horisontal og anses å komme av jordtrykk.

Tomteforhold > Terrengforhold: Lett skrående tomt

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982.

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

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 - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Disponibelt rom og hobbyrom er slått sammen til ett rom i underetasjen. Det er påbygget en bod i enden under terrassen. Det er ikke kjent om påbygget bod er byggemeldt kommunen og videre undersøkelser rundt dette tilføres kjøper.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Nye våtrom og noe elektriske oppgraderinger.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger tegninger for påbygget del. Det er ikke tegninger for opprinnelig garasje.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 06.11.24 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 kontrollert i 2020, uten pålegg om utbedringer. Det er foretatt ny el-kontoroll i 2024 med noen avvik. Rapport kan fåes av megler hvis ønskelig.

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

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er fra 2014 og rommer ca. 200 liter. Sikringsskapet er plassert i den ene boden, utstyrt med både skrusikringer og nyere automatsikringer. Radonmåling er gjennomført og dokumentasjonen viser verdier mellom 100 og 200 bq. Enkelte vinduer er skiftet i 2024.

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. Integrerte hvitevarer kjøkken medfølger.

Parkering

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje med fire boder og et samlet areal på ca. 66 kvm. Den ene boden er isolert, og garasjen har sidedør og en nyere lader for elbil. Foran garasjen har boligen en stor og gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. 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 foretatt radonmåling og målinger viser en årsmiddelverdi på mellom 100 og 130 bq. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av evt. fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badene, supplert av en peisovn fra 2024 i stuen og en peis med innsats i kjellerstuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Orange

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 982

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr 3 609 eiendomsskatten inneværende år. Tallene er mottatt fra Nes kommune og er en prognose for 2024.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 842 080.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 368 318.

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.

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 221, bruksnummer 88 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/221/88:

17.07.1980 - Dokumentnr: 4831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:221 Bnr:66

19.03.2008 - Dokumentnr: 233093 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 588965 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:221 Bnr:88

01.01.2024 - Dokumentnr: 281452 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:221 Bnr:88

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg, datert 14.06.1982.

Det er utstedt ferdigattest for terrasse, datert 29.07.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele 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 foretatt radonmåling og målinger viser en årsmiddelverdi på mellom 100 og 130 bq.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av evt. fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Verneklasse/sefrak

Deler av eiendommen er automatisk freda ettersom det ligger en gravhaug i hagen og at denne inngår som en del av et større gravfelt. Ettersom det er et automatisk freda kulturminne er det Akershus fylkeskommune som er myndighet etter kulturminneloven. I praksis betyr dette at alle terrenginngrep og de fleste andre byggetiltak på eiendommen vil være søknadspliktige til fylkeskommunen - siden dette kan komme i konflikt med kulturminneloven. Vanlig vegetasjonskjøtsel over markoverflaten krever midlertid ingen søknad. For ytterligere informasjon - ta kontakt med megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse 4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
122 500 (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))

123 740 (Omkostninger totalt)
138 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 038 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 041 640 (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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 36 500,-. 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.rotterud@aktiv.no
Tlf: 990 18 195

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

Salgsoppgavedato
28.11.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Åslia 1, 2165 HVAM
NES kommune
gnr. 221, bnr. 88



Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 06.11.2024 Rapportdato: 28.11.2024 Oppdragsnr.: 18925-1633 Referansenummer: JM1385

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Erik André Bjørnstad



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 1982 og bygget etter forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder utover nevnte betraktninger vedrørende forhold rundt fukt i bod.

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

Enebolig - Byggeår: 1982

[Gå til side](#)

UTVENDIG

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

Nedløp og beslag av metall. Nedløp og takrenner samt noe beslag fra 2010 og 2024.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny panel i 2024 for vegg med balkong. Malt fasader 2024.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsramme.

Bygningen har malte hovedytterdører i underetasjen 1 med glassfelt.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i 1 etasje.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014.

Ny balkong 2024 utgang fra soverom. Balkongen er med søyler av eldre alder. Nye bjelker og spaltegulv. Impregneret materialer. Balkongen er ikke malt grunnet fukt i trevirke.

Terrasse med delvis overbygg. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv. Etablert med punktfundament av fjell.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

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

Store deler av overflater er pusset opp gjennom tiden.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue fra 2024 og peis med innsats i peisestue er fra byggeår.

Gulvet er av furu, har laminat, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 og vil da ha en relativ luftfuktighet på ca 88 %.

Boligen har lakkert tretrapp.

Malte profilerte innerdører er nyere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura og pristilbud.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 underkant oppbrett ved terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert

toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Etablert

innredning for vaskeromsdel med nedfelt stål utslagskum og tørkebenk.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har

himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra

underkant oppbrett dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med

dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med servant, speil med

belysning, veggmontert toalett og innfeltbare

dusjvegger/hjørne med herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det er

ikke foretatt hull bak dusjonen da

bakenforliggende vegg er av mur

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har Nettoline innredning med

profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med

nedfelt stål oppvaskbenk. Fliser og glassplate

over deler av benk. Det er integrert

kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt

induksjonstopp og innebygget stekeovn. Ny

stekeovn 2024. Hvitvarer har ikke vurdert

tilstand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med skru og automatsikringer. Skap

plassert i bod. 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.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1982.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det

er såleblokk under grunnmur av blokker.

Lett skrående tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er

fra 1982.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 245 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 179 m²

Totalpris 4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Disponibelt rom og hobbyrom er slått sammen til ett rom i underetasjen. Det er påbygget en bod i enden under terrassen. Det er ikke kjent om påbygget boder er byggemeldt kommunen og videre undersøkelser rundt dette tilføres kjøper.

