

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Martyna Wozniak

Mobil 966 51 211

E-post martyna.wozniak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Henriette Peroline Gurine
Mathisen Hafstad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 92/99 kvm
Tomtstr.: 434 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 782
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1204250119

Koselig tomannsbolig | Solrike uteområder og god intern beliggenhet | Kort vei til barnehage!

Velkommen til denne flotte tomannsboligen på Aulifeltet, perfekt for familier og etablerere. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til skog og mark, ideelt for friluftsliv. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass kun 5 minutter unna. Det finnes flere skoler og barnehager i nærheten, samt dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra.

Boligen er bygget i 2010 og har et bruksareal på 99 m². Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, og badet har gulvvarme. Uteplassen inkluderer en stor terrasse på 44 m² med utgang fra stuen, perfekt for solrike dager. Det er også en bod på eiendommen for ekstra lagringsplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	110
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 99 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 58 kvm Bad, kjøkken, entré, soverom og stue

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje: BRA-i: 34 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 109m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Ikke måleverdi areal (ALH) er 12m² i boligens andre etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt.

Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den

bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l.

Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

434 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 434,00 m2. Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Beliggenheten egner seg godt for familier, i trygge omgivelser med kort gange til skole, barnehager og stor idrettshall. Eiendommen grenser til skogen, og her bor man innerst i en stille og rolig blindvei med lite innsyn. Tomten er opparbeidet med gressplen, dukkestue, gruslagt gårdsplass og diverse beplantning. Hagen innbyr til lek for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen.

Fra stuen er det utgang til en delvis innebygd terrasse med overbygg, belysning og et areal på ca. 44 kvm. Terrassen er lun, usjenert og skjermet, hvor livet utendørs nytes selv når det regner. Her tilbringes stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder i godt lag. I hagen finner man flere terrasser på til sammen rundt 30 kvm. Ved den ene uteplassen har boligen et deilig basseng til glede for hele familien. Bassenget måler ca. 11 kvm, med badetrapp og glassrekkverk.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et stille, rolig og naturskjønt boligområde på Aulifeltet i Nes kommune. Landskapet er skrånende, med nærhet til nydelige rekreasjonsarealer. I skogen bak boligfeltet ligger Svarstadtjernet med turområder og bademuligheter.

På Rånåsfoss er det utendørsbasseng, og det er mulighet for å sette ut båt på Glomma både ovenfor og nedenfor Rånåsfoss kraftverket. Kommunen har et aktivt idrettslag som kan skilte med fotball, håndball, basket, friidrett, barneidrett, hopp, ski og tennis på timeplanen.

Rett ved barneskolen ligger nye Romerike Sparebank Arena som ble åpnet i februar 2023 - en etterlengtet idrettshall med fullskala håndball- og basketballbane, volleyball, kiosk, garderobe og treningsrom med moderne apparater.

På Rånåsfoss finner du fotballbane, og rett utenfor Årnes sentrum ligger Neshallen med kafé og bowling. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor det arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, og i tillegg er det kort vei til golfanlegget på Hvam som ligger i vakre omgivelser.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Auli Senter et variert utvalg med blant annet post, bank, minibank, frisør, kafé/restaurant og lege etc. Amfi Årnes og Fokus på Sørumsand ligger også godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Aulifeltet har barneskole og to barnehager, som alle ligger i kort gåavstand fra boligen. Auli skole er i vekst, og nye, flotte lokaler ble ferdigstilt i 2025. For elever i ungdomstrinnene er det bussordning til Runni ungdomsskole på Årnes. På Årnes ligger også Nes videregående skole, som har nyere svømmehall i tilknytning til skolebygget.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Auli, som ligger ca. 5 minutter unna til fots. Det er ca. 1,6 kilometer til Auli stasjon som har togavganger i retning Asker og Kongsvinger. Med bil fra Aulifeltet tar det ca. 14 min til Årnes, 27 min til Lillestrøm, 27 min til Oslo Lufthavn og 37 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 2010 med saltak tekket med takstein. Ytterveggene er i trebindingsverk, utvendig kledd med panel. Etasjeskillere er i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn, og med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Grunnmuren var på befaringstidspunktet delvis snødekket. Eiendommen har en kjellerløs konstruksjon med støpt plate på mark, hvor det som regel ikke legges drenerør. Dreneringsforholdene er ikke ytterligere vurdert. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår med utvendig bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak i treverk. Renner, nedløp og beslag er utført i aluminium. Etasjeskillene består av støpt dekke og trebjelkelag.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009, samt eldre vinduer på loftet fra 1973 og 1986. Ytterdøren er malt og har glassfelt, mens terrassedøren har 2-lags energiglass fra 2009.

Det er utgang fra stuen til en platting med tregulv og en terrasse.

Eiendommen inkluderer en bod og en dukkestue, begge utført i trekonstruksjon med antatt takpapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er observert værslitte takrenner og beslag.

- Veggkonstruksjon

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

Det er observert værslitte bord. Tegn til svertesopp.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket.

Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Svertesopp oppstår som følge av fukt og utilstrekkelig ventilasjon, og indikerer at forholdene ligger til rette for biologisk vekst. Selv om svertesopp i seg selv ikke bryter ned treverket, kan det svekke overflatebehandling, forringe inneklimate og være en forløper til mer alvorlige fuktskader som råte.

- Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Vindu på kjøkken og det ene soverom på loftet er vanskelig og få i lås.

- Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører med bruksslitasje.

- Overflater

Avvik: Det er observert bruksslitasje på parkett gulv.

Stedvis ufagmessig avslutninger. Det mangler lister på dører til kneloft.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Løftstue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Soverom på loft er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Innvendige trapper

Avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp med bruksslitasje.

- Innvendige dører

Avvik: Det er observert bruksslitasje på enkelte dører. Dør til soverom på loft tar i karm/terskel.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på gulvbelegg.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er observert bruksslitasje på fronter/skrog, dører til overskap er ikke montert.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Romerike bygg, 2025

Beskrivelse: Programkort ekstra luker og shipp. Også ledninger alt er ordnet

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: 2 etg er blitt innredet med stue og 2 soverom Ute bod Terrasse med overbygd tak Søknader er sent inn til kommunen og arkitekt er på saken. Dette vil bli godkjent feb/ mar 2026

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. etasje: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Loft: 2 rom innredet som soverom, bod og innredet rom. Loftet er definert som uinnredet på byggetegningene. Se under "Regulerings- og arealplaner" for mer informasjon

Annet: Dukkestue med gulvareal på ca. 4 kvm, samt 2 uteboder på henholdsvis ca. 2 og 5 kvm.

- Koselig halvpart tomannsbolig
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Dels innebygd terrasse v/stuen.
- Skjermet hageareal m/basseng.
- Terrassen måler rundt 44 kvm.
- Terrasser på 30 kvm i hagen.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.

- Et pent kjøkken med peisovn.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Romslig stue med ulike soner.
- Innredet rom i bruk som stue.
- Varmekabler og dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Lagring i bod og to uteboder.
- Balansert ventilasjonsanlegg.

Standard

Entré

Velkommen inn i et sjarmerende hjem med hyggelig atmosfære. Boligen har et overbygd inngangsparti, med belysning, ringeklokke og plass til et koselig kafésett. Ved inngangen finner man også en bod for praktisk lagring utendørs, og vel inne har entreen både parkett og mørke fliser på gulvet. Varme er lagt under flisene, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor skyvedørsgarderobe. Entreen glir sømløst over i både stuen og kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet har 1-stavs laminatgulv, mørkegrønne panelplater og peisovn for ekstra hygge. Innredningen er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass. Her er det hvite, glatte fronter, åpne hyller, dobbel oppvaskkum og laminert benkeplate i mørkt design.

Flere fronter er malt i den samme grønnfargen som veggene. Integrert i innredningen finner man stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn - i tillegg til opplegg for oppvaskmaskin. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med kullfilter og belysning. Det er mekanisk avtrekk i rommet. Varmtvannsberederen på 108 liter fra 2019 er plassert i kjøkkeninnredningen.

Stue

Som samlingssted har boligen en romslig stue i direkte tilknytning til kjøkkenet. Stuen innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld, og vinduer i front inkluderer en glassdør til terrassen med overbygg. Parkett på gulvet kombineres med vegger malt i hvitt og en dus grønn tone, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. I loftsetasjen finner man et innredet rom i bruk som ekstra stue (ikke godkjent som rom for varig opphold).

Bad/wc/vaskerom

Badet ble i 2025 oppgradert med ny servant. Gulvet har lysegrått belegg med varme, mens veggene er kledd med våtromsplater malt i olivengrønt og mørkeblått. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og i tillegg til toalettet har badet et dusjkabinett kombinert med et lite badekar. Baderomsinnredningen består av en servant med hvite skuffer og

et speil med tilhørende belysning. Rommet har balansert ventilasjon.

Soverom og garderobe

Boligen har lyse soverom, fordelt med ett i 1. etasje og to i loftsetasjen. (Soverommene i andre etasje er kun benyttet som soverom og ikke godkjent som rom for varig opphold.) Nede er det plass til dobbeltseng og garderobeskap, og de øverste rommene har 1-stavs laminat på gulvet. Et av rommene har knekott for oppbevaring, og entreen er innredet med en stor skyvedørsgarderobe. Ekstra lagringsplass finnes i en loftsbod og i to utvendige boder.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.

Himling: Malt takess og panelplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør er av kobber og plast. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst at service ble utført i 2025.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 108 liter fra 2019 er plassert i kjøkkeninnredningen.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og i flislagt entré, samt fying med ved.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny servant på bad
- Ventilasjon har blitt reparert av fag folk i 2025

2019:

- Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 108 liter og produksjonsår 2019.

Parkering

Innkjørselen ender i en gruslagt gårdsplass for parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

På de originale byggetegningene er loftet uinnredet. Nåværende eier har innredet loftet med loftstue, 2 soverom og bod - disse endringene er ikke godkjent hos kommunen og det er heller ikke utstedt ferdigattest for endringen. Kommunen kan kreve tilbakeføring av tiltaket dersom det ikke blir godkjent.

Selger er i dialog med kommunen, samt arkitekt, angående søknad om godkjenning av tiltaket.

Selger søker godkjenning av tiltaker. Kjøper overtar risiko for om tiltaket blir godkjent eller ikke dersom det ikke er avklart før overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner suppleres av gulvvarme på badet og i entreen. For vedfyring er det en peisovn på kjøkkenet. Boligen har balansert ventilasjon, og service ble gjennomført på anlegget i 2025. Varmtvannstanken er fra 2019, rommer 108 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskapet har automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 100 (Omkostninger totalt)

98 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 288 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 290 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 213 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, eiendomsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

De kommunale avgiftene som er opplyst er kun et estimat for år 2026. Estimateret baserer seg på 174 kubikk, samt en månedlig avgift på kr. 1 434,-

Eiendomsskatt

Kr 2 043 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 667 371 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 669 484 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Korsdalen Veiforening - snømåking og gatebelysning kr. 2 000,- pr. år.
Auli Velforening ca. 300,- pr. år dersom man ønsker stemmerett.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Årnes Vannverk.

Grunngebyr for alle boenheter, pr. år kr. 2688

Gebyr pr person pr. år kr. 1090

Gebyr pr. m3 renset vann etter måler kr. 30,05

Minstegebyr* pr. boenhetkr. 4870,-

*(Minsteavgiften tilsvarer forbruket til 1-2 personer pr. år)

Vannavgiften for 2024 ble fakturert for kr. 4330,- inkl. mva.

Vannavgiften for 2025 ble fakturert for kr. 4839,- inkl. mva.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 782, seksjonsnummer 2 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/201/782/2:

07.05.2010 - Dokumentnr: 330519 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:782

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2026 - Dokumentnr: 91094 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

29.09.2010 - Dokumentnr: 740587 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 82212 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:782 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 281005 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:782 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Grendehusvn. 17 og 19, 1929 Auli, for "tomannsbolig, vertikaldelt", datert 11.11.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.2010.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

På de originale byggetegningene er loftet uinnredet. Nåværende eier har innredet loftet med loftstue, 2 soverom og bod - disse endringene er ikke godkjent hos kommunen og det er heller ikke utstedt ferdigattest for endringen. Kommunen kan kreve tilbakeføring av tiltaket dersom det ikke blir godkjent.

