

Knarten 6



Velkommen til

Knarten 6



Salgsoppgaven produsert 15. august 2024

HVAM I NES

Attraktiv enebolig o/3 plan med garasje! Herlige uteplasser & opparbeidet hage - Peis - Svært populært boligområde!

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 240,-
Totalpris	6 356 240,-
BRA-i	173 kvm
Totalt BRA	333 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2004

Tomt	1 161 kvm, eiet

Megler	Magnar Steen
Telefon	913 86 380
E-post	m.steen@nordvikbolig.no
Megler 2	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no




Til salgs



Kort fortalt

- Nordvik Bolig ved Magnar Steen har gleden av å presentere Knarten 6!
- Dette er en flott enebolig på populære Tomteråsen. Her har du alt en familie trenger! Boligen har fem romslige soverom, tre bad og et pent kjøkken delvis skjermet fra stue. Fra spisestuen er det utgang til en herlig terrasse på hele 80 m^2, og utenfor kjelleretasjen er det terrasse på 21 m^2! Videre byr eiendommen på en pent opparbeidet hage. I kjelleren er det innredet stue/kjøkken, soverom og bad. Etasjen har egen ytterdør, men er ikke godkjent for varig opphold.

- Boligen er beliggende i et veletablert boligfelt i naturskjønne omgivelser - her kan ungene leke trygt! Videre har boligen en praktisk garasje, samt plass til parkering på gårdsplassen.

Arealer og innhold

BRA-i:	173 kvm
BRA-e:	160 kvm
Totalt BRA:	333 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 106 kvm.

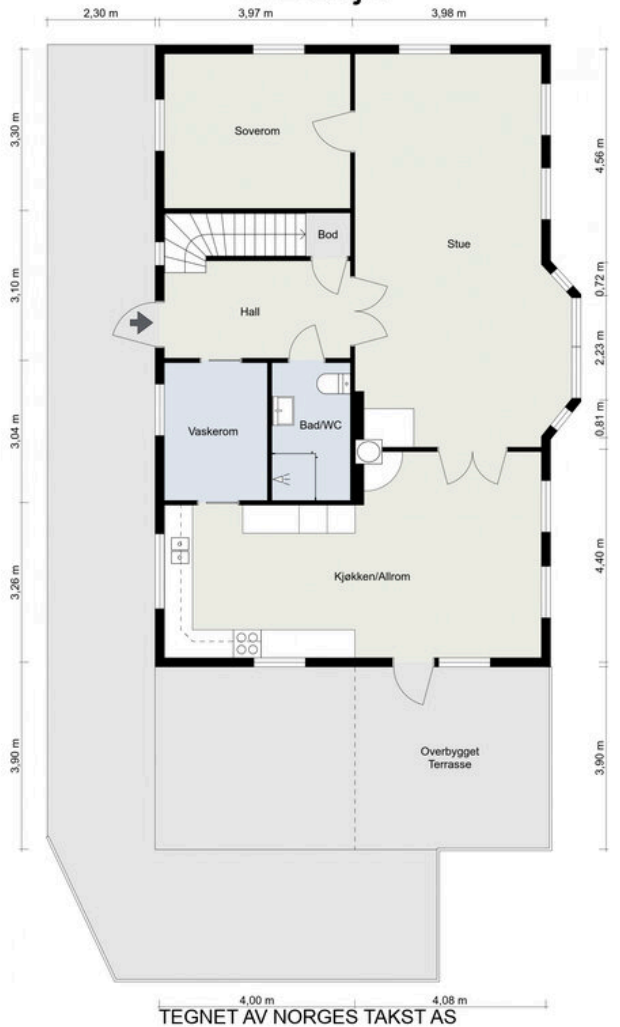
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Loftstue, fire soverom, bad
Total BRA: 67 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 95 kvm. Entré, to soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, teknisk rom
Total BRA: 95 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 65 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 65 kvm.

Knarten 6

1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.























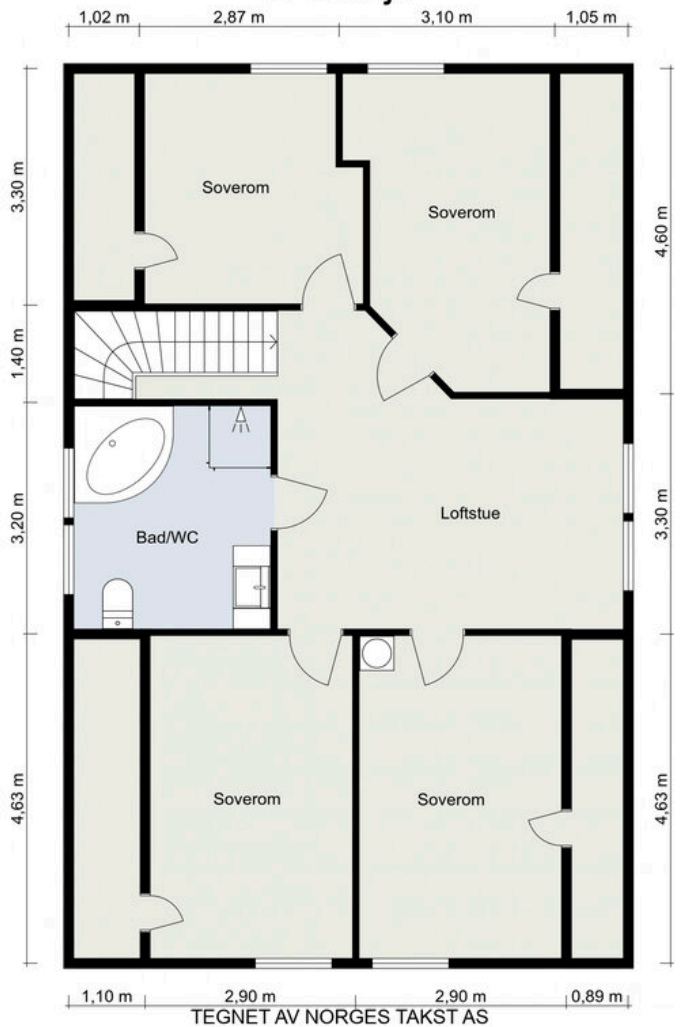






Knarten 6

2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

















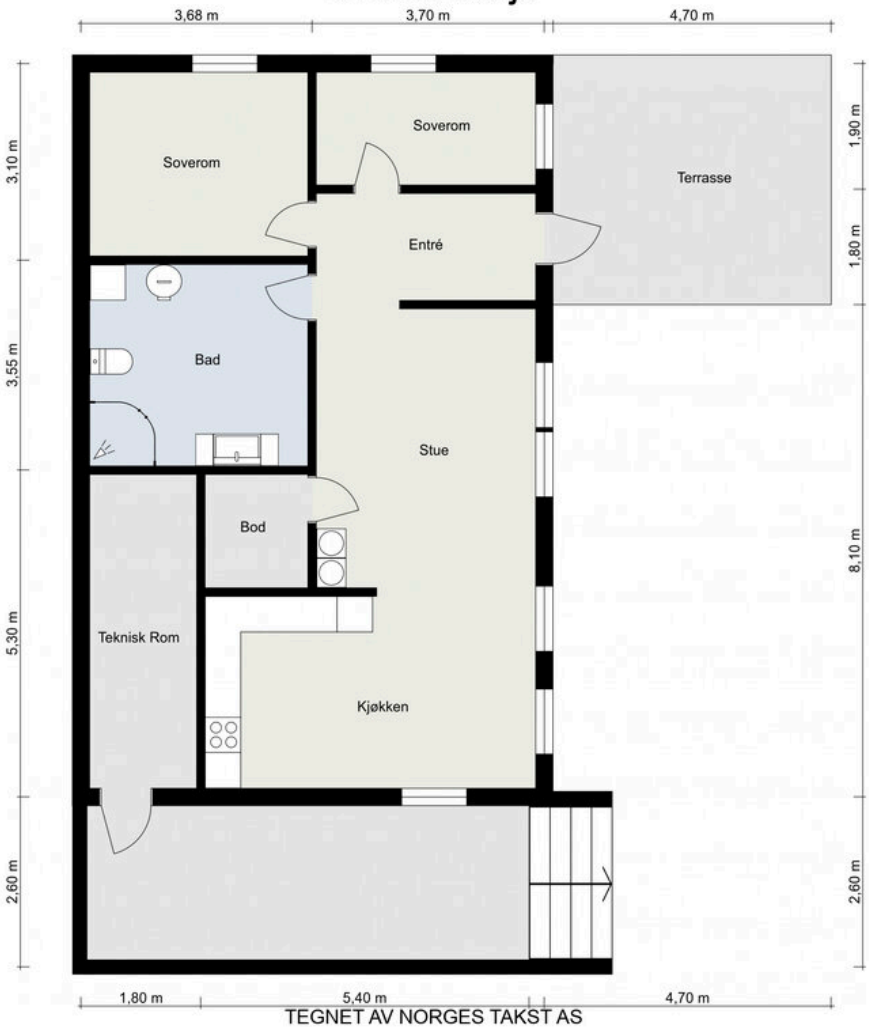








Knarten 6
Underetasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.












Whirlpool






















Till salgs



Informasjon

Knarten 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0058/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221, bnr 188 i Nes kommune

Selger
Trude Kjersti Halmø

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
155 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
156 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
175 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
6 356 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
6 375 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 160 kvm
Totalt BRA: 333 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 106 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 67 kvm. Loftstue, fire soverom, bad
Total BRA: 67 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 95 kvm. Entré, to soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, teknisk rom
Total BRA: 95 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 65 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 65 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje: BRA-I 67 m^2. Hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom
2. etasje: BRA-I 106 m^2. Loftstue, fire soverom, bad
Underetasje: BRA-E 95 m^2. Entré, to boder innredet som soverom, bad/vaskerom, bod, hobbyrom innredet som stue/kjøkken, teknisk rom

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med stor adkomstterrasse. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy. Fra hallen er det inngang til en praktisk innvendig bod med ekstra lagringsplass.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til stor sofaseksjon, samt et tv-bord. I hjørnet er det satt inn en hyggelig peisovn, som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det doble glassdører inn til spisestuen. Her er det god plass til å sette stort spisebord. Spisestuen er i tilknytning til kjøkkenet.