Garasje

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

Det foreligger tegninger for påbygget del. Det er ikke tegninger for opprinnelig garasje.

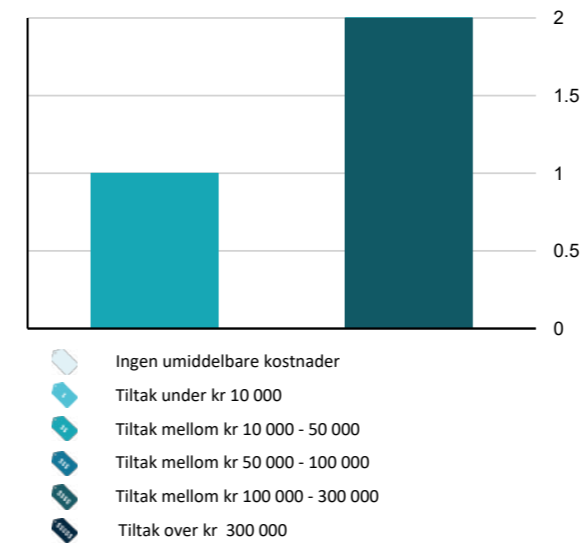
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsatte prisestimater 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. Hvitevarer er ikke vurdert. 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.

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.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



! TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall. Nedløp og takrenner samt noe beslag fra 2010 og 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er manglende beslag rundt kjellervinduer. Det er utett mellom taknedløp og drensledning som er etablert for å føre vann bort fra boligen. Det mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Etablere beslag der dette mangler ved kjellervindu til bod for å begrense fuktgjennomgang rundt vinduer. Føre vann vekk fra nedløp slik at det ikke blir unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Etablere snøfangere for å unngå at snø raser fra tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny panel i 2024 for vegg med balkong. Malt fasader 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres bedre lufting i underkant av panel for å unngå at trekledning ikke tørker godt ut i perioder på året. Dette for å forlenge levetiden av kledningen og unngå spredte råteskader.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er synlig at deler av isolasjon for luftingen til avløp er spist på av mus. Det var ikke store tegn til avføring på isolasjon utover at isolasjonen var spist på.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om omfang av mus på loftet.



synlig mus som har soist på isolasjon for avløpsrør ttil luffting.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TO 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsramme.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører i underetasjen 1 med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Ytterdør i underetasjen fremstår med alder og slitasje.



TO 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i 1 etasje.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Dører - 3

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig kloremarker på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusse og male dør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ny balkong 2024 utgang fra soverom. Balkongen er med søyler av eldre alder. Nye bjelker og spaltegulv. Impregneret materialer. Balkongen er ikke malt grunnet fukt i trevirke.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrase med delvis overbygg. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv. Etablert med punktfundament av fjell.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Store deler av overflater er pusset opp gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

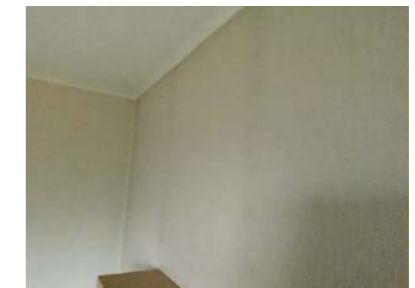
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Dette gjelder på vegger for begge soverommene i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Undersøk nærmer årsak for dette. Dette kan komme av luftlekkasjer eller kombinasjon kalde overflater og noe dårlig ventilering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

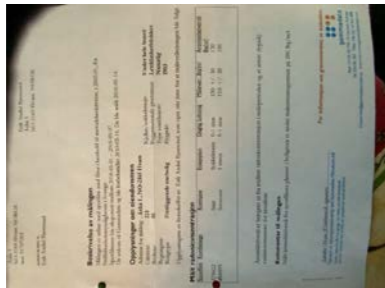
- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Det ble foretatt radonmåling i 2010. Årsmiddelverdi ligger på denne målingen på 100 og 130. Verdier fra 200 og oppover krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nye målinger og om det må foretas radontiltak for boligen.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue fra 2024 og peis med innsats i peisstue er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har laminat, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 og vil da ha en relativ luftfuktighet på ca 88 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er etablert grunnmurspapp på innsiden mot grunnmur. Det ble ikke målt fukt med høyere verdier ved fuktsøk på hele vegg som går under terreng, der det er fritt eksponert mur og utforet vegg i peisstue på motsatt side av huset. Det er øvrig høy fuktverdi i bunnsville inne i utforet panelvegg i bod mellom soverom og bad med fukt skader.

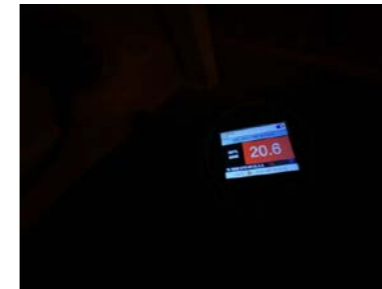
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Fjerne utforet vegg og oppforet tregulv for nærmere undersøkelser av omfang av fukt inne i konstruksjonen. Oppforet gulv må fjernes for å kontanters at det ikke er noen skjult fukt i denne delen av konstruksjonen. Se øvrig drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fukt inne i uforet vegg i bod.