Selger er i dialog med kommunen, samt arkitekt, angående søknad om godkjenning av tiltaket.

Det er heller ikke søkt om godkjenning av terrassen med overbygg som ligger mot nord. Kommunen kan kreve tilbakeføring av tiltaket dersom det ikke blir godkjent. Selger er i dialog med kommunen, samt arkitekt, angående søknad om godkjenning av tiltaket.

Selger søker godkjenning av tiltakene. Kjøper overtar risiko for om tiltaket blir godkjent eller ikke dersom det ikke er avklart før overtakelse.

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse i følge Nes kommune sine reguleringsplankart. Samtidig grenser eiendommen til område for offentlig/almennyttig formål, og ligger i nærheten til friområder.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, grenser til andre typer

bebyggelse og ligger i nærheten av friområde - i følge Nes kommune sine kommuneplankart.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom ifølge Norge vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine kart. Gjentaksintervall: nesten aldri.

Eiendommen ligger i et område med middel til lav aktsomhet for radon i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistås av

Martyna Wozniak
Eiendomsmeglerfullmektig
martyna.wozniak@aktiv.no
Tlf: 966 51 211

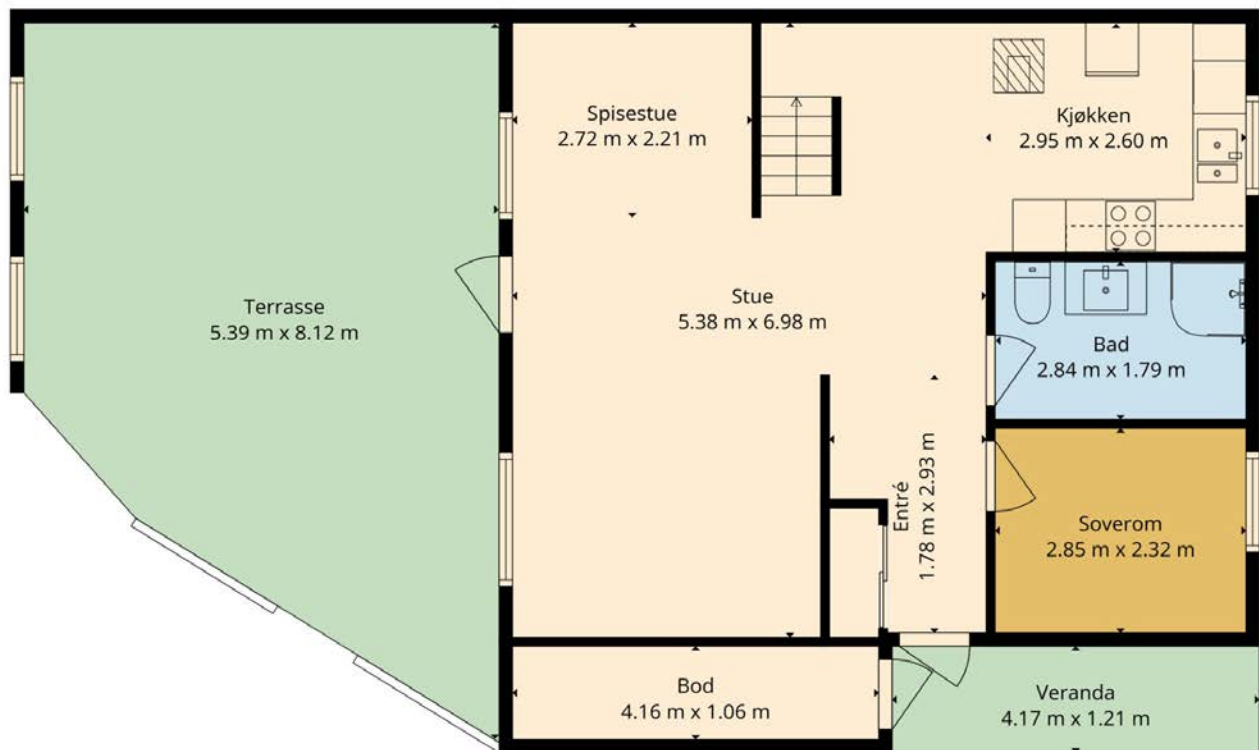
Kamilla Benum Braanen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

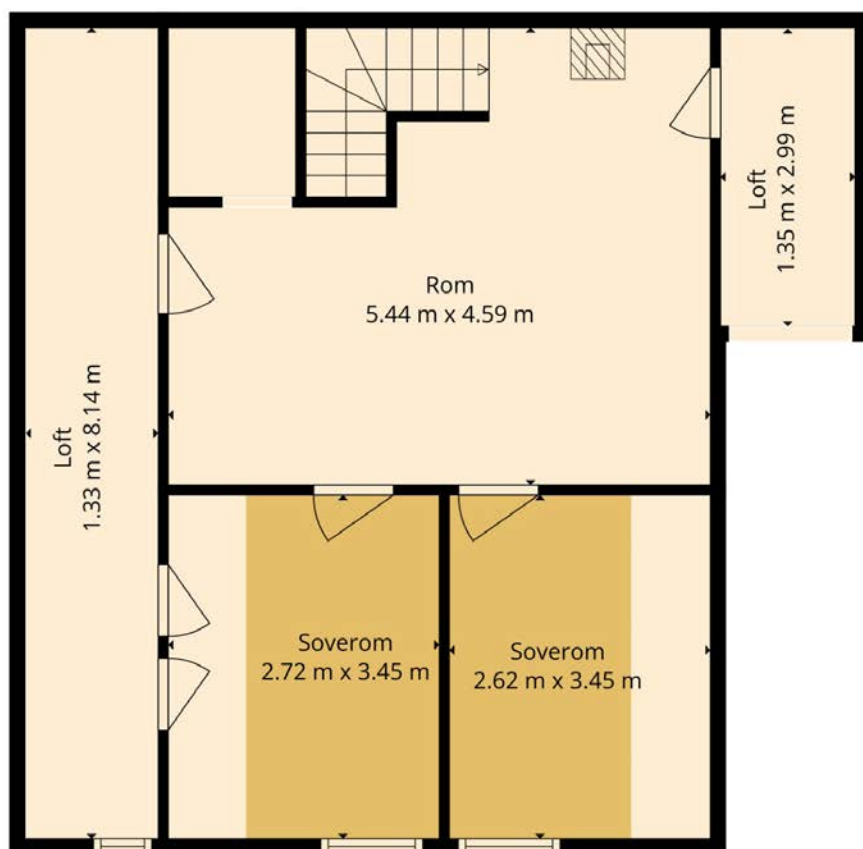
17.02.2026



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte, Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

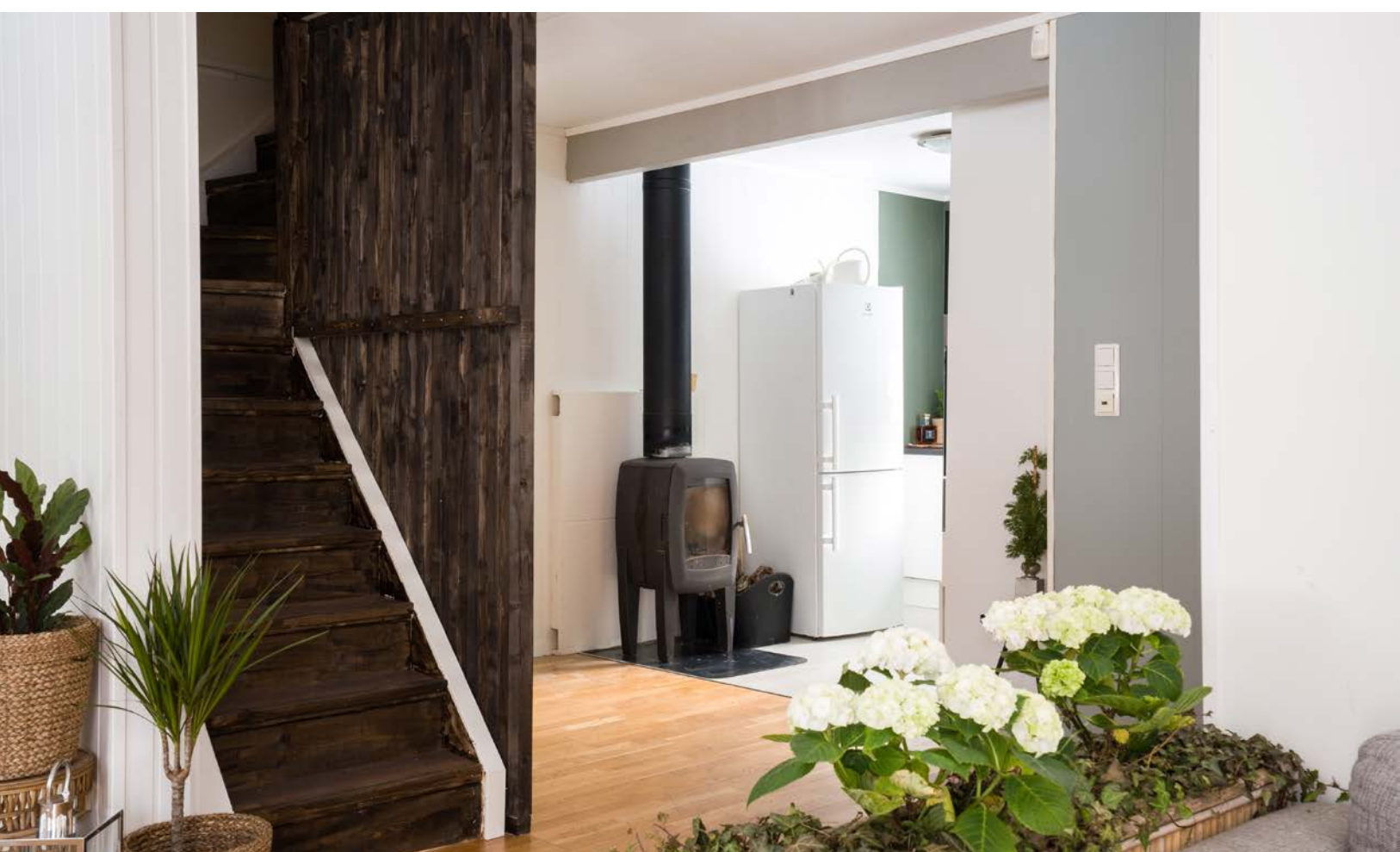


Boligens 2. etg. er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Velkommen til denne flotte
tomannsboligen på Aulifeltet,
perfekt for familier og
etablerere. Eiendommen ligger
i et rolig og barnevennlig
område med nærhet til skog
og mark, ideelt for friluftsliv.











Boligen har lyse soverom, fordelt med ett i 1. etasje og to i loftsetasjen. (Soverommene i andre etasje er kun benyttet som soverom og ikke godkjen som rom for varig opphold.)





Fra stuen er det utgang til en delvis innebygd terrasse med overbygg, belysning og et areal på ca. 44 kvm.



Oppvarmingen er elektrisk, der
stedvis panelovner suppleres
av gulvvarme på badet og i
entreen. For vedfyring er det
en peisovn på kjøkkenet.

Boligen har balansert
ventilasjon, og service ble
gjennomført på anlegget i
2025.





Varme sommerdager kan
nytes ved bassenget.



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Grendehusvegen 17 , 1929 AULI

📖 NES kommune

gnr. 201, bnr. 782, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 13907-3389

Referansenummer: KK1676

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Tomannsbolig som er bygget i 2010.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2009. Eldre vinduer på loft stemplet 1973 og 1986

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2009

Utgang fra stue til en platting med tregulv, størrelse er ca. 44m²
Terrasser. Størrelse er ca. 30m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt takess og panelplater.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Bad med gulvbelegg på gulv og malte baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn. . Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 108 liter og produksjonsår 2019.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og flislagt entre samt fyring med ved.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet
under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst
geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede
muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som
kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og
vannledning via private stikkledninger.