Fra spisestuen er det utgang til en herlig terrasse. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Deler av terrassen er overbygget. Terrassen er knyttet sammen med adkomstterrassen, og strekker seg langs to av husets sider. Fra terrassen er det videre utgang til eiendommens hage.

Kjøkken:
Kjøkkenet er åpent inn mot spisestuen, og byr på svært mye benk- og skapplass. Innredningen har skap med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er dobbelt kjøleskap (nyere motor), oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombikomfyr/micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er ikke montert. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det er lagt opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Bad:
Etasjen har et flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett (2023). Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom:
Vegg i vegg med badet ligger et flislagt vaskerom. Rommet har vannbåren gulvvarme, samt plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Videre er vaskerommet innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Soverom:
I tillegg rommer etasjen ett soverom. Rommet har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeskap/kommode.

2. ETASJE
Loftstue:
Fra trappen kommer man opp i en lys loftstue. Rommet har god plass til sofa og tv-møbel. Herfra er det inngang til fire soverom, samt et bad.

Fire soverom:
Etasjen rommer fire gode soverom. Rommene har god plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Rommene har skråtak, samt oppbevaringsplass i knevegg.

Bad:
2. etasje har et svært romslig baderom med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj (batteri er plugget) og badekar. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJELLER
Etasjens areal er ikke godkjent for varig opphold. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Entré:
Etasjen hadde opprinnelig inngang via trapp fra 1. etasje, denne er blitt fjernet. Per i dag har etasjen kun inngang via egen ytterdør, fra bakkeplan.

Hobbyrom benyttet som stue og kjøkken:
Fra entréen er det inngang til et rom som benyttes som kjøkken og stue. Arealet er omtalt som "hobbyrom" i de siste godkjente tegningene. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplaten er av laminat. Det er satt inn oppvaskmaskin, samt plass til frittstående hvitevarer. Det er avtrekk via Villavent ventilator.

Bad/vaskerom:
Rommet har flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Videre er det utstyrt med toalett, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

To rom benyttet som soverom:
Fra entréen er det inngang til to rom, som opprinnelig er godkjent som boder. Rommene er blitt innredet og benyttet som soverom.

Teknisk rom og bod:
Øvrig areal i etasjen benyttes som teknisk rom og bodareal.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: parkett, laminat, fliser og betong
Vegger: Veggene har plater på et soverom mot terreng, øvrig betong/mur og flis.
Himling: himlingsplater

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Laget ny terrasse.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Innredet kjeller med bad og kjøkken fra tidligere eier.

Bygningssakkyndig

Norges Takst AS v/ Frode Grønning

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.08.2024
Tak:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Enkel kjellerdør i tre med glass til teknisk rom.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Trapper:
Tretrapp i terreng.
Boligen har malt tretrapp.

Balkong/terrasse:
Treterrasser med dels overbygg og levegger. Total størrelse framside på 80 m^2.
Treplatting på nedsiden av boligen med størrelse på 21 m^2

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i bod uetg.
Hovedstoppekran/vannmåler er plassert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Det er installert jordvarme med Nibe varmepumpe (nyere).
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Vannbåren gulvvarme i uetg. 1 etg. og på bad i 2 etg.
Husbrannslange.
Pulverapparat og røykvarsler.

Luftbehandling:
Boligen har balansert ventilasjon. Villavent aggregat er plassert på vaskerom.
Naturlig ventilasjon i uetg.

Elkraft:
Automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Utvendig - Utvendige trapper: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Kul/knekk i gulvet stue/kjøkken uetg. Ukjent årsak. Nærmere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Dører: Manglende tetting rundt ytterdør til sokkelleilighet. Eier utbedrer dette før et salg. Manglende beslag under terskel på samme dør (blir ikke utbedret).

Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Bruksslitt parkett. Bom (hullrom) under gulvfliser i stue/kjøkken/entre uetg.

Innvendig - Radon: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Nærmere undersøkelser anbefales.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det må foretas utbedring av fallforhold. Hvis dusjsone skal brukes må fallforhold utbedres i dusjsonen. Alternativet er å sette inn lukket dusjkabinett.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk i dusjsone mangler slukpotte, samt det stod vann i sluket. Ukjent årsak at det står vann i sluket.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekk virket ikke på befaringsdagen. Avtrekksystemet må utbedres.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell foran dusjkabinettet og topp gulv ved terskel. Våtrommet fungerer med dette avviket

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Svelling sidevange skap ved dusj. Lokal utbedring må utføres.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Begrenset avtrekk. Avtrekksystemet må utbedres.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp

slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved flat terskel mot entre. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel mot kjøkken. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Begrenset avtrekk i kanal ved røyktest

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er avvik: Bruksmerker

Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Anlegget må sjekkes av fagperson. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold - Drenering: Topplist på dreneringsplast mangler på gavl, samt opp sprekket på langside nedside bolig

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Riss i dekke i teknisk rom. Riss i yttervegger på kjøkken og soverommene i uetg.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn

Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken : Overflater og innredning:

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i uetg. 1. etg. og på bad i 2. etg. Øvrig elektrisk oppvarming.

Det er installert jordvarme med Nibe varmepumpe (nyere).

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er ikke opplyst.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 685,-pr. 2024

De kommunale avgiftene inkluderer avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2023:
Avløp 17 610,02 kr

Eiendomsskatt 7 861,26 kr
Feiing 485,00 kr
Renovasjon 7 972,52 kr
Sum 33 928,80 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Kr 9 625,- pr. 01.01.2024
Eiendommen er tilknyttet Årnes Vannverk. Vannavgiften er beregnet ut i fra hvor mange husstandsmedlemmer som bor i hovedleiligheten og hybelen.

Årlig vannavgift for denne eiendommen som har hybel, er per dags dato på kr. 9625,- inkl. mva. Det er beregnet minsteavgift for begge boenhetene.
Det er vannmåler i boligen, målernr. 03AA451119

Vannverkets ansvar ender ved eiendomsgrensa.

Eiendomsskatt

Kr 5 986,- pr. 01.01.2024
Det er eiendomsskatt i Nes kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 430 401,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 435 522,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 161 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt på fjellgrunn, med delvis synlig fjell. Hagen er opparbeidet med plen, busker og øvrig beplantning. Gruset gårdsplass.

Parkering

Det medfølger parkering i garasje. I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tomteråsen er et populært boligfelt med sin beliggenhet hvor du har nærhet til skoler, barnehager og alt av servicetilbud. Eiendommen ligger på den nyeste

delen av feltet som i hovedsak består av boliger fra slutten av 1990-tallet og fremover. På boligfeltet er det flotte friarealer og store som små kan ha leken gående rett utenfor døren!

Nes kommune er kjent for store naturområder med utallige rekreasjons- og turmuligheter. Naturen kan oppleves både på sykkel, langs merkede stier eller på det stille skogsvannet. Om vinteren finnes det kilometervis med skiløyper i området, hvor flere også har belysning.

For den idrettsinteresserte finnes en flott idrettspark på Neskollen med kunstgress-/gressbaner, idrettshall og svømmebasseng. Flerbrukshallen på Nes Arena byr på et variert idrettstilbud for hele familien. Hvam Golfklubb og Nes Golfklubb er også godt innenfor rekkevidde.

Skole / Barnehage:
Det er gangavstand til Tomteråsen Barnehage som ligger på feltet, samt kort vei til Udnes Naturbarnehage. Neskollen Barneskole ligger også kun 4,7 kilometer fra boligen. Hvam Videregående ligger heller ikke langt fra feltet.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan for eksempel gjøres ved Rema 1000 og Coop Extra på Neskollen. For ytterligere servicetilbud og bredere utvalg av butikker er det kort vei til Amfi Eurosenter på Vormsund, Amfi Årnes og Jessheim storsenter.

Det er kun 10 minutter til Årnes med bil, mens Jessheim (17 minutter) Lillestrøm (30 minutter) og Oslo S (ca. 40 minutter) alle er innenfor akseptabel avstand.
Det er togmuligheter i retning Oslo både fra Årnes og Jessheim/Kløfta.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig på eiendommen datert 04.05.2004. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Bad i 2. etg.
- Opparbeiding av tomt gjenstår
Frist for utførelse av de gjenstående arbeidene ble satt til 01.08.2004.
Det er ikke blitt utstedt noen ferdigattest i ettertid.

Det er utstedt et vedtak for garasje på eiendommen, datert 13.09.2005. Vedtaket gjelder oppføring av garasje på BRA 67 kvm, og melding om tiltaket ble godkjent av kommunen.

Boligens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Arealet i kjelleretasjen er kun godkjent som bodareal, og er ikke tillatt benyttet som stue, soverom etc. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som stue eller soverom må det søkes om bruksendring. Rom innredet med kjøkken og stue i kjelleren er omtalt som "hobby" i de siste godkjente byggetegningene. De to rommene i kjelleretasjen som er innredet som soverom er begge omtalt som "bod". Baderommet i kjelleren er utvidet, ved å innlemme et tidligere gangareal. Teknisk rom og bad i kjelleren er en del av opprinnelig trappegang på de siste godkjente tegningene. Trapp mellom 1. etasje og kjeller er fjernet. I 1. etasje er soverommet omtalt som tv-stue. I 2. etasje er det ene soverommet omtalt som "Evt. soverom - Omkledningsrom". Det foreligger ikke tegninger av garasjen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring

godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Videre er eiendommen tilknyttet privat vannverk.

Adkomst via privat vei. Veien vedlikeholdes av brukerne/eierne.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, felles lek, kjøreveg, offentlig barnehage mm.

Reguleringsplan: Tomteråsen II
- Delareal 19 m2. Formål: annen veigrunn
- Delareal 1 138 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B2
- Delareal 4 m2. Formål: gang-/sykkelvei

Kommuneplan: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
- Delareal 1 162 m2. Arealbruk: boligbebyggelse (nåværende)

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1998/1926-1/9 24.03.1998 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3228 GNR: 221 BNR: 66

2020/1427286-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0236 GNR: 221 BNR: 188

2024/281215-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3034 GNR: 221 BNR: 188

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med GNR: 221 BNR: 66 i Nes kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

1977/3484-1/9 27.05.1977 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER Televerket. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Avtale mellom eier av gnr. 221, bnr. 37 og 64 og Televerket. Televerket gis adgang til å benytte grunneierens gårdsveg for adkomst til automatkiosk ved

Tomteråsen. Grunneieren skal sørge for vedlikehold av vegen, samt utføre brøyting på vinterstid.