Det ble ikke målt fukt i utforet vegg på ander siden av vegg i peisstue.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører er nyere.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra underkant oppbrett dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne med herdet glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det er ikke foretatt hull bak dusjsonen da bakenforliggende vegg er av mur



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og pristilbud.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 underkant oppbrett ved terskel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Etablert innredning for vaskeromsdel med nedfelt stål utslagskum og tørkebenk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Nettoline innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbenk. Fliser og glassplate over deler av benk. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Ny stekeovn 2024. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

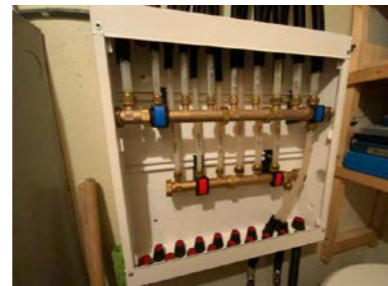
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er synlig at deler av vannrør ikke er lekkasjesikkert som tiltenkt for denne typen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

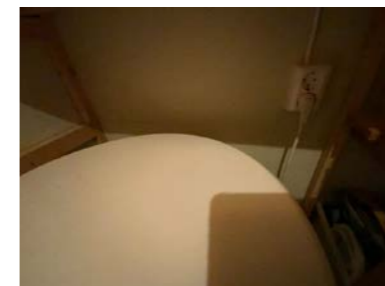
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

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

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med skru og automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder 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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Etablert nyere automatsikringer og elbillader.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på deler av anleggets alder og skrusikringer må det regnes med noe oppgradering av anlegget over tid. Eier venter på dokumentasjon fra elektrofirma vedrørende el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er 42 år gammel og det er påvist fukt i utforet vegg i bod i underetasjen. Det er ikke påvist høy fukt i fotlist eller mot pusset overflate på øvrig vegg der det er fritt eksponert mur. Det er synlig utvendig at deler av fuktsikringen ligger under terreng.

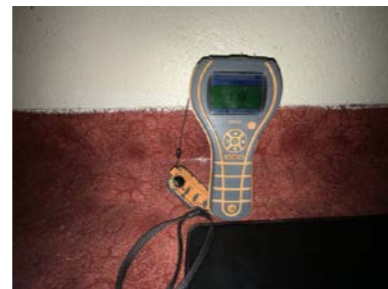
Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Andre tiltak:

Utforet vegger i bod må fjernes, samt deler der det er oppført gulv med trevirke med tanke på skjult fukt i denne delen av konstruksjonen. Videre vurderinger må gjøres med tanke på utbedring av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

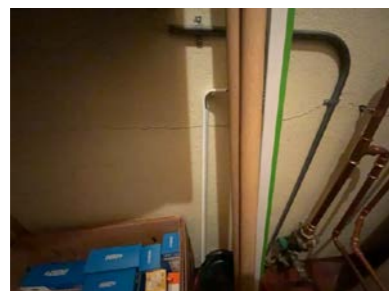
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er synlig sprekk inne i bod ved varmtvannstank. Sprekk i grunnmur er i hovedsak horisontal og anses å komme av jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Manglende puss bør pusses opp. Sprekk må sparkles for å se om denne er stabil eller er under utvikling.



TG 2 Terrenforhold

Lett skrående tomt

Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

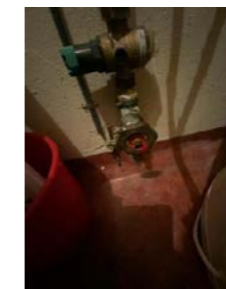
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje med isolert bod og øvrig 2 boder som er uisolert. Enkelt bindingsverk på støpt dekke. Utvendig stående trekledning. Enkle låvedører og garasje vippeporter. Skråtak med sperrekonstruksjon i tak. Tekking med plater. Garasjen har tiltenkt funksjon men fremstår med noe alder og slitasje. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
179 m²/167 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Peisstue, Bad, 5 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Knarten 14 ,2165 HVAM 141 m ² 1998 3 sov	28-03-2021	4 750 000	4 600 000		4 600 000	32 624
2 Hvamsmovegen 82 ,2165 HVAM 170 m ² 1925 3 sov	06-06-2021	4 200 000	4 900 000		4 900 000	28 824
3 Knarten 9 ,2165 HVAM 191 m ² 1998 4 sov	17-11-2024	5 100 000	4 805 000		4 805 000	25 157
4 Liavegen 18 ,2165 HVAM 210 m ² 1985 3 sov	21-03-2021	4 590 000	5 200 000		5 200 000	24 762

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	20 068
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

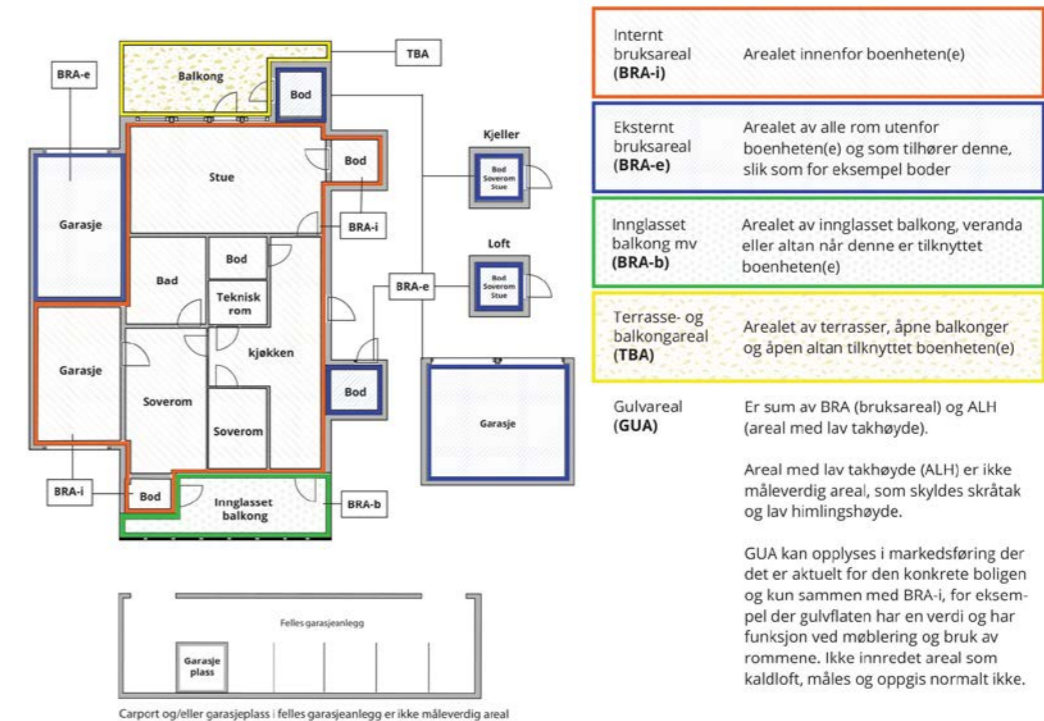
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	89			89	104
Underetasje	78	12		90	
SUM	167	12			104
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Peisstue , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3	Bod 4, Bod 5	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Disponibelt rom og hobbyrom er slått sammen til ett rom i underetasjen. Det er påbygget en bod i enden under terrassen. Det er ikke kjent om påbygget boder er byggemeldt kommunen og videre undersøkelser rundt dette tilføres kjøper.