Rør-anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt
utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres
til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på
avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder
plassering av vegger og størrelse på rommene.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

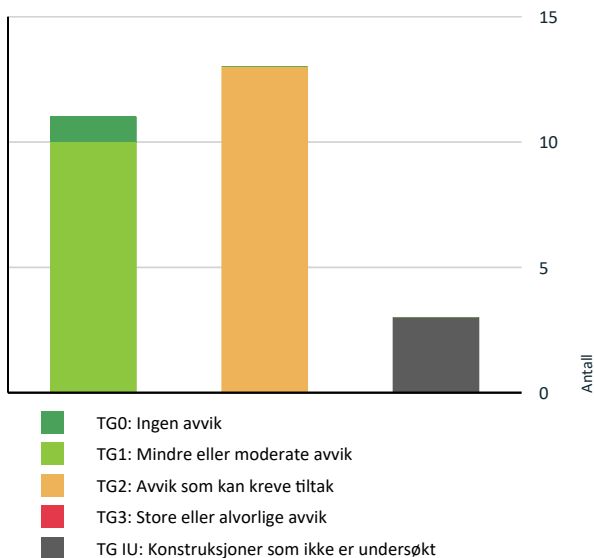
Dukkestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Snø

Konsekvens:

Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskaider eller slitasje på taktekking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet.

Tiltak:

Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert værslitte takrenner og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Redusert avrenning fra taket kan føre til at vann renner over kanten.

Risiko for fuktskader på fasade, vinduer, grunnmur og terreng, inkludert sprutsoneskader.

Økt risiko for korrosjon, lekkasjer og avskalling, som igjen kan føre til skade på undertak eller nabokonstruksjoner ved feil avrenning.

Tiltak

Rengjøre alle renner og nedløp for løv, mose og annet rusk.

Bytte ut skadede eller korroderte deler av renner og beslag.

Kontrollere og eventuelt forbedre innfesting og overganger mellom renne og nedløp.

Vurdere helhetlig utskifting dersom renner og beslag generelt er gamle eller har nær oppbrukt funksjonstid.



IG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert værslitte bord. Tegn til svertesopp.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes.

Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Svertesopp

Konsekvens:

Svertesopp er primært et estetisk problem og påvirker ikke kledningens bæreevne direkte. Dersom fuktforholdene vedvarer, kan det imidlertid gi grobunn for råtesopp over tid, noe som reduserer levetiden og kan medføre kostbare reparasjoner.

Tiltak:

Vask fasaden med egnet rengjøringsmiddel for sopp og alger.

Vurder overflatebehandling (maling eller beis) etter rengjøring for å beskytte treverket.

Lite eller ingen lufting.

Konsekvens:

Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.

Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:

Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk. Kun inspisert fra kneloft med lommelykt.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Svertesopp oppstår som følge av fukt og utilstrekkelig ventilasjon, og indikerer at forholdene ligger til rette for biologisk vekst. Selv om svertesopp i seg selv ikke bryter ned treverket, kan det svekke overflatebehandling, forringe inneklimaet og være en forløper til mer alvorlige fuktskader som råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold.

Svertesopp bør fjernes og dette kan gjøres med vask
Rengjøring av angrepet treverk med egnet soppmiddel.
Kontroll av ventilasjonsforhold på loftet – vurder etablering eller forbedring av lufting.
Kontroll av dampsperre og eventuelle luftlekkasjer fra underliggende rom.
Overvåk området for eventuell videre utvikling eller tilbakevendende fukt.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2009. Eldre vinduer på loft stemplet 1973 og 1986

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Vindu på kjøkken og det ene soverom på loftet er vanskelig og få i lås.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Justering av vinduer.

Konsekvens:

Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:

Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slidedeler eller hele vinduet være nødvendig.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

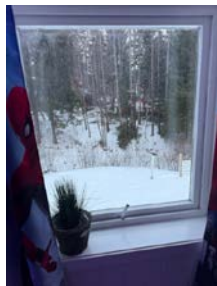
Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).



TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2009

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Utett ytterdør kan føre til trekk, varmetap og økte fyringskostnader.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en platting med tregulv, størrelse er ca. 44m²

Terrasser. Strørrelse er ca. 30m²

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon.

Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Andre utvendige forhold

Det er ett basseng på ca 11m² plassert ved terrasse. Det blir ikke gitt TG på bassenget da Takstmann ikke har kompetanse innenfor området.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malt takess og panelplater.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på parkett gulv.

Stedvis ufagmessig avslutninger. Det mangler lister på dører til kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet, synlige skjøter eller ujevnheter.
Mulig luftlekkasje eller trekk der avslutningene grenser mot kald sone.
Kan føre til støv og fuktvandring og svekket tetthet i konstruksjonen.
Risiko for økt slitasje på tilstøtende materialer.

Tiltak:

Fullføre avslutningene fagmessig, med riktige materialer og korrekt utførelse.
Tette eventuelle åpne skjøter og etablere sammenhengende overganger.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

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.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Loftstue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Soverom på loft er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

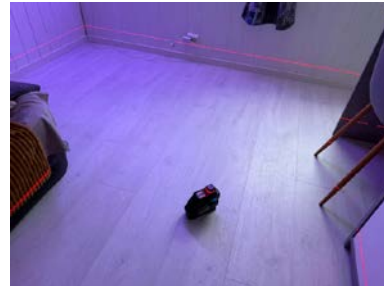
Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i kjøkken med stålrør.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Det bør påregnes vedlikehold av trapp.

Bruksslitasje

Konsekvens:

Bruksslitasje kan redusere estetikk og komfort, men har mindre betydning for funksjon dersom konstruksjonen er stabil.

Tiltak:

Vurder vedlikehold av trappen, som sliping og overflatebehandling, for å forlenge levetiden.

Trapp er bratt

Konsekvens:

Redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for barn, eldre eller ved bæring av gjenstander.

Økt fallrisiko på grunn av bratthet og korte inntrinn.

Begrenset tilgjengelighet – trappen fungerer dårlig som daglig kommunikasjonsvei mellom boligrom.

Kan påvirke brukskvalitet og opplevd standard i boligen.

Tiltak:

Vurdere ombygging eller utskifting til trapp med forskriftsmessige mål for inntrinn, opptrinn og helningsgrad.

Etablere bedre håndløpere og sklisikring dersom full ombygging ikke er mulig.

Belysning og kontrastmerking kan redusere risiko midlertidig.

Dersom trappen inngår i eksisterende bygg med vernehensyn eller trange konstruksjoner, bør tiltak tilpasses tilgjengelig plass og sikkerhetsnivå.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på enkelte dører. Dør til soverom på loft tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

Bad med gulvbelegg på gulv og malte baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte baderomsplater på vegger

Overflatebehandlinger: malt takesplater.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg på gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Redusert estetisk verdi og mulig svekkelse av overflaten

Tiltak: Overflatebehandling eller utskifting av gulvbelegget

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Halvparten av levetid gulvbelegg

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på fronter/skrog, dører til overskap er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Kunde opplyser at det ble utført service i 2025.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

TG 2 Varmtvannstank

Bereider er plassert i kjøkkeninnredning og er på 108 liter og produksjonsår 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.



Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og flislagt entre samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

3. 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?

Ukjent

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør.
Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at drenerings plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Grunnmuren er på befarings delvis snødekket. Det anbefales ny inspeksjon når forholdene tillater det for å sikre korrekt tilstandsvurdering

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Tomta var på befaringstiden snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Konsekvens:

Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:

Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.
Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktsskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av

Tilstandsrapport

den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggt teknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Håndløper

Konsekvens:

Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.

Tiltak:

Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Åpning rekkverk og trinn.

Konsekvens:

For store åpninger gir økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn. Bruksslitasje kan redusere estetikk og komfort, men har mindre betydning for funksjon dersom konstruksjonen er stabil.

Tiltak:

Montering av sikringslister for å redusere åpningene til under 10 cm.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Det elektriske:

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Konsekvens:

Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.

Tiltak:

Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.

Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

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

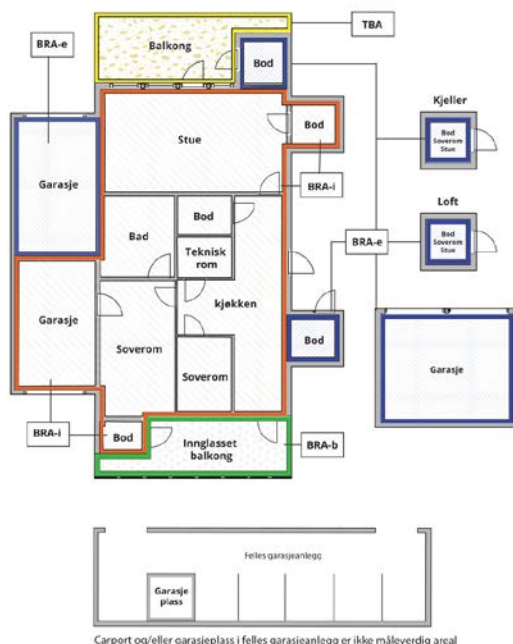
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	34			34		12	46
1. Etasje	58	5		63			63
SUM	92	5				12	109
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bod		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, stue	Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						4	4
SUM						4	4
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Jo Henrik Stigen Rikard Mathisen Harstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	782		2	434 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grendehusvegen 17

Hjemmelshaver

Hafstad Henriette Peroline Gurine Mathisen

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 434,00 m2.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Tinglyste/andre forhold

Eier/ekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

2 egt er er blitt innredet med stue og 2 soverom

Ute bod

Terrasse med overbygd tak

Søknader er sent inn til kommunen og arkitekt er på saken. Dette vil bli godkjent feb/ mar 2026

Ventilasjon har blitt reparert av fag folk i 2025

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bod utført med tredekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk teknet med antatt takpapp(snødekt på befaringsdag).

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dukkestue

**Anvendelse**

Dukkestue

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Dukkestue utført med tredekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk teknet med antatt takpapp(snødekt på befaringsdag).

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.07.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	06.06.2005		Fremvist		Nei
Eier	22.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.11.2010		Fremvist		Nei
Megler	23.01.2026	Under befaring	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke vist		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	03.02.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	Ny egenerklæring er fylt ut og lagt inn i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Henriette Peroline Gurine Mathisen Hafstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grendehusvegen 17

1929 Auli

3228-201/782/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Har blitt reparert av fag folk i 2025 / ventilasjon

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Romerike bygg

Beskrivelse av arbeidet: Programkort ekstra luker og shipp. Også ledninger alt er ordnet

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2 egt er er blitt innredet med stue og 2 soverom

Ute bod

Terrasse med overbygd tak

Søknader er sent inn til kommunen og arkitekt er på saken. Dette vil bli godkjent feb/ mar 2026

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Grendehusvegen 17, 1929 AULI