1978/990009-1/9 17.01.1978 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: I medhold av områdekonsesjon gitt 9. aug. 1937 begjærer Nes komm. Elverk herved registrering av utvidelser av verkets 17 kV anlegg. Registreringsbegjæringen omfatter også en del eldre anlegg som tidligere ikke har vært registrert. Til sammen gjelder registreringen 64 , 5 km 17 kV ledningsnett og 101 transformatorer.

1980/2939-1/9 07.05.1980 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 68 200,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 301,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 152 601,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 11.08.2024
- Tilstandsrapport, datert 13.08.2024
- Reguleringsplankart, datert 10.05.2024
- Kommuneplankart, datert 10.05.2024
- Midlertidig brukstillatelse, datert 04.05.2004
- Vedtak garasje, datert 13.09.2005
- Byggemeldte tegninger, datert 01.04.2003
- Energiattest, datert 12.08.2024

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. august 2024

Ansvarlig megler

Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 99167920

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Knarten 6

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Oppdragsnr.
65-0058/24

Selger 1 navn
Trude Kjersti Halmø

Gateadresse
Knarten 6

Poststed
HVAM

Postnr
2165

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 15
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 65-0058/24

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

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se tilstandsraport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Laget ny terrasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Innredet kjeller med bad og kjøkken fra tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0058/24

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

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

Document reference: 65-0058/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0058/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Halmø	88a30d2b28bdb6532e88b a1f1152dae9d8312e0e	11.08.2024 16:37:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65-0058/24

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

nets

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Enebolig
Knarten 6, 2165 HVAM
NES kommune
gnr. 221, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 30.05.2024 **Rapportdato:** 13.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18500-1526 **Referansenummer:** PH6791

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** FG

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning
Uavhengig Takstingeniør
fg@norges-takst.no
971 49 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over 3 plan oppført rundt 2004. Bygningen er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:
Riss i yttervegger enkelte steder.
-Manglende topplist drenering.
-Våtrommene er nær nådd betraktet levealder.
-Bruksslitte parkettgulv.
-Bom under gulvfliser.
-Kul/knekk i dekke ved stue/kjøkken uetg.
-Manglende tetting rundt ytterdør til sokkelleilighet.
-Boligen har kun midlertidig brukstillatelse.
-Avvik vedr fallforhold til sluk på våtrom.
-Ventilasjonsanlegget har behov for service. Avtrekk fungerer ikke optimalt.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt inntrykk i forhold til alder.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Enebolig - Byggeår: 2004

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Enkel kjellerdør i tre med glass til teknisk rom.
Treterrasser med dels overbygg og levegger. Total størrelse framside på ca. 80 m².
Treplatting på nedsiden av boligen med størrelse på ca. 21 m².
Tretrapp i terreng.
Utebelysning.
Utekran.
Brannstige.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av leca plank mellom uetg. og 1 etg. Øvrig etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har laminat, fliser og betong.
Veggene har plater på et soverom mot terreng, øvrig betong/mur og flis.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Gå til side

VÅTROM

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk i dusjsonen og under badekaret.
Ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj (batteri er plugget) og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1 etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet malte fliser. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett (2023).
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom 1 etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom uetg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk under dusjkabinett (begrenset inspisert) og plastsluk ved vaskemaskin. Ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet i uetg. har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via Villavent ventilator.

Kjøkkenet i 1 etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er dobbelt kjøleskap (nyere motor), oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombi komfyr/micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt er ikke montert. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det er lagt opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i bod uetg.
Hovedstoppekran/vannmåler er plassert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Villavent aggregat er plassert på vaskerom.
Naturlig ventilasjon i uetg.
Det er installert jordvarme med Nibe varmepumpe (nyere).
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Downlights.
Vannbåren gulvvarme i uetg. 1 etg. og på bad i 2 etg.
Automatsikringer.
Husbrannslange.
Pulverapparat og røykvarsler.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell (synlig fjell på tomt).
Dreneringen er fra 2004.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Bygningen ligger i et skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Uetg.:
Stue/kjøkken er oppført på framlagt tegning som hobbyrom.
2 soverom er oppført på framlagt tegning som boder.
Teknisk rom og bad er en del av trappegang på framvist tegning.

Dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning, det er ikke søkt om slik endring.
Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, kun midlertidig brukstillatelse datert 4.5.2004.

Garasje

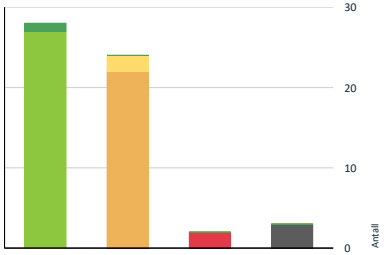
• Det foreligger ikke tegninger

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

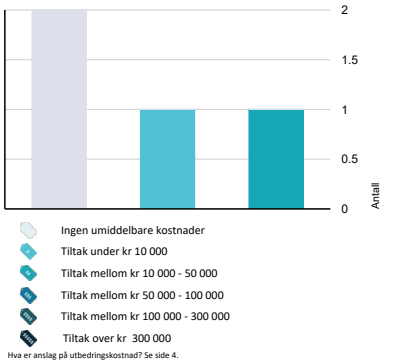
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
-Enkelte vinduer har behov for vedlikehold.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Enkel kjellerdør i tre med glass til teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende tetting rundt ytterdør til sokkelleilighet. Eier utbedrer dette før et salg. Manglende beslag under terskel på samme dør (blir ikke utbedret).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasser med dels overbygg og levegger. Total størrelse framside på ca. 80 m².
Treplatting på nedsiden av boligen med størrelse på ca. 21 m².

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp i terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp uten rekkverk

TG 1 Andre utvendige forhold

Utebelysning.
Utekran.
Brannstige.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksslitt parkett.
Bom (hullrom) under gulvfliser i stue/kjøkken/entre uetg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Slip/overflatebehandling av parkett.
Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av leca plank mellom uetg. og 1 etg. Øvrig etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Uetg:
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

1 etg.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

2 etg.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kul/knekk i gulvet stue/kjøkken uetg. Ukjent årsak. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, fliser og betong.
Veggene har plater på et soverom mot terreng, øvrig betong/mur og flis.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom uetg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under en gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell topp slukrist ved vaskemaskin og topp gulv ved terskel.
Det er målt ca. 5-7 mm fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinett (begrenset inspisert) og plastsluk ved vaskemaskin. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk under kabinett bad uetg.



Sluk ved vaskemaskin bad uetg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Begrenset avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Det er ikke fall mot sluk i dusjsonen.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist under badekar og topp gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Hvis dusjsone skal brukes må fallforhold utbedres i dusjsonen. Alternativet er å sette inn lukket dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsonen og under badekaret. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk i dusjsone mangler slukpotte, samt det stod vann i sluket. Ukjent årsak at det står vann i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefales nærmere undersøkelser vedr. vann som står i sluket.



Sluk dusjsone bad 2 etg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj (batteri er plugget) og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk virket ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet må utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking mot dusjone bad2 etg.

1. ETASJE > BAD

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Generell

Bad 1 etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet malte fliser. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell foran dusjkabinettet og topp gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Sluk under kabinett bad 1 etg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett (2023).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Svelling sidevange skap ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Begrenset avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1 etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved flat terskel mot entre.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Begrenset avtrekk i kanal ved røyktest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i uetg. har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via Villavent ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er dobbelt kjøleskap (nyere motor), oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombi komfyr/micro.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt er ikke montert. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det er lagt opp ny kurs til platetopp/komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bod uetg.
Hovedstoppekran/vannmåler er plassert i teknisk rom.



Stoppekran



Rørskap bad/vaskerom uetg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Villavent aggregat er plassert på vaskerom.
Naturlig ventilasjon i uetg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme med Nibe varmepumpe (nyere).



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



TG 1 Andre installasjoner

Downlights.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i uetg. 1 etg. og på bad i 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Generell kommentar

Kun håndskrevet kursfortegnelse.
Noen løse kabler i teknisk rom.



TG 1 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Husbrannslange.
Pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Ukjent alder på pulverapparat.
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 (synlig fjell på tomt).

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Topplist på dreneringsplast mangler på gavl, samt opp sprekket på langside nedside bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere topplist.



Manglende topplist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Riss i dekke i teknisk rom.
Riss i yttervegger på kjøkken og soverommene i uetg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Riss innvendig yttervegg



Riss yttervegg

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med leca sokkel, støpt såle er oppført i treverkskonstruksjon og saltak tekket med takstein. Adkomst via motoriserte garasjeporter. Innlagt lys og strøm.

Spesielt nevnes:
Motor til en garasjeport er defekt.

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

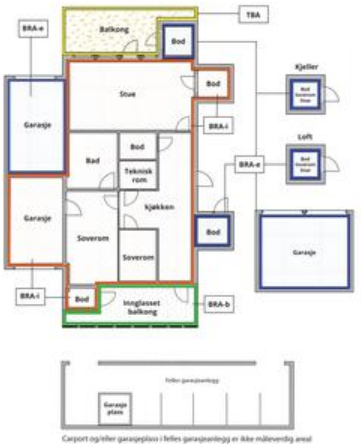
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	67			67		10	77
1. Etasje	106			106	80		106
Underetasje		95		95	21		95
SUM	**173**	**95**			**101**	**10**	**278**
SUM BRA	**268**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
1. Etasje	Hall m/trapp , Bod , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom		
Underetasje		Entré , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod , Stue/kjøkken , Teknisk rom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde i uetg. er ca. 230 cm.
Skråhimling i 2 etasjen begrenser det målbare areal.

Kaldtloft med luke/stige adkomst. Loftet er inspisert fra luke/gardin trapp (ikke gulvet areal).
Råloft/kott i knegger (begrenset inspisert pga. lagrede gjenstander).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Uetg.:
Stue/kjøkken er oppført på framlagt tegning som hobbyrom.
2 soverom er oppført på framlagt tegning som boder.
Teknisk rom og bad er en del av trappegang på framvist tegning.

Dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning, det er ikke søkt om slik endring.
Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, kun midlertidig brukstillatelse datert 4.5.2004.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning.
Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Soveromsvinduer i uetg. tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		65		65	
SUM		**65**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	252	16
Garasje	0	65

Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

S-rom:
U.etg.: bod og teknisk rom.
1. etg.: bod under trapp.

Garasje

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Frode Grønning	Takstingeniør
	Trude Kjersti Halmø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	221	188		0	1161.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Knarten 6

Hjemmelshaver
Halmø Trude Kjersti, Halmø Turid

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet gårdsplass, noe plen, terrasser og naturtomt med fjell i dagen.
Parkering på tomt og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert i Infoland.no som enebolig med garasje.
Sokkelleilighet er ikke byggemeldt/godkjent.

Historikk

-Byttet varmepumpe.
-Nytt kjøkken inkl. gulv og tak.
-Badekar.
-Byttet servant i 1- og 2 etg.
-Ny motor til kjøleskap.
-Bygd tak over inngangsparti i uetg.
-Overbygd terrasse.
-Terrasser.

Kjente feil:
-Motor til en garasjeport virker ikke.

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	03.12.2002		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	04.05.2004	Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.	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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

Knarten 6, 2165 HVAM
Gnr 221 - Bnr 188
3228 NES

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PH6791

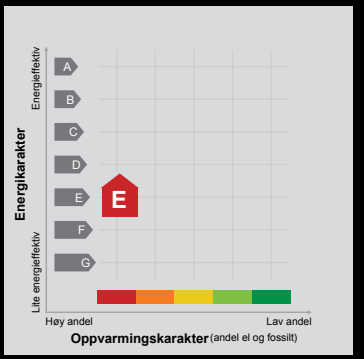
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Knarten 6
Postnummer	2165
Sted	HVAM
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22667424
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-7421
Dato	12.08.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Offentlig informasjon

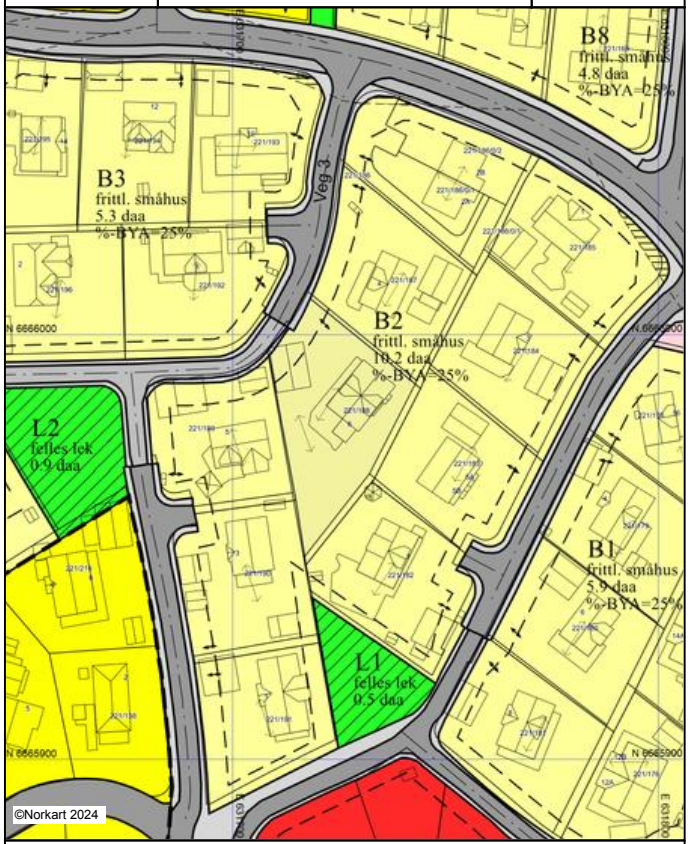
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 221/188
Adresse: Knarten 6
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Uny ansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

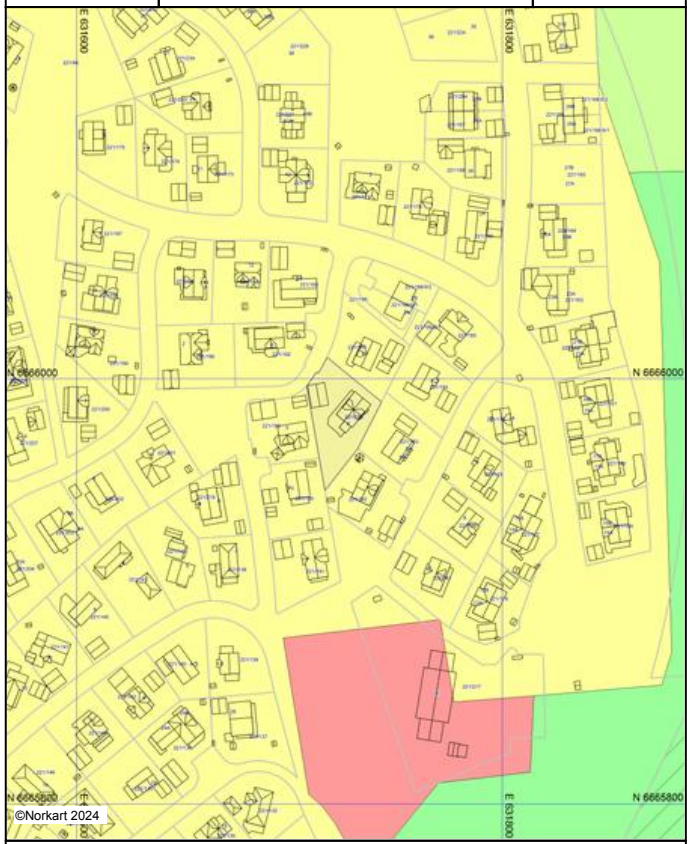
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 221/188
Adresse: Knarten 6
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 221/188
Adresse: Knarten 6
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 10.05.2024

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knarten 6, 2165 HVAM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	17 610,02 kr
Eiendomsskatt	7 861,26 kr
Feiing	485,00 kr
Renovasjon	7 972,52 kr
Sum	**33 928,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Leieareal	277 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon	2 stk	2 595,00 kr	1/1	0 %	5 190,00 kr	1 297,50 kr
Matavfall 140 ltr.	1 stk	403,00 kr	1/1	0 %	403,00 kr	100,75 kr
Restavfall 360 ltr.	1 stk	2 089,00 kr	1/1	0 %	2 089,00 kr	522,25 kr
Papir 360 ltr.	1 stk	731,00 kr	1/1	0 %	731,00 kr	182,75 kr
Feiegebyr	1 stk	274,40 kr	1/1	0 %	274,40 kr	68,60 kr
Tilsynsgebyr brannforebygging	1 stk	190,00 kr	1/1	0 %	190,00 kr	47,50 kr
Abonnementsgebyr avløp	2 stk	2 971,00 kr	1/1	0 %	5 942,00 kr	1 485,50 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	308 m3	32,50 kr	1/1	0 %	10 010,00 kr	10 010,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
- Innbet avløp	-358 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-11 635,00 kr	-11 635,00 kr
Akonto avløp	330 m3	34,86 kr	1/1	0 %	11 504,63 kr	2 876,16 kr
Eiendomsskatt	2660500 prom	2,25 kr	1/1	0 %	5 986,00 kr	1 496,50 kr
				Sum	**30 685,03 kr**	**6 452,51 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 10.05.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knarten 6, 2165 HVAM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 721 000,00 kr
Skatt	5 986,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	11.12.2023
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.25 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune	Journalnr: 03/00915	**Midlertidig brukstillatelse**
NES		etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Ing. T. Singstad Postboks 18 3107 SEM	Hege og Øystein Ytrøy Knarten 6 2165 HVAM

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Knarten 6. Tomteråsen	221	188		

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art: Enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester	25.06.03	0231/03

Kommunen finner tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlige betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

X hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedstående er utført	Må fullføres innen (dato)
Bad i 2 etg.	01.08.04
Opparbeiding av tomt gjenstår	01.08.04

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☐ Nei

Merknad

Den midlertidige tillatelsen er gyldig frem til 01.08.04. Innen denne dato skal tiltakshaver ha utført de arbeidene som gjenstår, og henvendt seg til kommunen for å få utstedt ferdigattest. Hvis denne fristen oversittes, vil det bli ilagt et tilleggsgebyr på kr 750,- til dekning av de omkostninger kommunen påføres som følge av ekstraarbeid.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	04.05.2004	Ole Johan Krog Etatsjef

Etat for utbygging og tekniske tjenester
Nes Kommune
Postboks 114 - 2151 ÅRNES
Berit Søby

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv.utf.	Andreassen Bygg og tømrerforretning v/Tom Andersen	

Nes kommune

Akershus
Rådhuset
Postboks 114
2151 Årnes
Telefon 63 91 10 00
Faks 63 91 10 50

ETAT FOR UTBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER

Øystein Ytrøy
Knarten 6

2165 Hvam

Saksnr.	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksb*	*Dato*
05/01527	GNR 221/188	TEK/ARR/AHJ	13.09.2005

Saksnr 0414/05
GODTATT MELDING OM TILTAK - GARASJE

VEDTAK - MELDING TIL TILTAK
Svar på søknad om melding til tiltak etter plan- og bygningslovens §86a

Saken gjelder oppføring av garasje med BRA 67 m^2, i samsvar med melding mottatt 04.05.2005.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 86a, godkjennes meldingen om tiltaket, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.

Det forutsettes at bygget brannsikres i samsvar med teknisk forskrift (TEK) § 7-26, i samsvar med tegninger.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes behandler denne sak etter myndighet tildelt etter delegasjonsfullmakt til Teknisk sjef den 28.10.97 av kommunestyret.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver	*Øystein Ytrøy*
Gnr/Bnr	*221/188*
Byggested	*Knarten 6*
Gjelder	*Oppføring av garasje*
Bygningstype	*Garasje*
Reguleringsplan	*Eiendommen ligger innenfor område regulert av reguleringsplan for Tomteråsen 2, vedtatt 17.12.1996. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Bestemmelsene tillater maks bebygd areal på 25 % av tomtens nettoareal.*

Tomteareal	*1162 m²*
BYA	*70 m²*
%-BYA	*18%*
BRA	*67 m²*

Generelle opplysninger:
Det vises til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, eller arbeidene innstilles i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i pbl § 96 (om bortfall av tillatelse) tilsvarende.

Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes. Evt. endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen. Det er ikke tillatt å overbygge vann- og avløpsledninger eller kabler i grunn. Nødvendig avstand til høgspentlinje i luft skal avklares med netteier og overholdes. Dersom det er usikkerhet omkring beliggenheten av ledninger/kabler osv, er det tiltakshavers ansvar å rekvirere påvisning av disse.

Når tiltaket er ferdig og klart til å tas i bruk, skal tiltakshaver meddele kommunen dette ved å benytte vedlagte ferdigmeldingsskjema.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage godkjennelsen inn for høyere myndighet jfr. forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, Teknisk sjef.

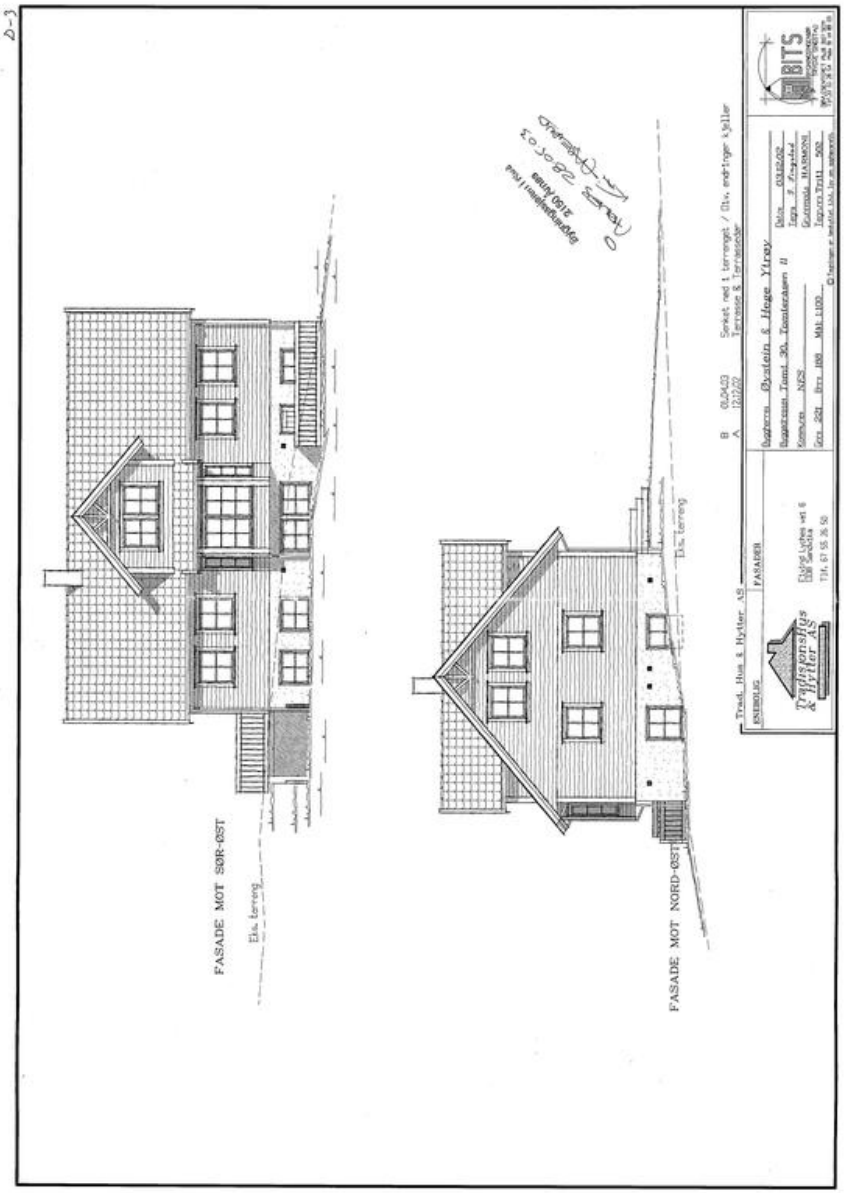
Nes kommune

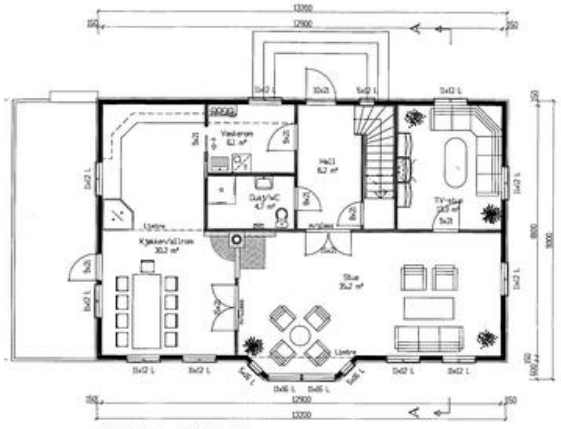
Ivar Tollan
Avd.sjef areal-/ressursforvaltn.

13.09.2005

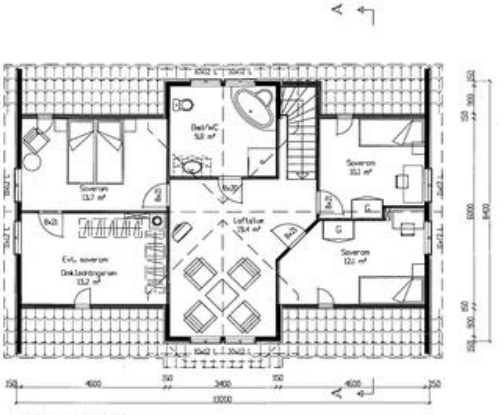
James Tan
avd. ing. byggesak

Vedlegg: Ferdigmeldingsskjema
Saksbehandlingsgebyr





PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT

AREALER:		
BYA - Bebygd areal		133,0 m²
BRA - Bruksareal - kjeller		98,3 m²
BRA - Bruksareal - H.etg.		106,2 m²
BRA - Bruksareal - 2.etg.		72,5 m²
BRA - Bruksareal - TOTALT		277,0 m²

Byggmesterbolig i Hee
2150 Årnes

Trad. Hus & Hytter AS

B 01.04.03 Senket ned 1 terrenget
A 12.12.02 Terrasse / Terrassedør / Endringer ved dus/vaskerom

ENEBOLIG | PLAN / SNITT

Tradisjonshus & Hytter AS
Elvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Byggherre: Øystein & Hege Ytrøy
Byggested: Tomt 30, Tomterasen II
Kommune: NES
Gnr. 221 Bnr. 168 Mål: 1:100

Dato: 03.12.02
Tegn: T. Ringstad
Grunnmål: HARMONI
Tegnenr: Tritt 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BITS



FASADE MOT NORD-VEST

Eks. terreng



FASADE MOT SØR-VEST

Eks. terreng

Byggmesterbolig i Hee
2150 Årnes

Trad. Hus & Hytter AS

B 01.04.03 Senket ned 1 terrenget / Div. endringer i kjeller
A 12.12.02 Terrasse & terrassedør

ENEBOLIG | PERSPEKTIV

Tradisjonshus & Hytter AS
Elvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

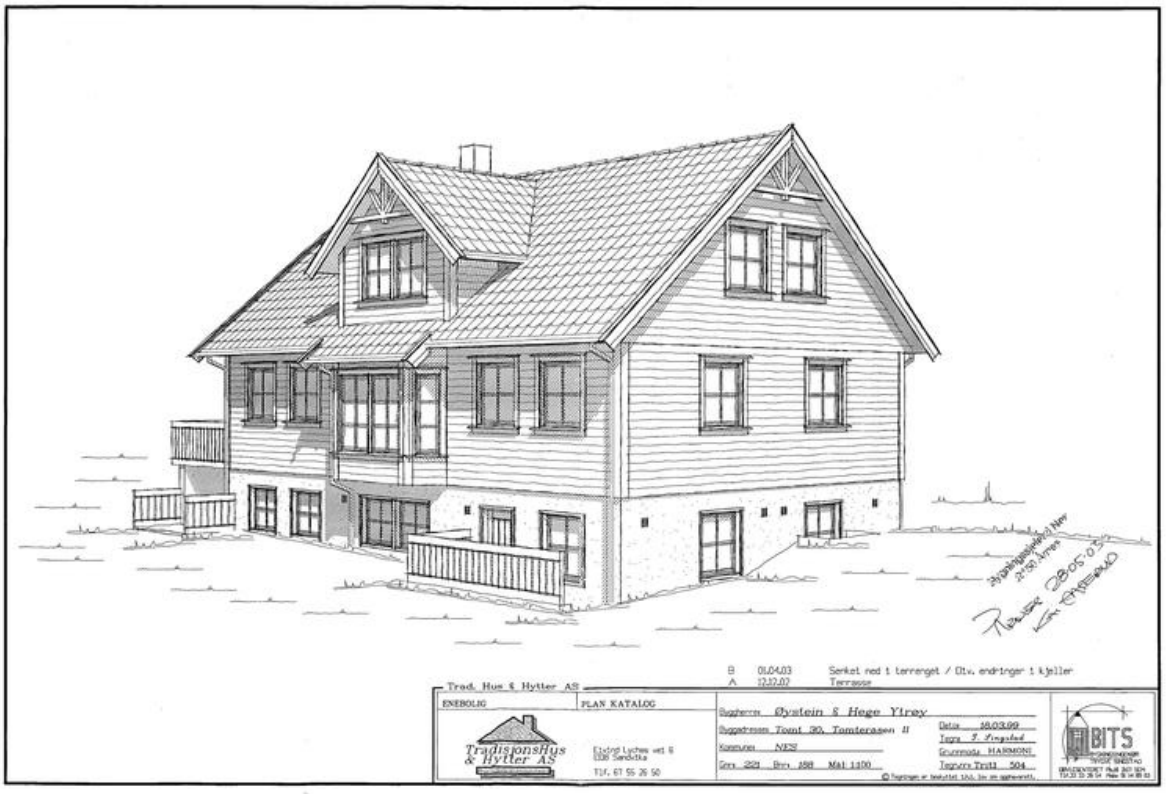
Byggherre: Øystein & Hege Ytrøy
Byggested: Tomt 30, Tomterasen II
Kommune: NES
Gnr. 221 Bnr. 168 Mål:

Dato: 03.12.02
Tegn: T. Ringstad
Grunnmål: HARMONI
Tegnenr: Tritt 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BITS

A-5



B 01.04.03 Senket ned i terrenget / Div. endringer i kjeller
A 12.12.02 Terrasse

Trad. Hus & Hytter AS

ENEBOLIG | PLAN KATALOG

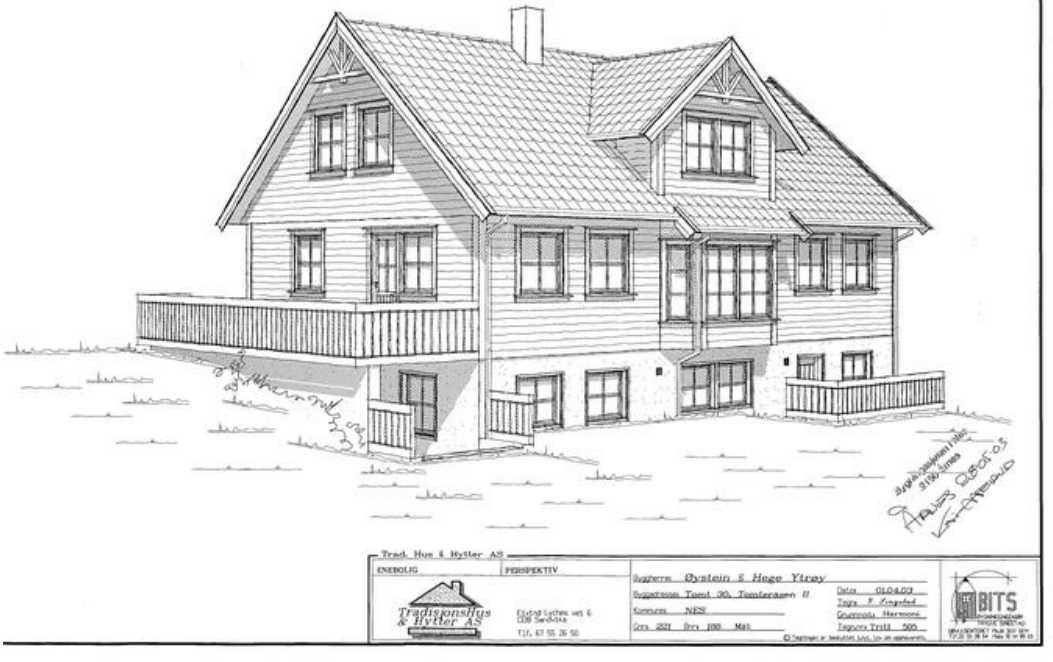
Tradisjonshus & Hytter AS
Eidrid Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Byggherre Øystein & Hege Ytrøy
Byggested Tomt 30, Tomterasen II
Kommune NES
Gnr. 221 Brn. 188 Mål 1:100

Dato 18.03.09
Tegn. F. Ringdal
Grunnmål HARMONI
Tegnenr. Trstl 504

BITS

A-6



Trad. Hus & Hytter AS

ENEBOLIG | PERSPEKTIV

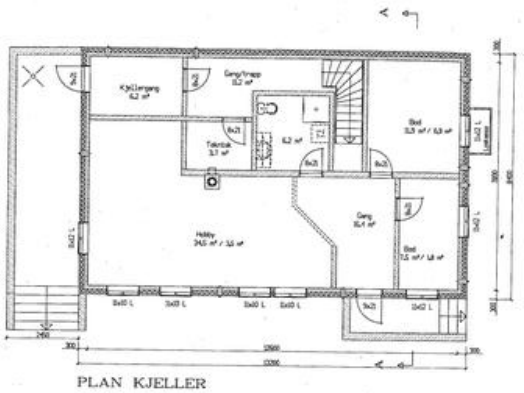
Tradisjonshus & Hytter AS
Eidrid Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Byggherre Øystein & Hege Ytrøy
Byggested Tomt 30, Tomterasen II
Kommune NES
Gnr. 221 Brn. 188 Mål

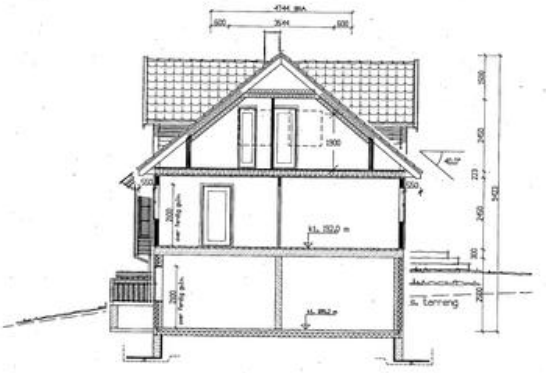
Dato 01.04.09
Tegn. F. Ringdal
Grunnmål Harmoni
Tegnenr. Trstl 505

BITS

E-2



PLAN KJELLER



SNITT A - A

C	02.06.03	Påført glassareal
B	01.04.03	Senket ned i terrenget/ Div. endringer i kjeller
A	13.12.02	Søyler / Drager for terrasse

Trad. Hus & Hytter AS

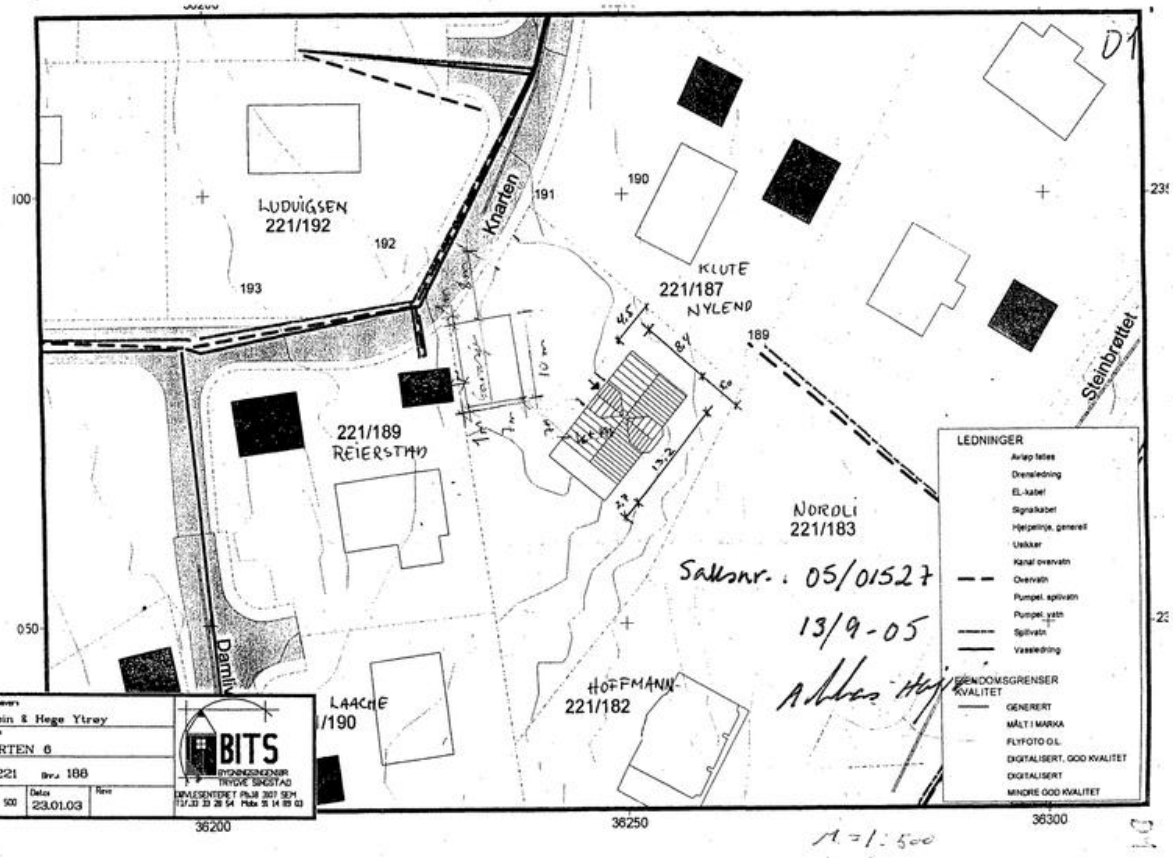
ENERGILIG | PLAN KJELLER / SNITT

Tradisjonshus & Hytter AS
Elvbrå Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Byggherre: Øystein & Hege Ytrøy
Byggadresse: Knarten 6
Kommune: NES
Gnr: 221 Bnr: 188 Mål: 1:100