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

Kommentar: Nye våtrom og noe elektrisk oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		66		66	

SUM		66
SUM BRA	66	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Garasje 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for påbygget del. Det er ikke tegninger for opprinnelig garasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	27
Garasje	0	66

Kommentar

Enebolig

Boder er benevnt som S-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Øyvind Nåmo Rønning Erik André Bjørnstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	221	88		0	1517.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsli 1

Hjemmelshaver

Bjørnstad Erik André, Bjørnstad Torhild Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Tomteråsen. Tomten ligger helt i ytterkant av feltet med god utsikt og gode solforhold. Barnevennlig område med kort vei til marka. Ca. 15 minutter til Gardermoen med bil og ca. 35 min. til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Gruslagt gårdsplass. Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses i egenerklæringen om fredet gravhaug på nordvestsiden av huset og en kokegrop på sørsiden av huset. Terrengingrep og de fleste byggetiltak på eiendommen vil være søknadspliktig. Vanlig vegetasjonsskjøtsel av overmarkoverflaten krever ingen søknad. Det er ikke kjent om det foreligger byggetiltak som ikke er godkjent via søknadsplikten på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 560 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	9309342	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 nedslitting 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM1385>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arnes	
Oppdragsnr.	
1207240105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torhild Cecilie Bjørnstad	Erik André Bjørnstad
Gateadresse	
Aslia 1	
Poststed	Postnr
HVAM	2165
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	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	9309342

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 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 sopp/råteskader/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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Document reference: 1207240105

Document reference: 1207240105

- 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
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 Ar
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 1207240105

Tilleggs kommentar

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet 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.