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-257757

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22676636

Gårdsnummer

201

Bruksnummer

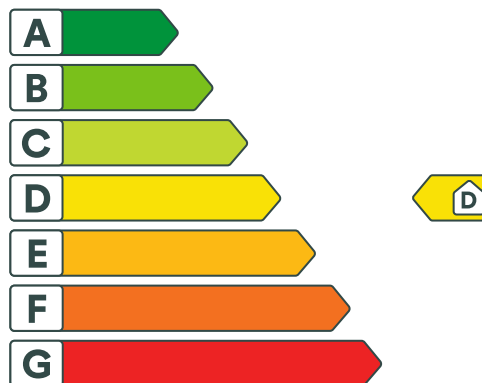
782

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

236,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

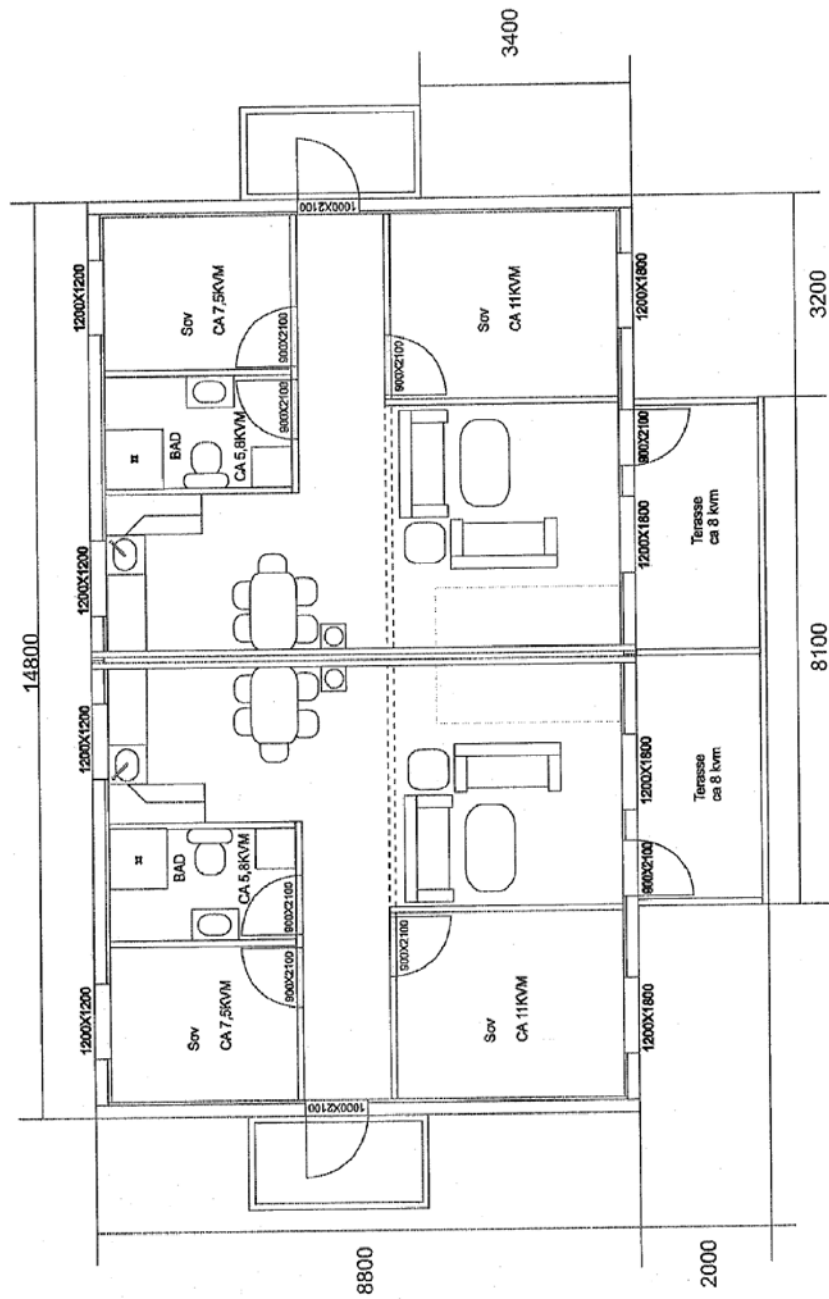
Pr. KVM pr. år

280,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 891 kWh

1.ETG



ÅBB Bygg AS

Prosjekt korsdalen
Grendehusvegen

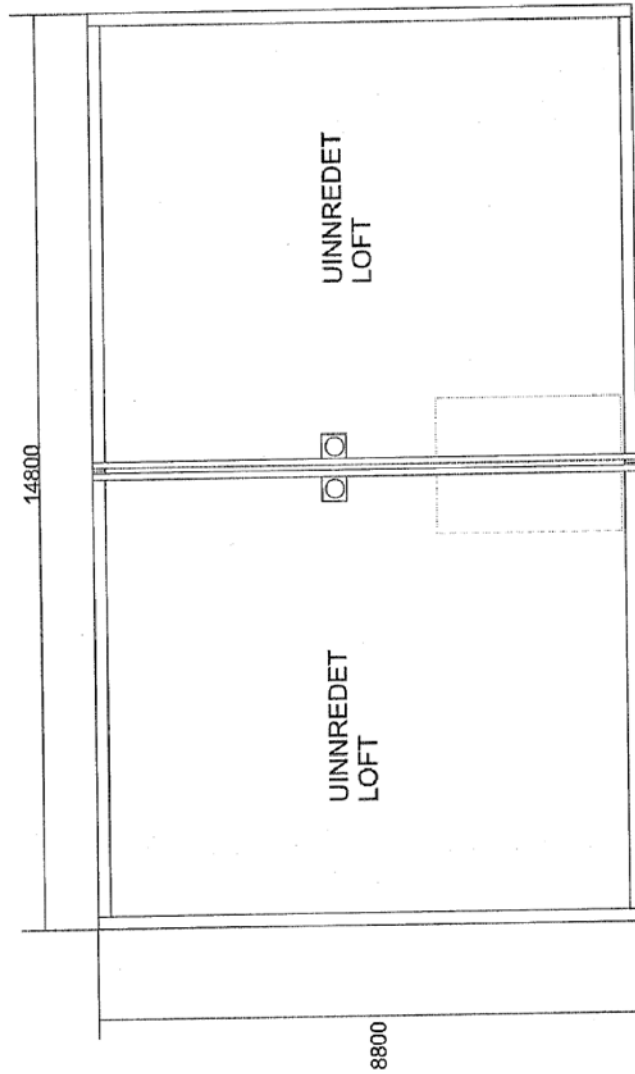
Gårdsnr : 201
Bruksnr: 782
Saksnr:

Prosjektavdelingen
tlf +47 90858509
tlf +47 97786506
Tegnet av :
David Bergersen

2- mannsbolig
Revidert dato :
1: 100

Kopiering, eller bruk av
tegningene, medfører
erstatningsansvar.

2.ETG



ÅBB Bygg AS

Prosjekt korsdalen
Grendehusvegen

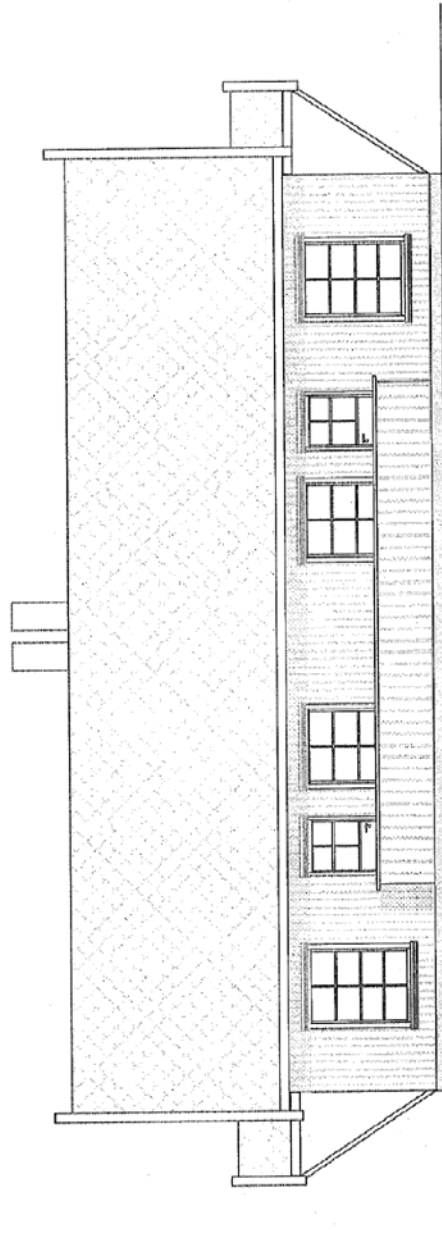
Gårdsnr : 201
Bruksnr: 782
Saksnr:

Prosjektavdelingen
tlf +47 90858509
tlf +47 97786506
Tegnet av :
David Bergersen

2- mannsbolig
Revidert dato :
1: 100

Kopiering, eller bruk av
tegningsene, medfører
erstatningsansvar.

FASADE NORD



ÅBB Bygg AS

Prosjekt korsdalen
Grendehusvegen

Gårdsnr : 201
Bruksnr: 782
Saksnr:

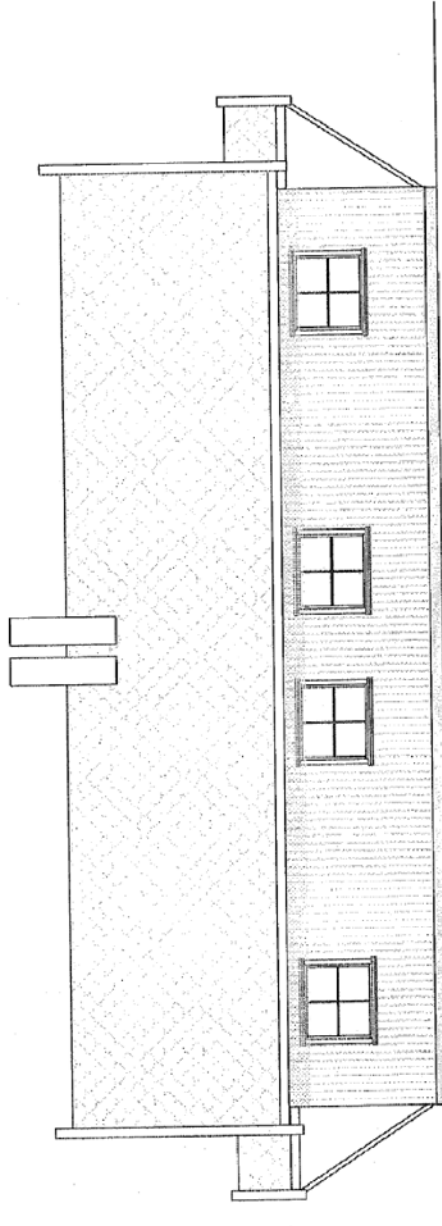
Prosjektavdelingen
tlf +47 90858509
tlf +47 97786506

Tegnet av :
David Bergersen

2- mannsbolig
Revidert dato :
1: 100

Kopiering, eller bruk av
tegnene, medfører
erstatningsansvar.

FASADE SYD



ÅBB Bygg AS

Prosjekt korsdalen
Grendehusvegen

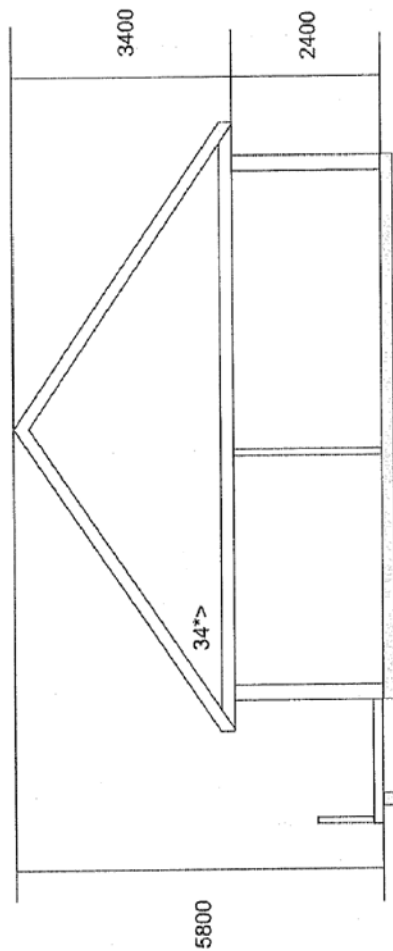
Gårdsnr: 201
Bruksnr: 782
Saksnr:

Prosjektavdelingen
tlf +47 90858509
tlf +47 97786506
Tegnet av :
David Bergersen

2- mannsbolig
Revidert dato :
1: 100

Kopiering, eller bruk av
tegnningene, medfører
erstatningsansvar.