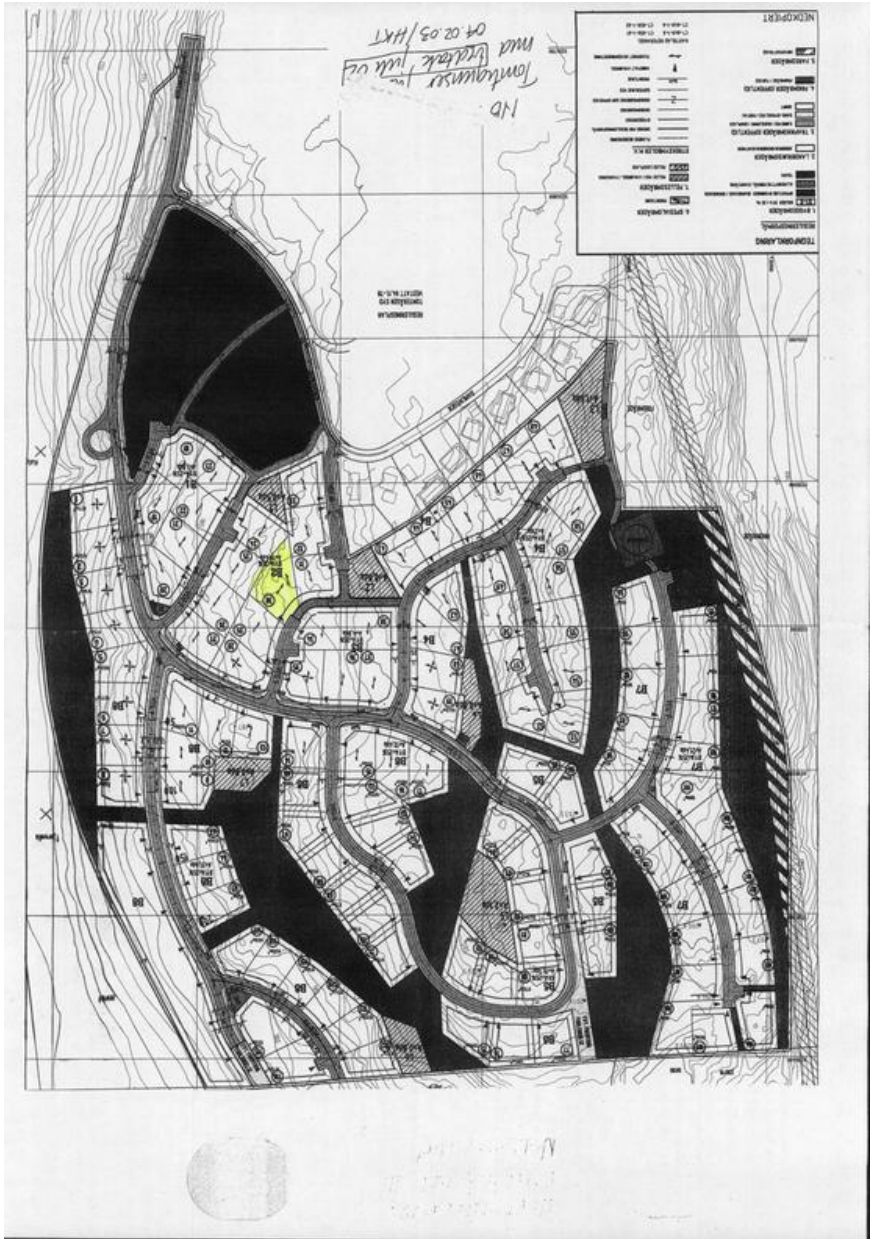
Dato: 03.12.02
Tegn: T. Fingulstad
Grunnmodl: HARMONI
Tegnenr: Tr111 500

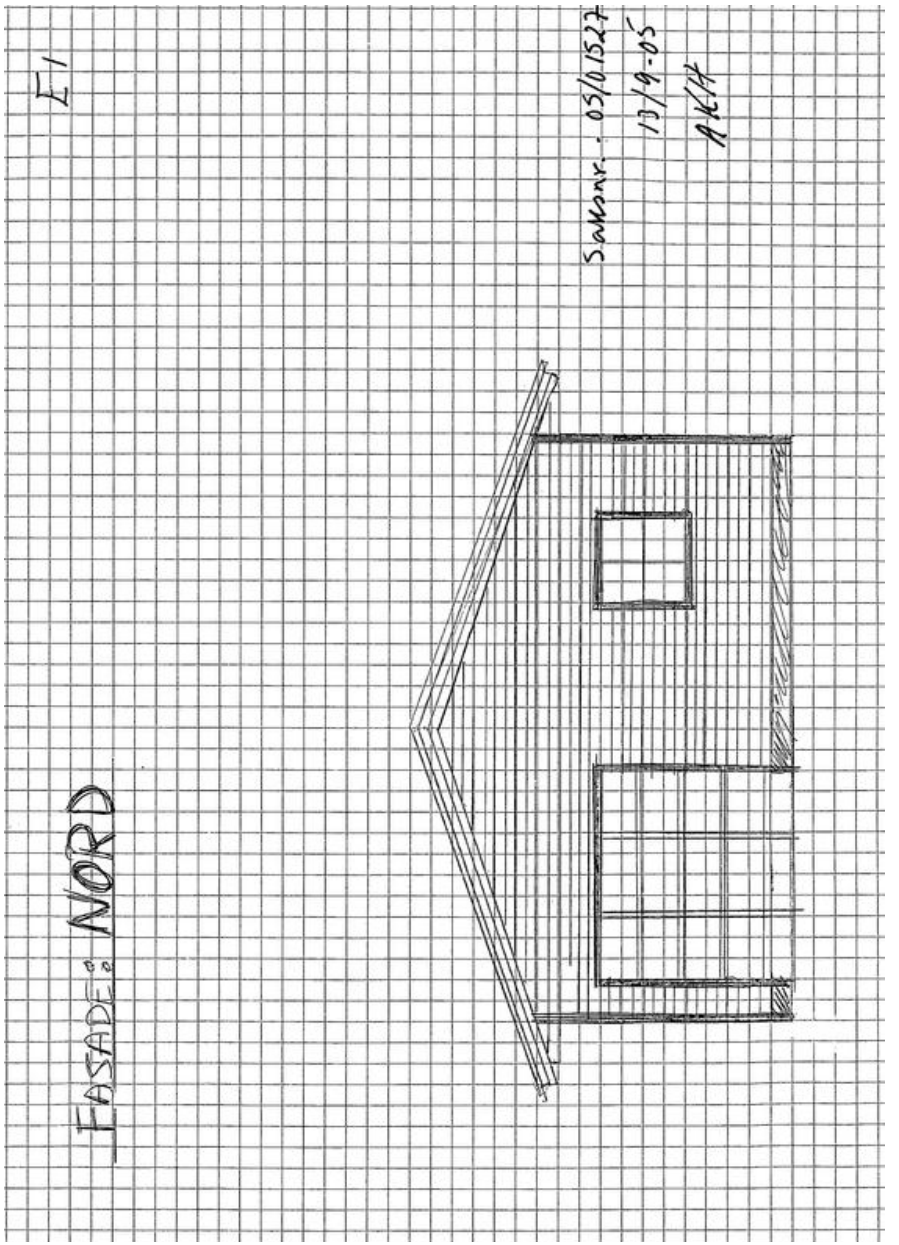
BITS INGENIØRENGASJEMENT TANGEN SANDSTAD



Tiltakshaver: Øystein & Hege Ytrøy
Adresse: KNARTEN 6
Gnr: 221 Bnr: 188
Målt 1 : 500
Dato: 23.01.03
Rev:

BITS INGENIØRENGASJEMENT TANGEN SANDSTAD




FASADE: NORD
E1
Saksnr.: 05/01527
13/9-05
AKH

FASADE: SØR

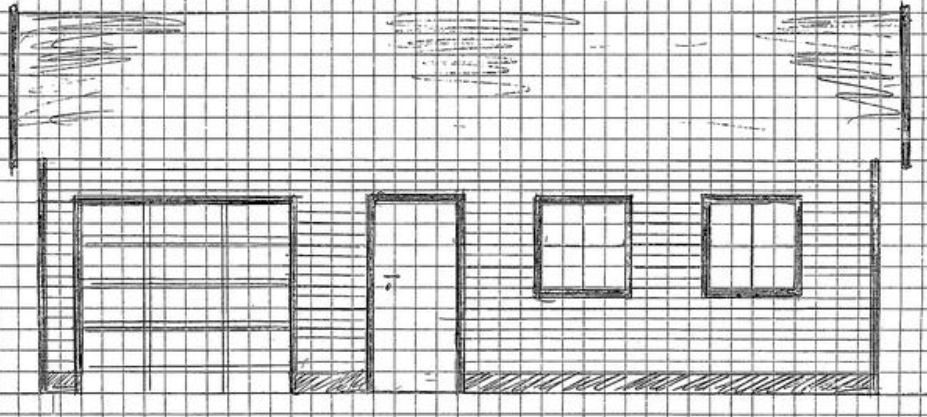
E3



Saksnr.: 05/01527
13/9-05
A.K.H

FASADE: ØST

E2



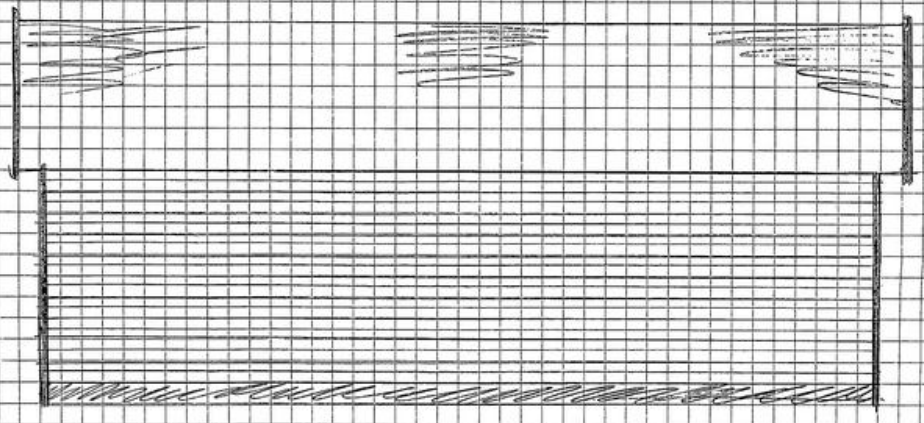
E4

FASADE: VEST

Saksnr.: 05/01527

13/9-05

AKH



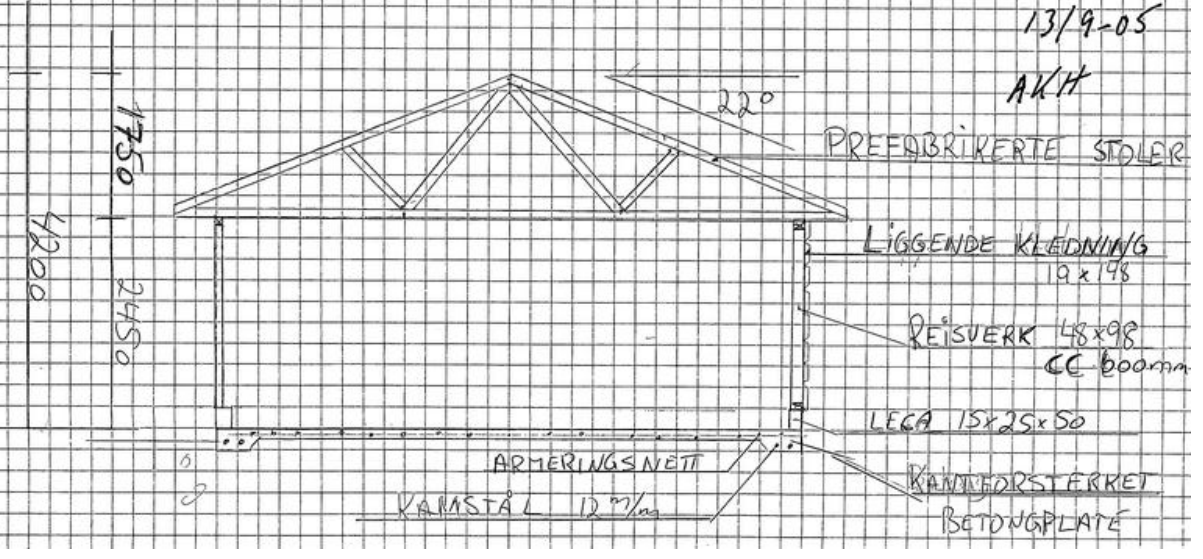
SNITT:

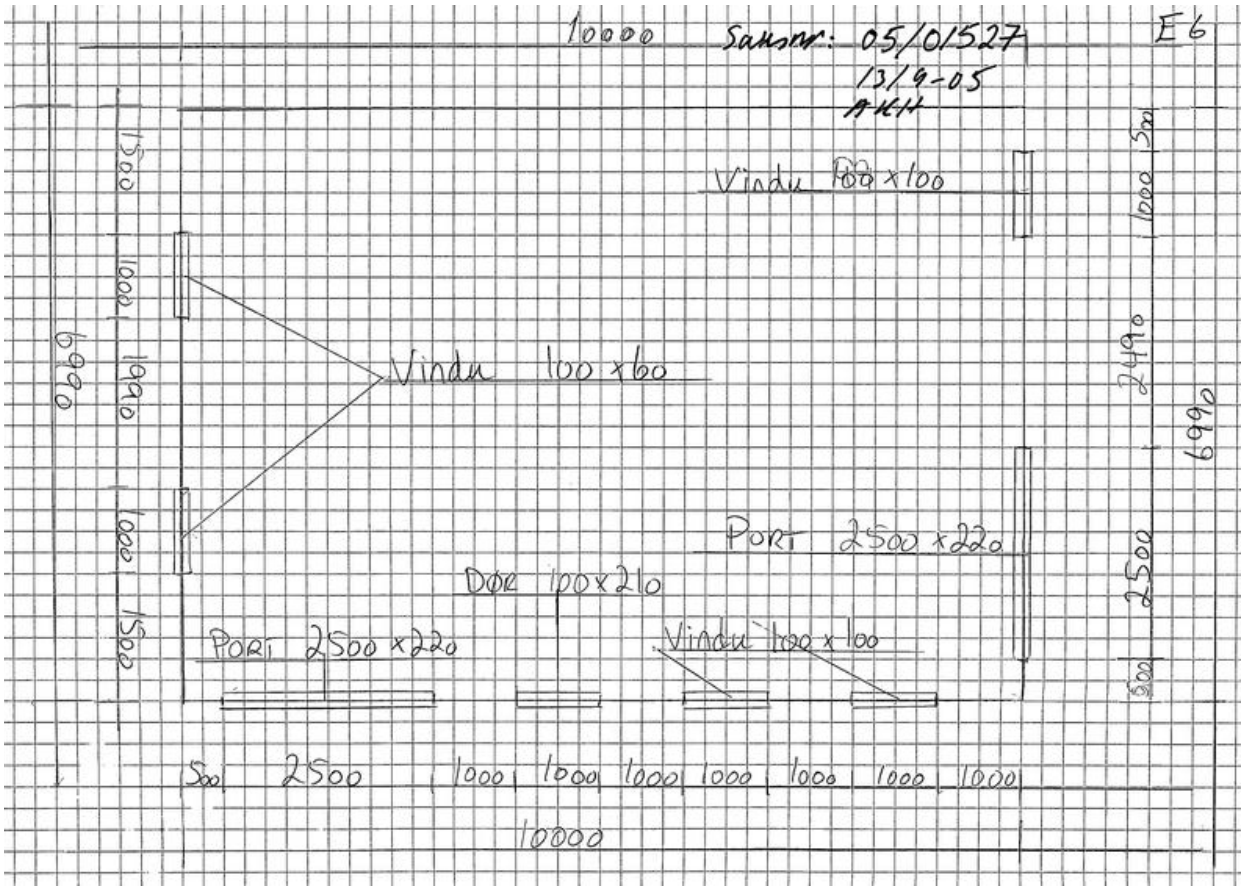
E5

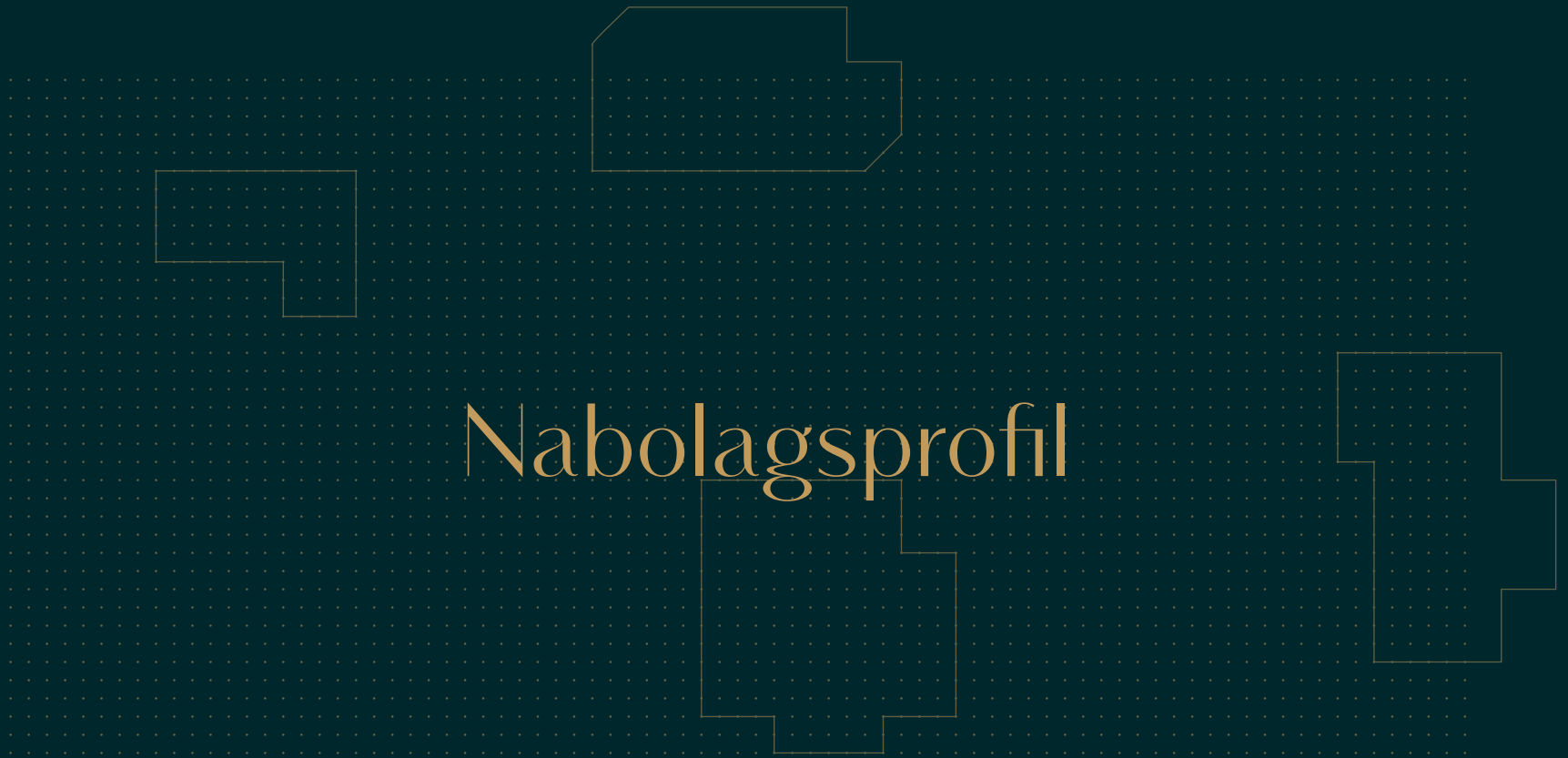
Saksnr.: 05/01527

13/9-05

AKH




10000
Saksar: 05/01527
13/9-05
AKH
E6
Vindu 100 x100
Vindu 100 x60
PORT 2500 x220
DØR 100x210
PORT 2500 x220
Vindu 100 x 100
6990
1500
1000
1990
1000
1500
2490
1000
1500
6990
2500
500
500
2500
1000
1000
1000
1000
1000
1000
1000
10000


Nabolagsprofil

Knarten 6

Nabolaget Tomteråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 509 elever, 24 klasser	6 min 4.7 km
Romerike International School ... 190 elever, 10 klasser	6 min 4.7 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	13 min 10 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl... 405 elever, 22 klasser	13 min 11.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	13 min 10 km

Offentlig transport

Tomteråsen Linje 450	7 min 0.5 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	10 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	26 min

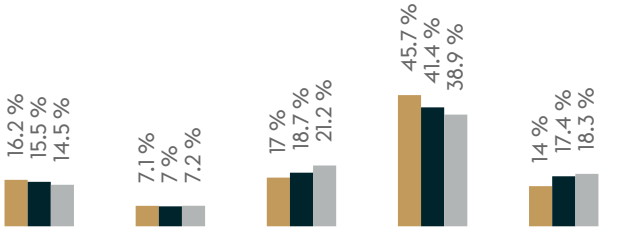
Barnehager

Tomteråsen barnehage (0-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Udnes naturbarnehage (1-5 år) 47 barn	19 min 1.4 km
Neskollen Tellusvegen barnehag... 96 barn	6 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Extra Neskollen	6 min
Rema 1000 Neskollen	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tomteråsen Nærmiljøanlegg - ba...	6 min
Hvam VGS - kunstgress	16 min
Nes Arena Treningssenter	6 min
Spenst Årnes	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1472 Fjellhamar

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Alle i Nordvik Lørenskog har vokst opp i nærområdet og kjenner hver gate ut og inn. Vi er eksperter på bolig og eiendom, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

902 52 930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 65-0058/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Knarten 6 2165 HVAM

Betegnelse: Gnr 221, bnr 188 i Nes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no