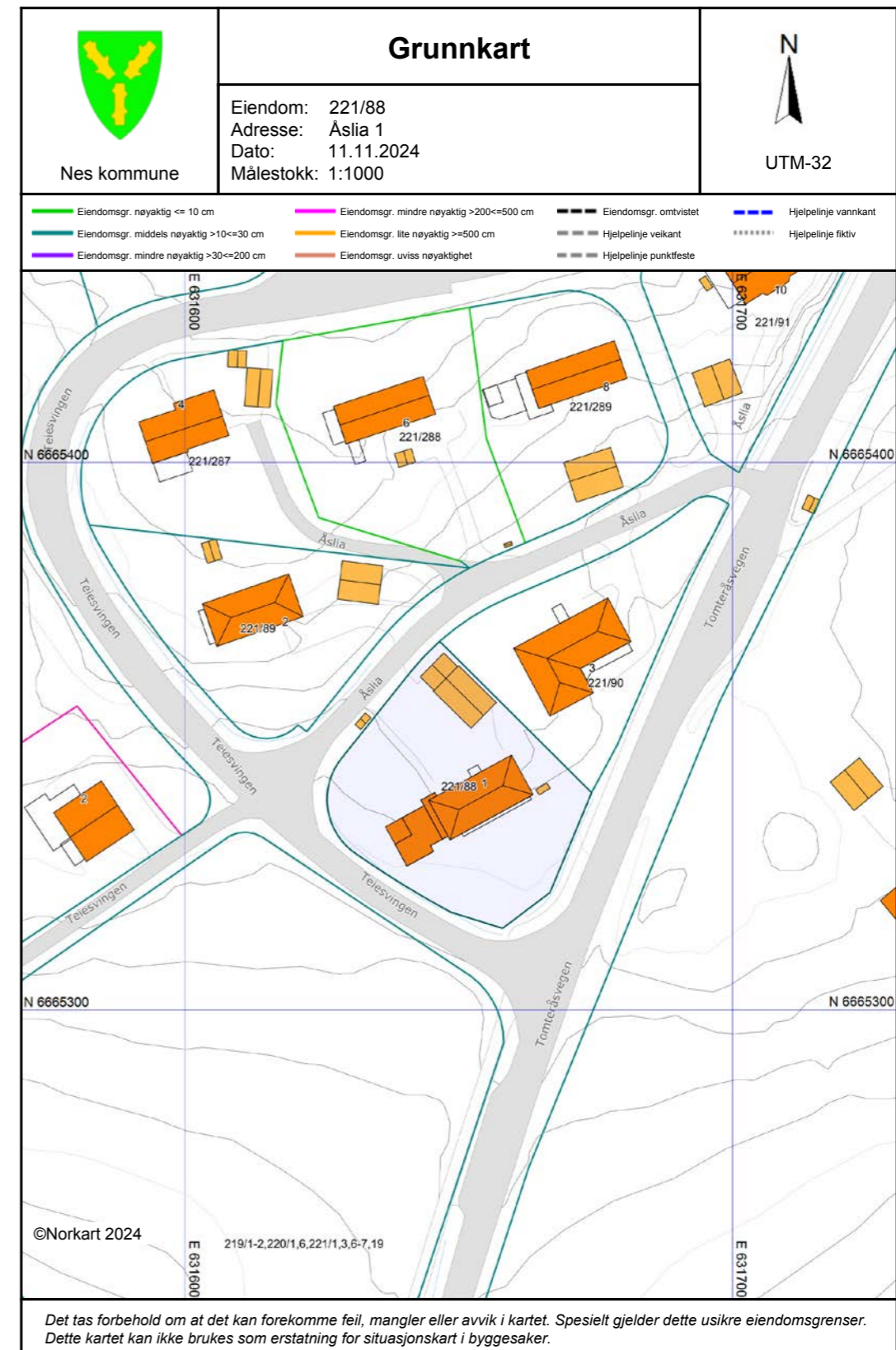
Document reference: 1207240105

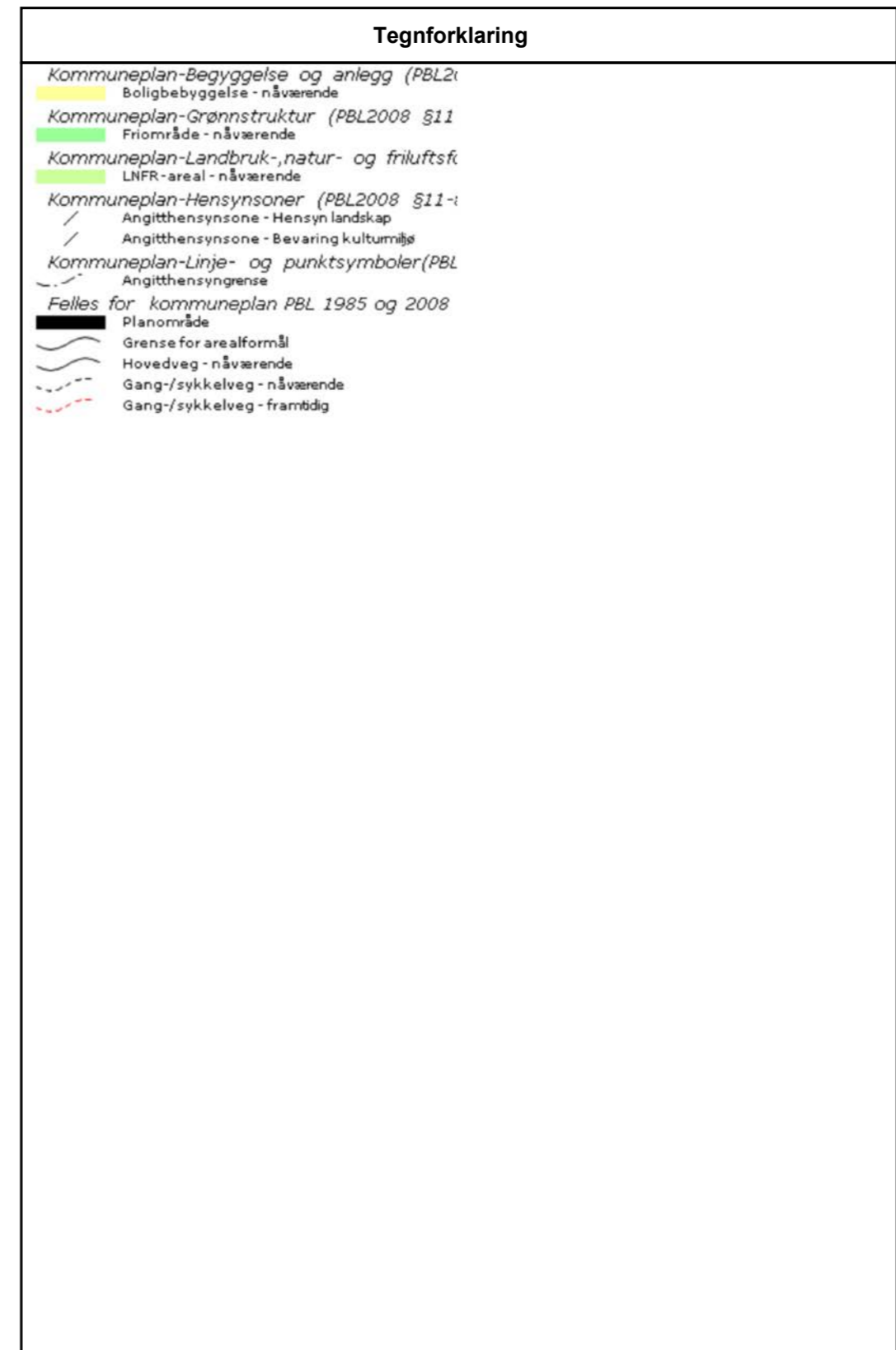
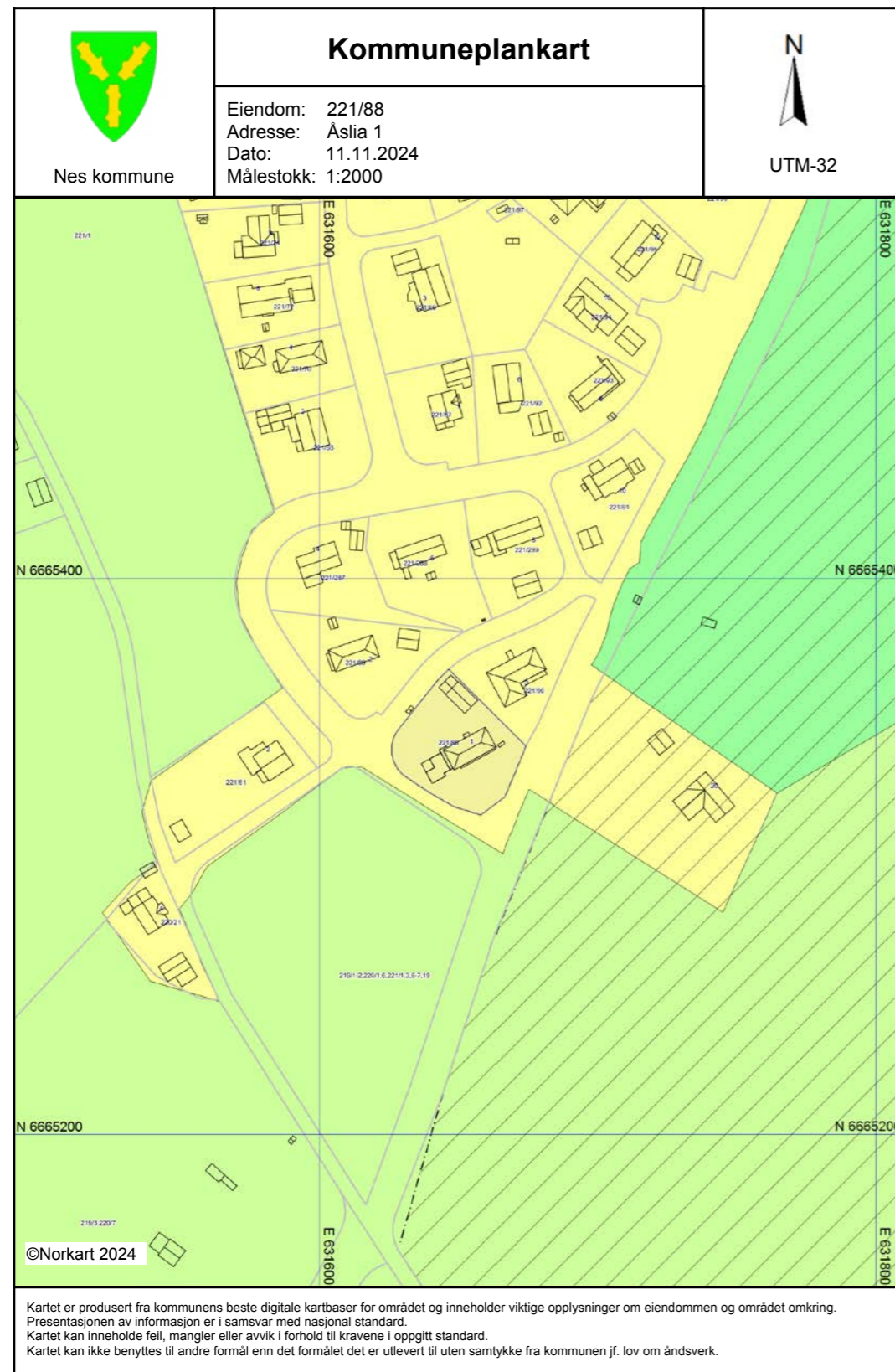
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torhild Cecilie Bjørnstad	b8f9a5e09dad6813737392 a3bf58f54c59d874af	28.11.2024 12:14:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