Snitt



ÅBB Bygg AS

Prosjekt korsdalen
Grendehusvegen

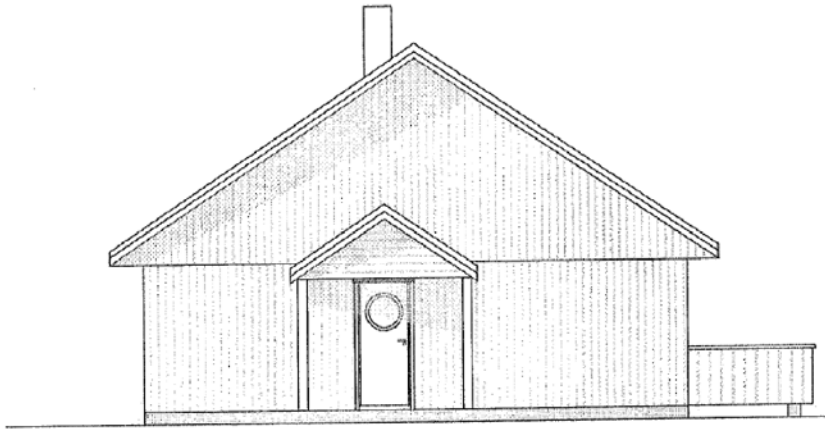
Gårdsnr: 201
Bruksnr: 782
Saksnr:

Prosjektavdelingen
tlf +47 90858509
tlf +47 97786506
Tegnet av:
David Bergersen

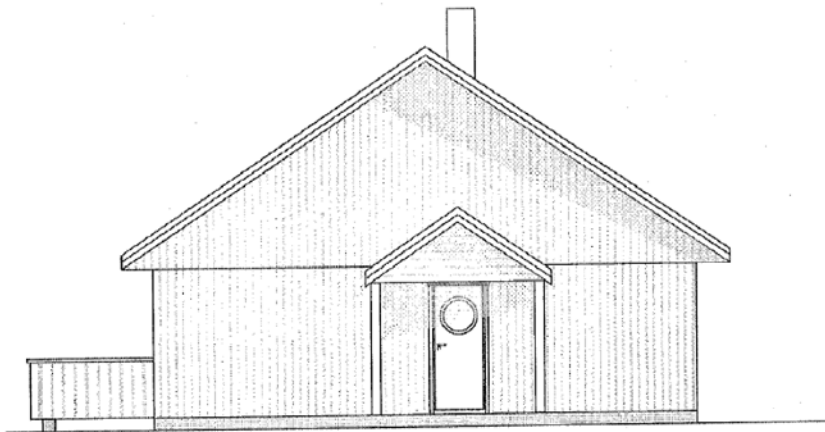
2-mannsbolig
Revidert dato :
1: 100

Kopiering, eller bruk av
tegnene, medfører
erstatningsansvar.

Fasade øst



Fasade vest



ÅBB Bygg AS

Prosjekt korsdalen
Grendehusvegen

Gårdsnr : 201

Bruksnr: 782

Saksnr:

Prosjektavdelingen

tlf +47 90858509

tlf +47 97786506

Tegnet av :

David Bergersen

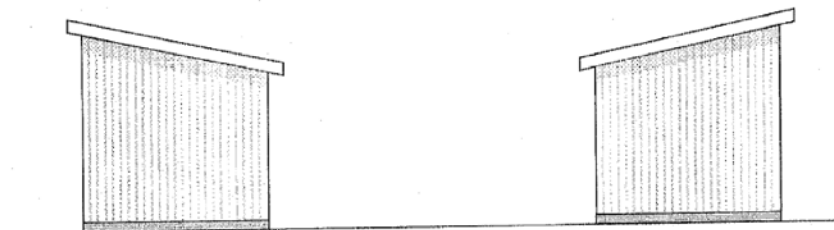
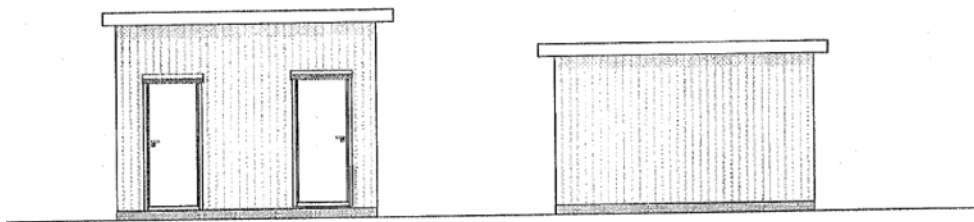
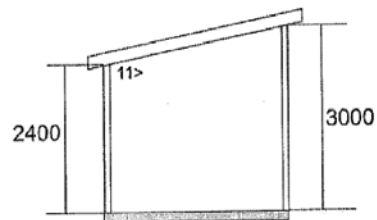
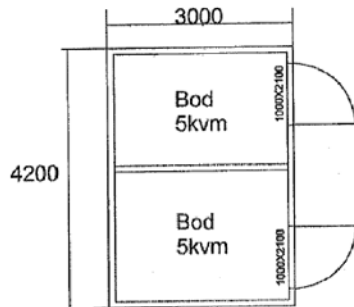
2- mannsbolig

Revidert dato :

1: 100

Kopiering, eller bruk av
tegningene, medfører
erstatningsansvar.

Frittstående uteboder.



ÅBB Bygg AS

Prosjekt korsdalen
Grendehusvegen

Gårdsnr : 201
Bruksnr: 782
Saksnr:

Prosjektavdelingen
tlf +47 90858509
tlf +47 97786506
Tegnet av :
David Bergersen

2- mannsbolig
Revidert dato :
1: 100

Kopiering, eller bruk av
tegnningene, medfører
erstatningsansvar.

Kommune NES	Journalnr 2008/1963	Ferdigattest etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1
-----------------------	---------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Åstrøm Eiendom AS Orelivn. 16 B 0583 Oslo	Tiltakshaver (navn, adresse) samme
--	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grendehusvn. 17 og 19, 1929 Auli	201	782		1 og 2

Spesifikasjon			
Tilbyggets/byggets art Tomannsbolig, vertikaldelt			
Vedtak fattet av Teknisk sjef		Vedtak dato 25.08.08	Saksnr. 363/08
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)		
Merknader			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	11.11.2010	Irene Andreassen virksomhetsleder

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 21.10.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	201	Bruksnr.	782	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Grendehusvegen 17, 1929 AULI								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 573 000,00 kr
Skatt	2 042,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	16.12.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.88 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 21.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	201	Bruksnr.	782	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Grendehusvegen 17, 1929 AULI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	-9 291,13 kr
Eiendomsskatt	2 509,15 kr
Feiing	482,50 kr
Renovasjon	4 921,38 kr
Sum	-1 378,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr
Matavfall 240 ltr	25%	1 stk	689.00	1/7	0 %	98,42 kr
Restavfall 660 ltr	25%	3 stk	5110.38	1/7	0 %	2 190,16 kr
Papir 660 ltr	25%	3 stk	1636.60	1/7	0 %	701,40 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	0%	1 stk	258.00	1/1	0 %	258,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	373.00	1/1	0 %	373,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1086500 prom	1.88	1/1	0 %	2 043,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr
Akonto avløp	15%	164 m3	34.64	1/1	0 %	5 680,63 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	17 307,09 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600964343
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938679088 Navn NES KOMMUNE Adresse Postboks 114, 2151 ARNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 988979651 Navn ASTRØM EIENDOM AS Adresse Orelliveien 16 B, 0583 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0236 Gnr 201 Bnr 782

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0236	201	782	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
0236	201	782	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 740587 Tinglyst: 29.09.2010
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



| Returneres etter tinglysing til

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festnr	Snr
Kommunens navn					
0236 NES		201 782			

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ²⁾
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ³⁾	Navn	
988979651	ÅSTRØM EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring												
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.												
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	B	1	G	13				25				
2	B	1	G	14				26				
3				15				27				
4				16				28				
5				17				29				
6				18				30				
7				19				31				
8				20				32				
9				21				33				
10				22				34				
11				23				35				
12				24				36				
								37				
								38				
								39				
								40				
								41				
								42				
								43				
								44				
								45				
								46				
								47				
								48				
								49				
								50				
								51				
								52				
								53				
								54				
								55				
								56				
								57				
								58				
								59				
								60				
Sum tellere:				2	= nevner:				2			

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Oslo 2/6-2010	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Bjørvin Åstrøm BJØRVIN ÅSTRØM	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebrøken reduseres)
-----------------------------	--	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{*)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{*)} ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
				kommune
Dato		Stempel og underskrift		

Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legges ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

**NES KOMMUNE**

Byggesak, oppmåling og geodata

Tormod Hovda
Solvangen 37
2013 SKJETTENSaksnr/arkivkode
2010/1349-
9/201/782

Deres ref:

Saksbehandler
Elisabeth JulsethDato
17.09.2010**Oppdeling i eierseksjoner - gbnr. 201/782.**

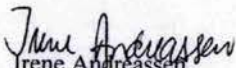
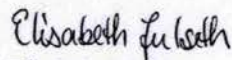
SAKSNR. NRU424/10

Avdeling for byggesak, oppmåling og geodata har i henhold til delegert myndighet fattet følgende vedtak:

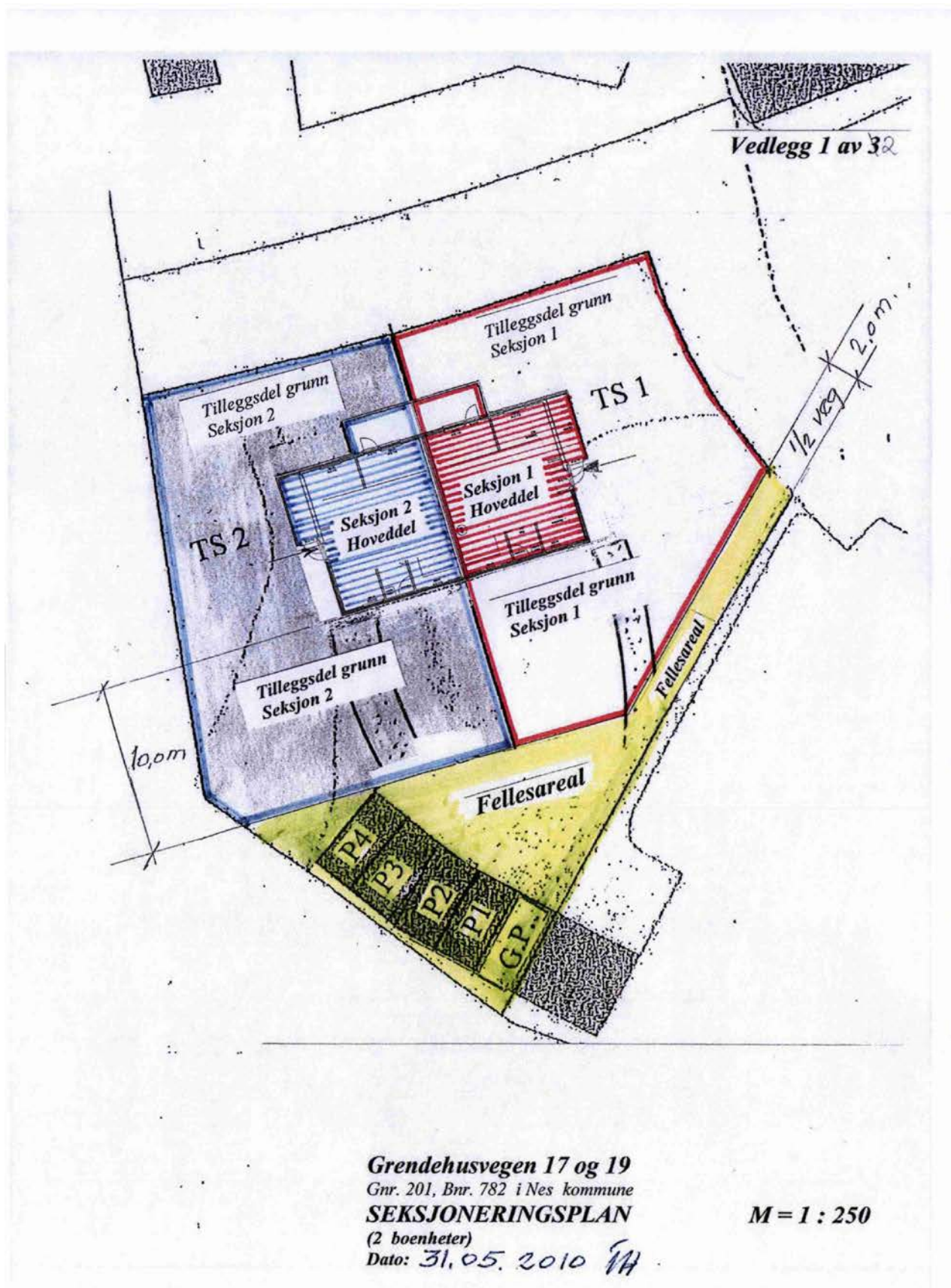
Med hjemmel i lov om eierseksjoner § 9 finner Nes kommune at vilkårene for opprettelse av eierseksjoner på gbnr. 201/782 er til stede og kan opprettes i henhold til begjæring, vedlegg A.

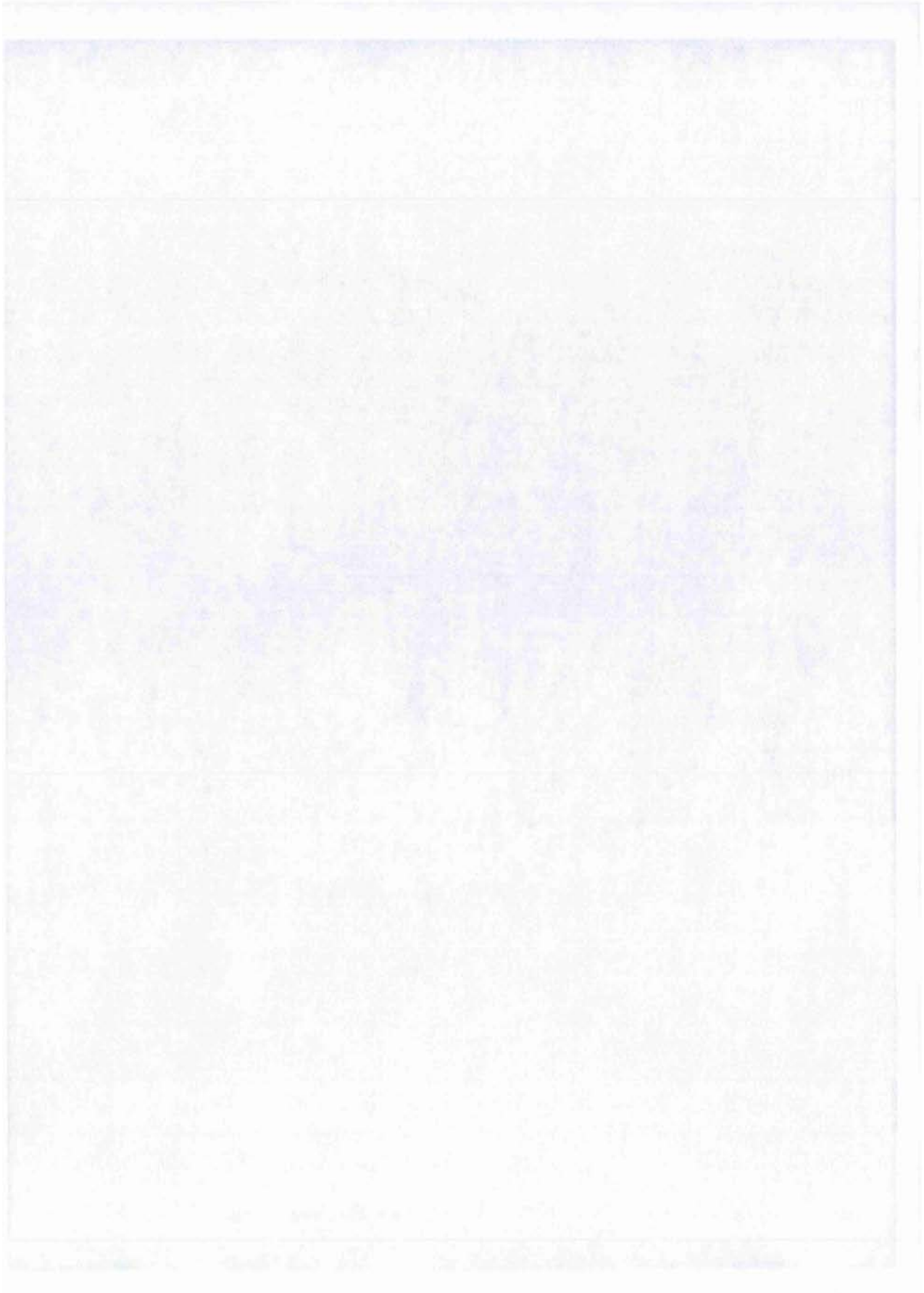
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningslovens § 28. Eventuell klage framsettes for Nes kommune. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

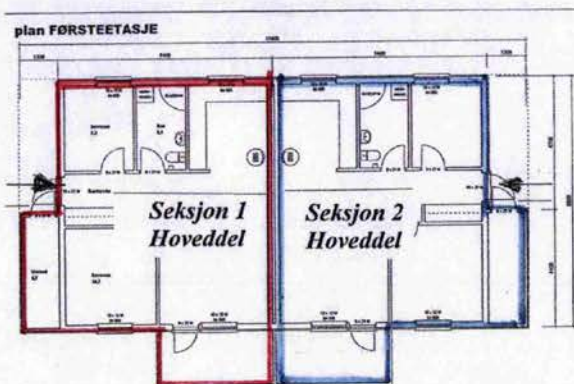
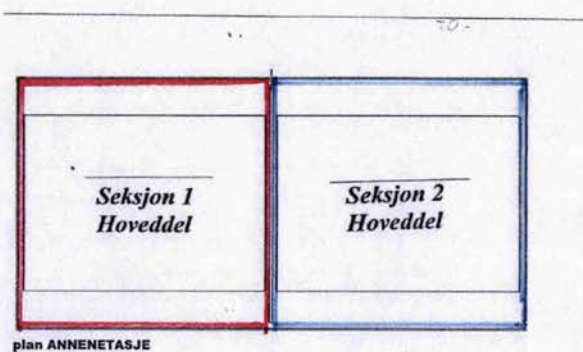
Med hilsen
Nes kommune
Irene Andreassen
virksomhetsleder
Elisabeth Julseth
OppmålingsingeniørPostadresse
Nes kommune, Postboks 114
2151 Arnes
E-post: postmottak@nes-ak.kommune.noBesøksadresse

Internett
www.nes-ak.kommune.noTelefon
63911000
Telefaks
63911050Bank
7050.05.40573
Org.nr
938 679 088 MVA





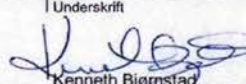
Vedlegg 2 av 3

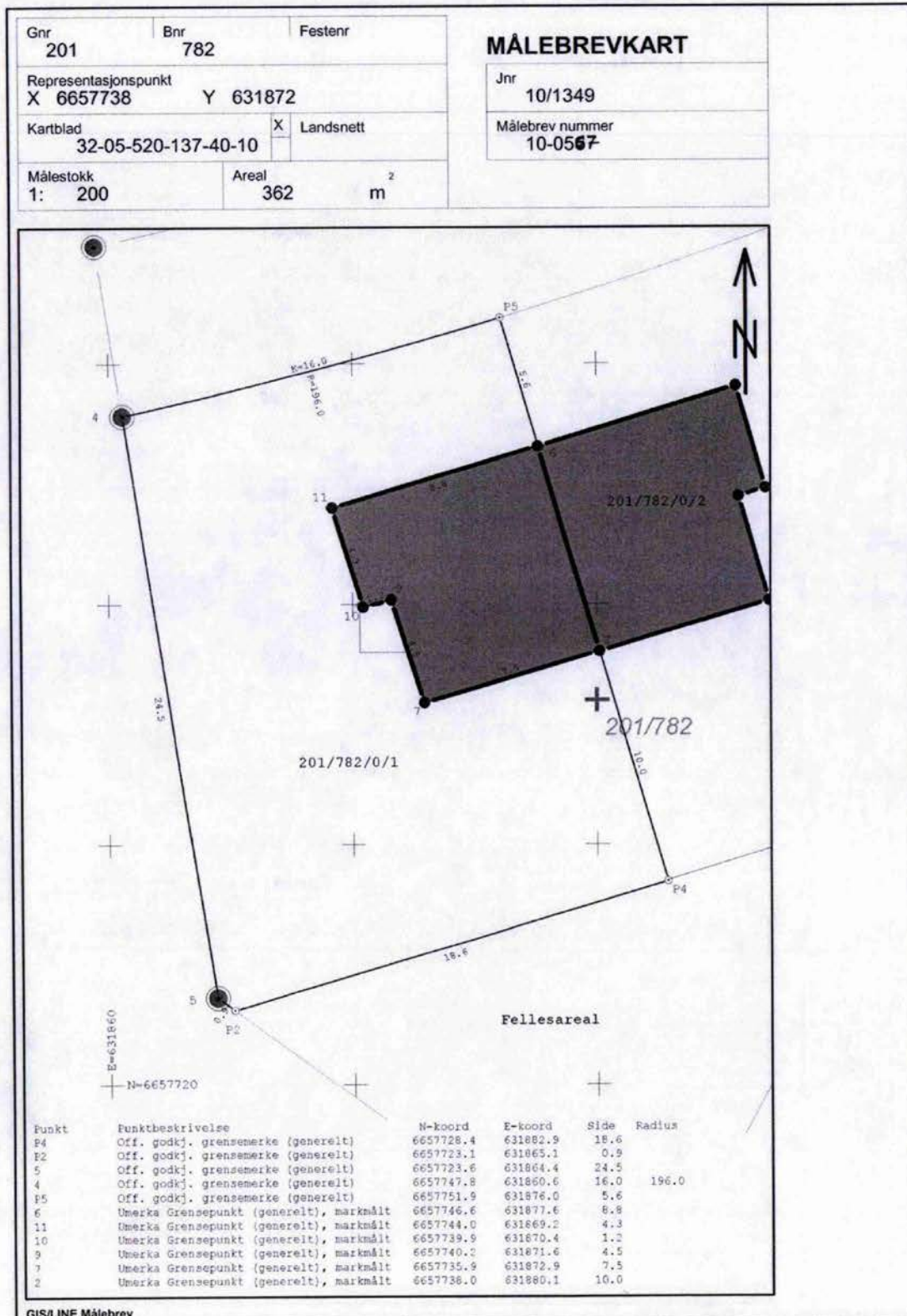


Grendehusvegen 17 og 19
Gnr. 201, Bnr. 782 i Nes kommune
SEKSJON 1 og 2 (Hoveddel)