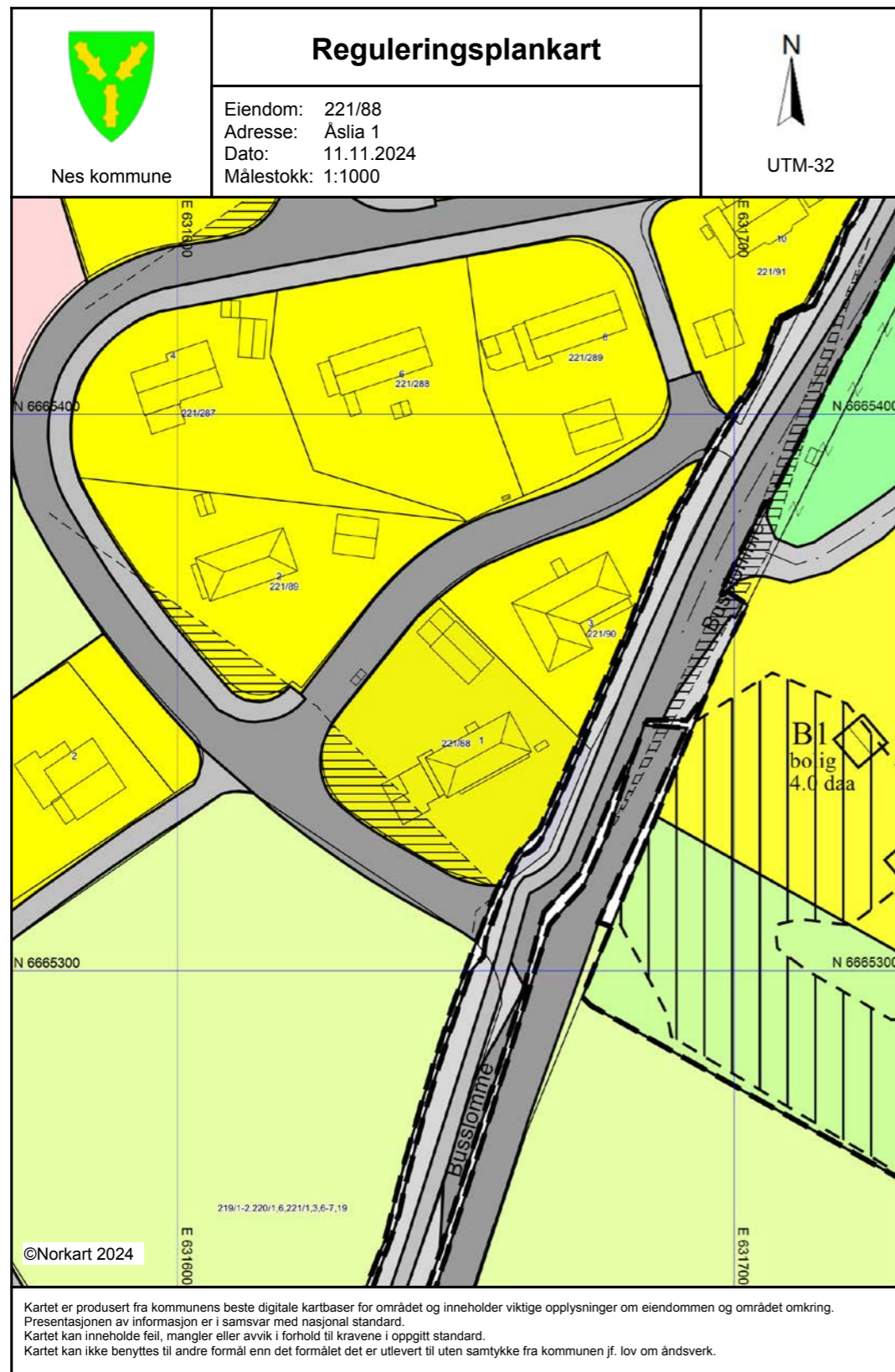
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik André Bjørnstad	9cf4507d459e88d57eb79f1 b20f13b951b3e706c	28.11.2024 07:57:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1207240105

- 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>







Tegnforklaring
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i> Område for boliger med tilhørende anlegg
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198 § 1)</i> Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)</i> Kjøreveg Annen veggrunn Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)</i> Frisiktsone ved veg Bevaring av anlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 1)</i> Unyansert formål (kun for eldre planer)
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 1)</i> Grense for restriksjonsområde Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL198 § 1)</i> Boligbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL198 § 1)</i> Veg
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i> Friområde
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL198 § 1)</i> Landbruksformål
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Formålsgrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrense som skal oppheves Byggegrense Bebyggelse som inngår i planen Regulert senterlinje Frisiktslinje Avkjørsel Påskrift feltnavn Påskrift reguleringsformål/arealformål Påskrift areal Påskrift regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Åslia 1 - Nabolaget Tomteråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Tomteråsen Linje 450	5 min	0.4 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	9 min	7.7 km
Oslo Gardermoen	25 min	

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 509 elever, 24 klasser	4 min	3.8 km
Romerike International School (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	5 min	3.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	11 min	9.2 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	12 min	10.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	7 min	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

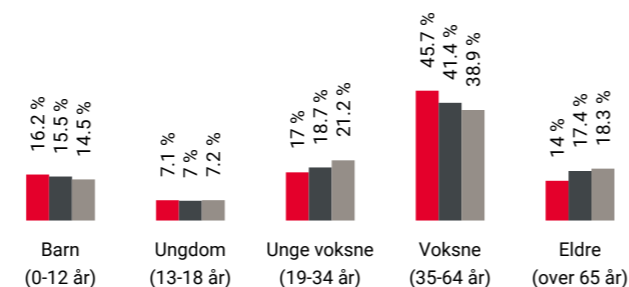
Hvam vgs - Akershus fylkeskommune	9 min
-----------------------------------	-------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Udnes naturbarnehage (1-5 år) 47 barn	7 min	0.5 km
Tomteråsen barnehage (0-5 år) 27 barn	9 min	0.7 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min	3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Neskollen PostNord	4 min	3.8 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk	5 min	4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

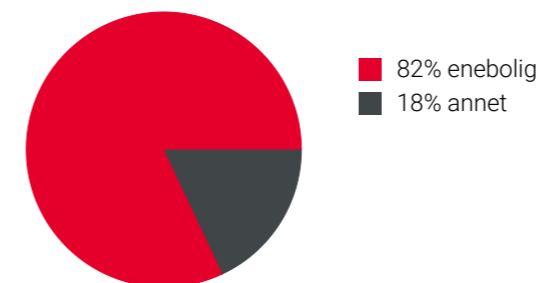
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Tomteråsen Nærmiljøanlegg - ball... Ballspill	6 min	0.5 km
Hvam VGS - kunstgress Ballspill	6 min	0.5 km
Nes Arena Treningssenter	5 min	
Spentst Årnes	8 min	