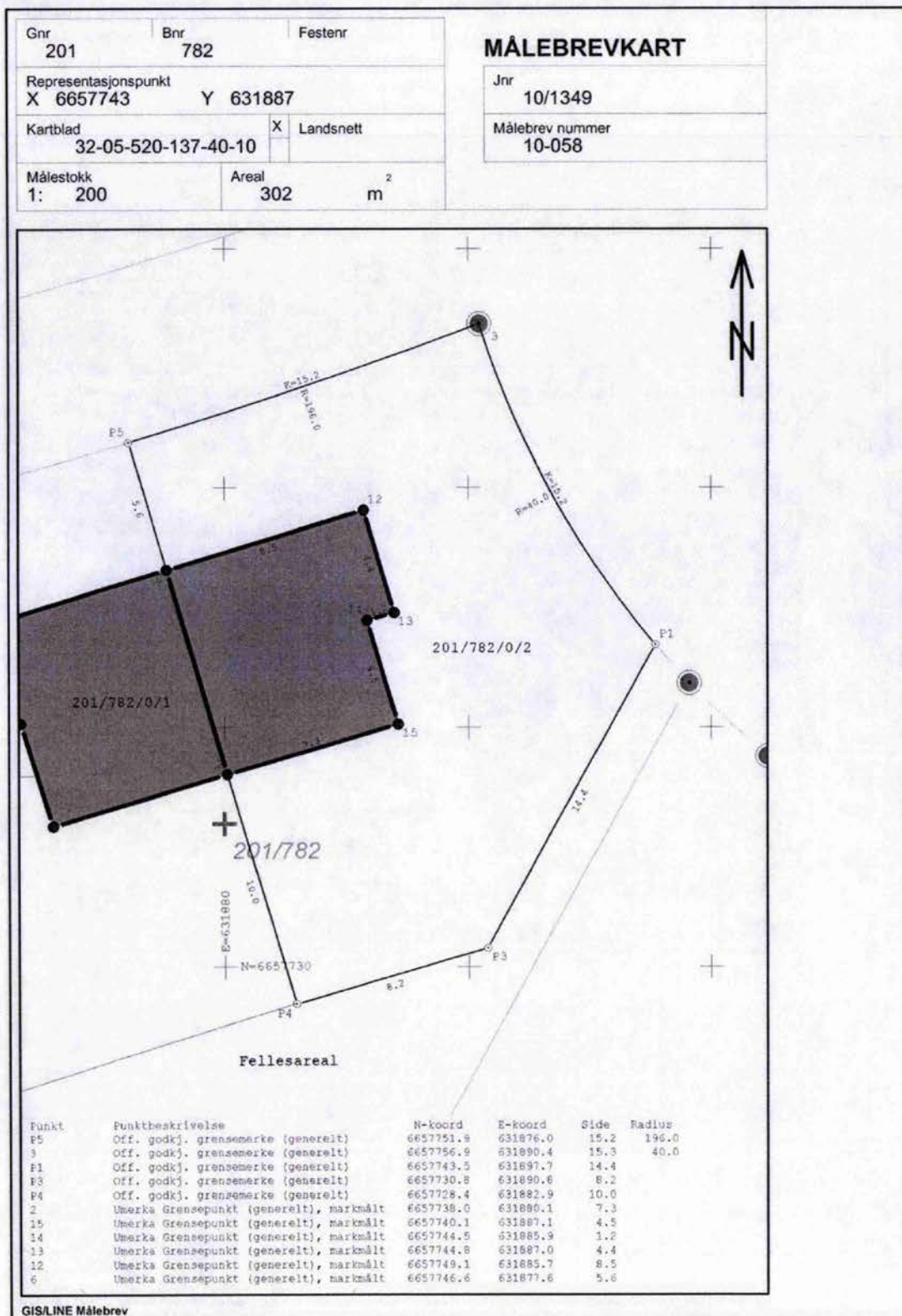
M = 1 : 200

Dato: 31.05.2010 TH

Kommune 0236 Nes Pb 114 2151 Årnes 938 679 088		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">MÅLEBREV</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering </td> </tr> <tr> <td colspan="2">J.nr. 10/1349</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Målebrev nr. 10-059</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>		MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	J.nr. 10/1349		Målebrev nr. 10-059		Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	
MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering										
J.nr. 10/1349											
Målebrev nr. 10-059											
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.											
Målebrev over											
	Gnr.	Bnr.	Festenr.								
Eiendom	201	782									
	Bruksnavn/adresse 201/782/0/1										
Areal	362	m ²									
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.											
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning											
Dato for forretningen	13.8.2010										
Rekvirent	Åstrøm Eiendom AS	Gnr. 201	Bnr. 782								
Bestyrer	Kenneth Bjørnstad										
Forretning	Oppmålingsforretning i forbindelse med uteareal til seksjon.										
Underskrift											
Sted Årnes	Dato 04.09.2010	Underskrift  Kenneth Bjørnstad	Underskrift Byggesak, oppmåling og geodata Nes kommune Postboks 114 - 2151 ÅRNES								
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (if. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel									
Påtegninger (rettelser o.l.)											
GIS/LINE Målebrev											



<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Kommune</td> <td style="width: 50%;"> 0236 Nes Pb 114 2151 Arnes 938 679 088 </td> </tr> </table>		Kommune	0236 Nes Pb 114 2151 Arnes 938 679 088	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">X</td> <td style="width: 150px;">uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td colspan="2">J.nr.</td> <td colspan="2">10/1349</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Målebrev nr.</td> <td colspan="2">10-058</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>		MÅLEBREV		X	uten grensejustering med grensejustering	J.nr.		10/1349		Målebrev nr.		10-058		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.					
Kommune	0236 Nes Pb 114 2151 Arnes 938 679 088																						
MÅLEBREV		X	uten grensejustering med grensejustering																				
J.nr.		10/1349																					
Målebrev nr.		10-058																					
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																							
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">Eiendom</th> <th style="width: 15%;">Gnr.</th> <th style="width: 15%;">Bnr.</th> <th style="width: 50%;">Festenr.</th> </tr> <tr> <td></td> <td>201</td> <td>782</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Bruksnavn/adresse 201/782/0/2</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td colspan="2">302</td> <td>m²</td> </tr> </table>				Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.		201	782		Bruksnavn/adresse 201/782/0/2				Areal	302		m ²				
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.																				
	201	782																					
Bruksnavn/adresse 201/782/0/2																							
Areal	302		m ²																				
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.																							
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretningen</td> <td colspan="3">13.8.2010</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Åstrøm Eiendom AS</td> <td>Gnr.</td> <td>Bnr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>201</td> <td>782</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td colspan="3">Kenneth Bjørnstad</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td colspan="3">Oppmålingsforretning i forbindelse med uteareal til eierseksjon</td> </tr> </table>				Dato for forretningen	13.8.2010			Rekvirent	Åstrøm Eiendom AS	Gnr.	Bnr.			201	782	Bestyrer	Kenneth Bjørnstad			Forretning	Oppmålingsforretning i forbindelse med uteareal til eierseksjon		
Dato for forretningen	13.8.2010																						
Rekvirent	Åstrøm Eiendom AS	Gnr.	Bnr.																				
		201	782																				
Bestyrer	Kenneth Bjørnstad																						
Forretning	Oppmålingsforretning i forbindelse med uteareal til eierseksjon																						
Underskrift <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Sted</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 40%;">Underskrift</td> <td style="width: 20%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Arnes</td> <td>04.09.2010</td> <td></td> <td> Byggesak, oppmåling og geodata Nes kommune Postboks 114 - 2151 ARNES </td> </tr> </table>				Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Arnes	04.09.2010		Byggesak, oppmåling og geodata Nes kommune Postboks 114 - 2151 ARNES												
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																				
Arnes	04.09.2010		Byggesak, oppmåling og geodata Nes kommune Postboks 114 - 2151 ARNES																				
GAB Registreringsstempel 		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel 																					
Påtegninger (rettelser o.l.) 																							
GIS/LINE Målebrev																							



**NES KOMMUNE**

Byggesak, oppmåling og geodata

Statens kartverk, tinglysningen

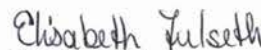
3507 HØNEFOSS

Saksnr/arkivkode
2010/1349-
15/201/782

Deres ref:

Saksbehandler
Elisabeth JulsethDato
19.10.2010**Vedlagt oversendes målebrev over seksjonert uteareal for gnr. 201 bnr. 782 s. 1 og 2.**

Dette bes byttet ut med tilsvarende dokument som er tinglyst med dokumentnr. 740587/2010, da seksjonsnr. var blitt forbyttet på innsendt dokument.

Med hilsen
Nes kommuneIrene Andreassen (sign.)
virksomhetsleder
Elisabeth Julseth
Oppmålingsingeniør
63911209/91358440Postadresse
Nes kommune, Postboks 114
2151 Årnes
E-post: postmottak@nes-ak.kommune.noBesøksadresse
Nes rådhus
Internett
www.nes-ak.kommune.noTelefon
63911000
Telefaks
63911050Bank
7050.05.40573
Org.nr
938 679 088 MVA

Kommune 0236 Nes Pb 114 2151 Årnes 938 679 088		MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
		J.nr. 10/1349		
		Målebrev nr. 10-058		
		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 201	Bnr. 782	Festenr.
	Bruksnavn/adresse 201/782/0/1		
Areal	302 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.8.2010		
Rekvirent	Åstrøm Eiendom AS	Gnr. 201	Bnr. 782
Bestyrer	Kenneth Bjørnstad		
Forretning	Oppmålingsforretning i forbindelse med uteareal til eierseksjon		

Underskrift

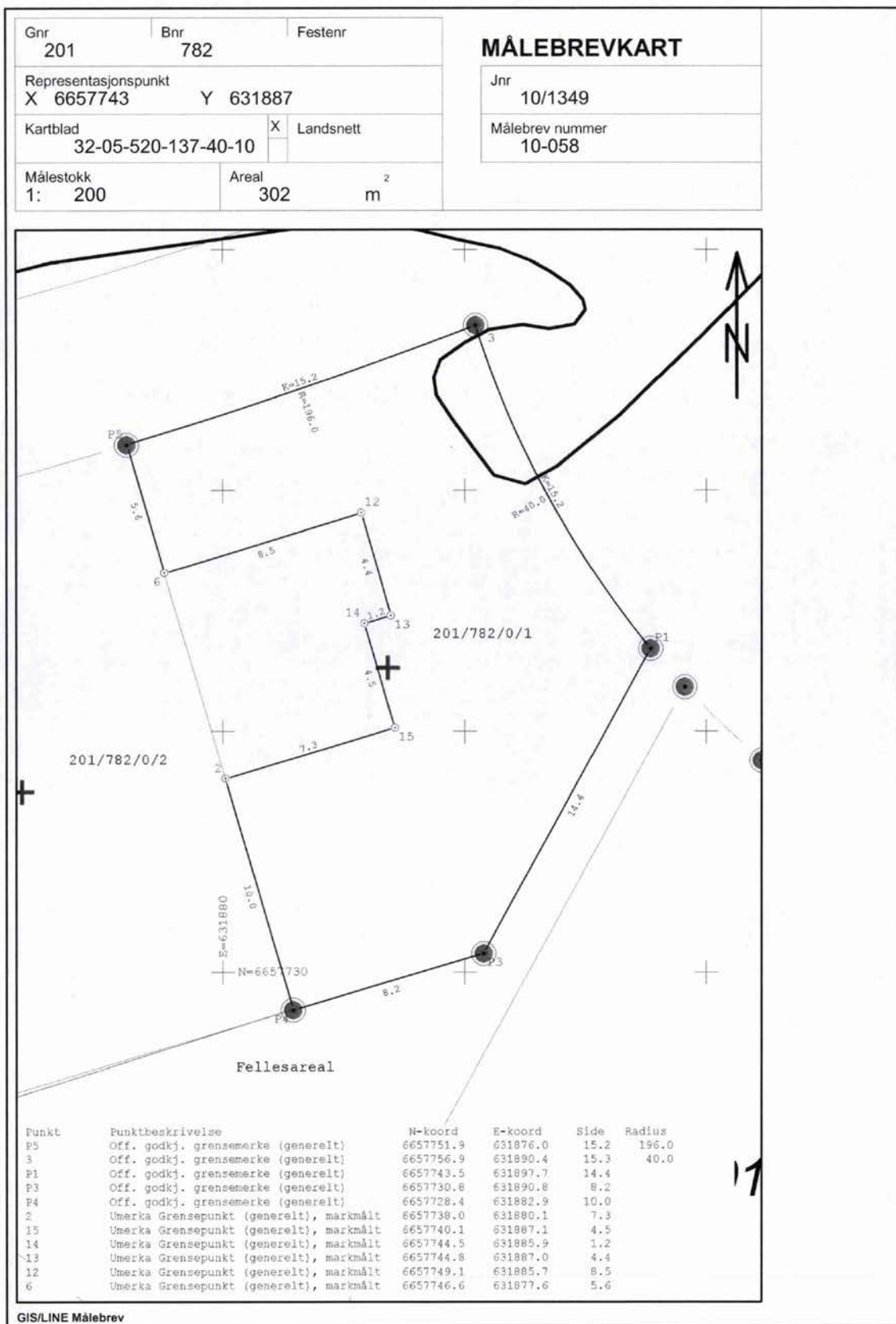
Sted Årnes	Dato 04.09.2010	Underskrift	Underskrift
Kenneth Bjørnstad			

GAB

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev



MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
Kommune 0236 Nes Pb 114 2151 Årnes 938 679 088		J.nr. 10/1349 Målebrev nr. 10-056 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	201	782	
	Bruksnavn/adresse 201/782/0/2		
Areal	362		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.8.2010		
Rekvirent	Åstrøm Eiendom AS	Gnr. 201	Bnr. 782
Bestyrer	Kenneth Bjørnstad		
Forretning	Oppmålingsforretning i forbindelse med uteareal til seksjon.		