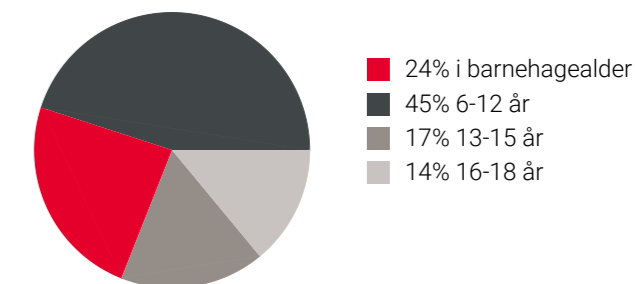
Boligmasse



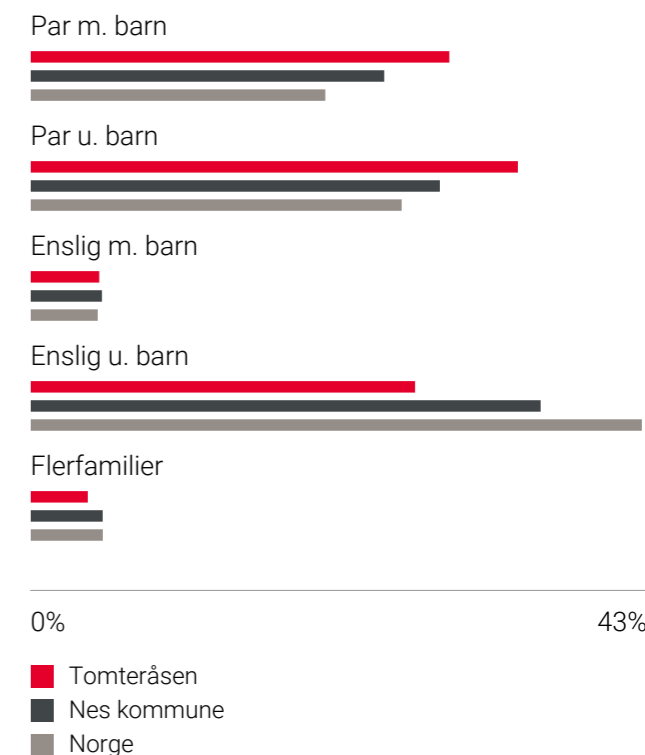
Varer/Tjenester

AMFI Årnes	10 min
Apotek 1 Årnes	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

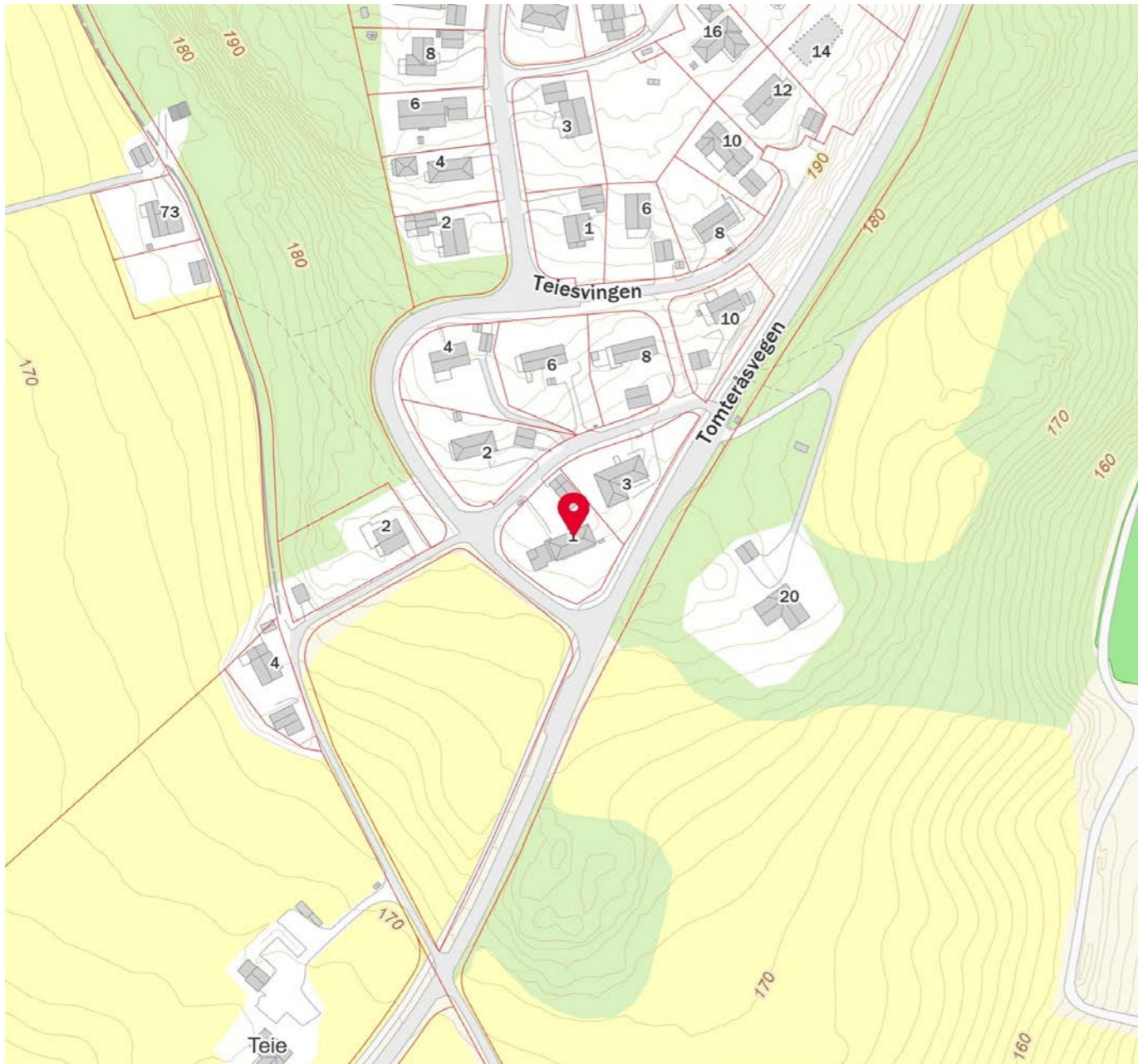


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



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 eigeendom (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-antennor 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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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



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

- 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.

- 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.

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: Åslia 1
2165 HVAM

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