Underskrift

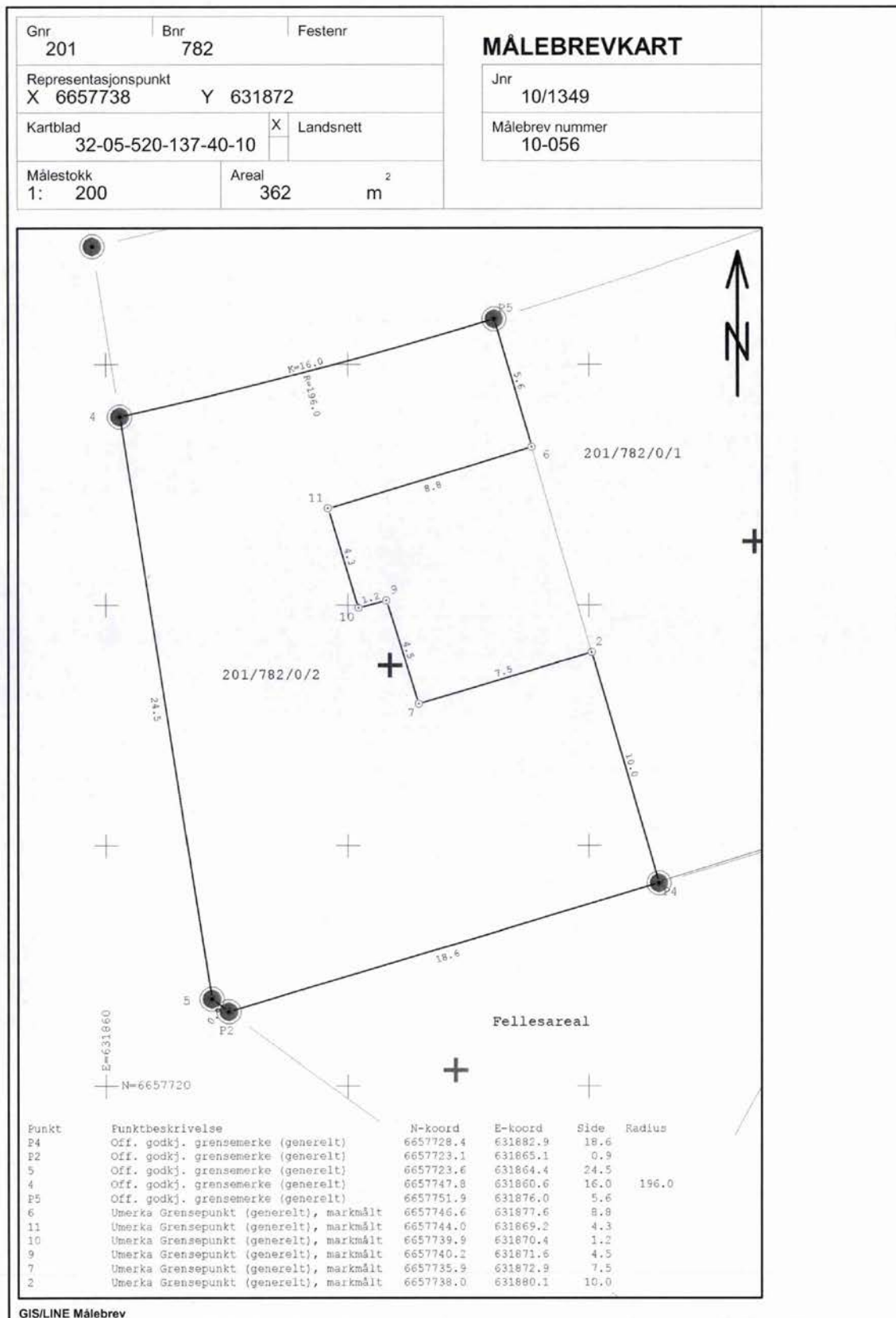
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Årnes	04.09.2010	Kenneth Bjørnstad	

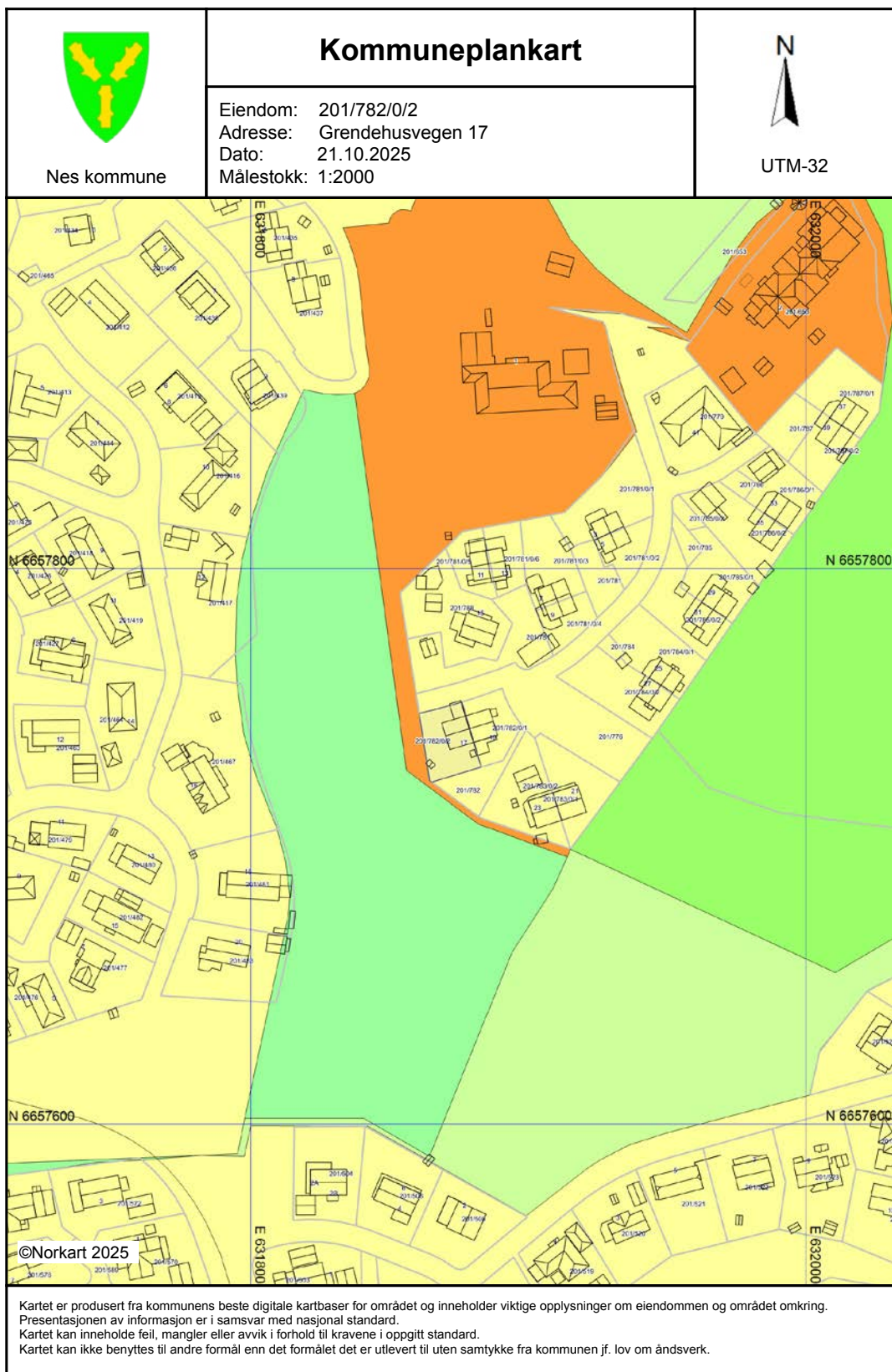
GAB

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev





Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

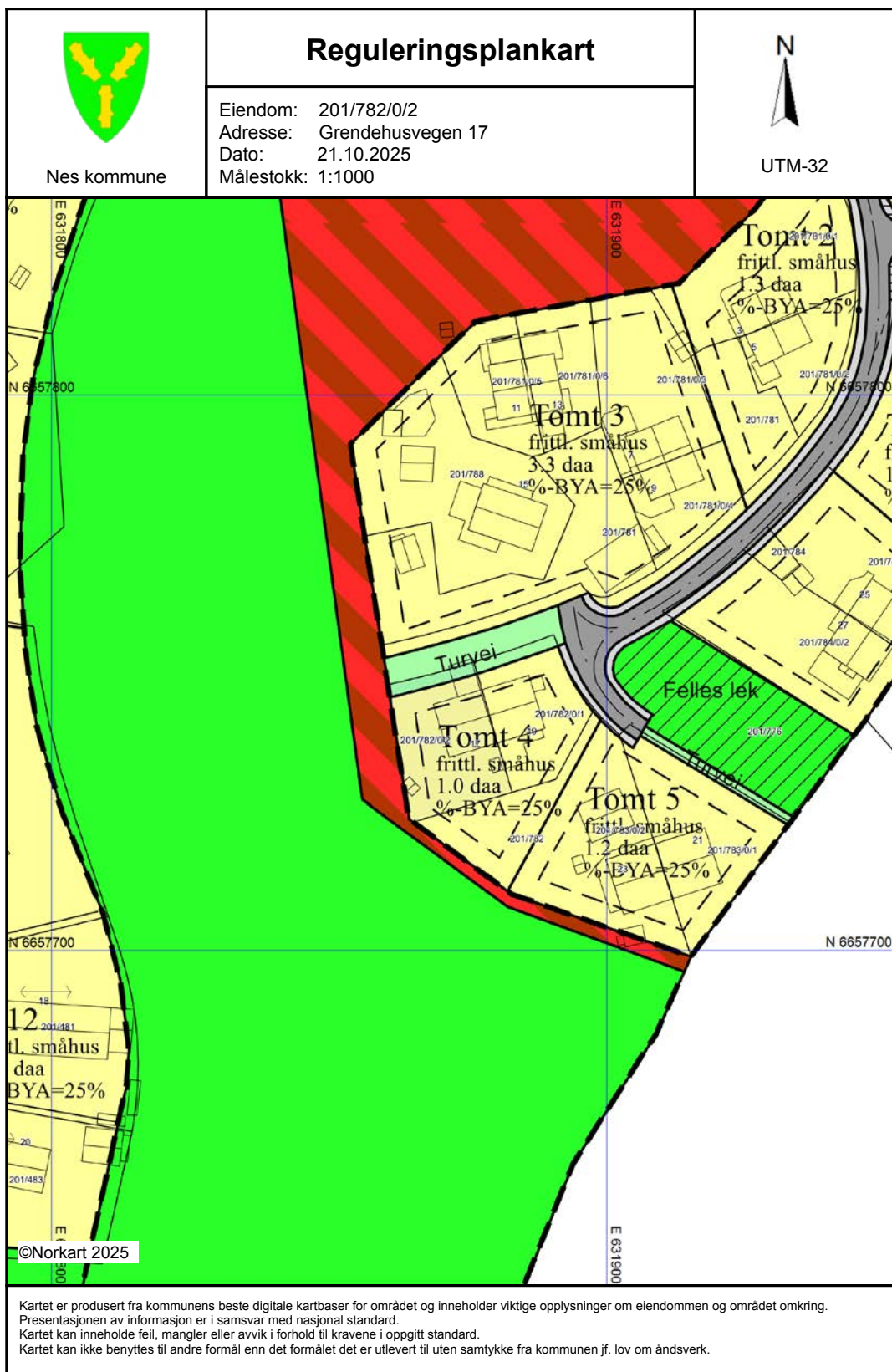
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

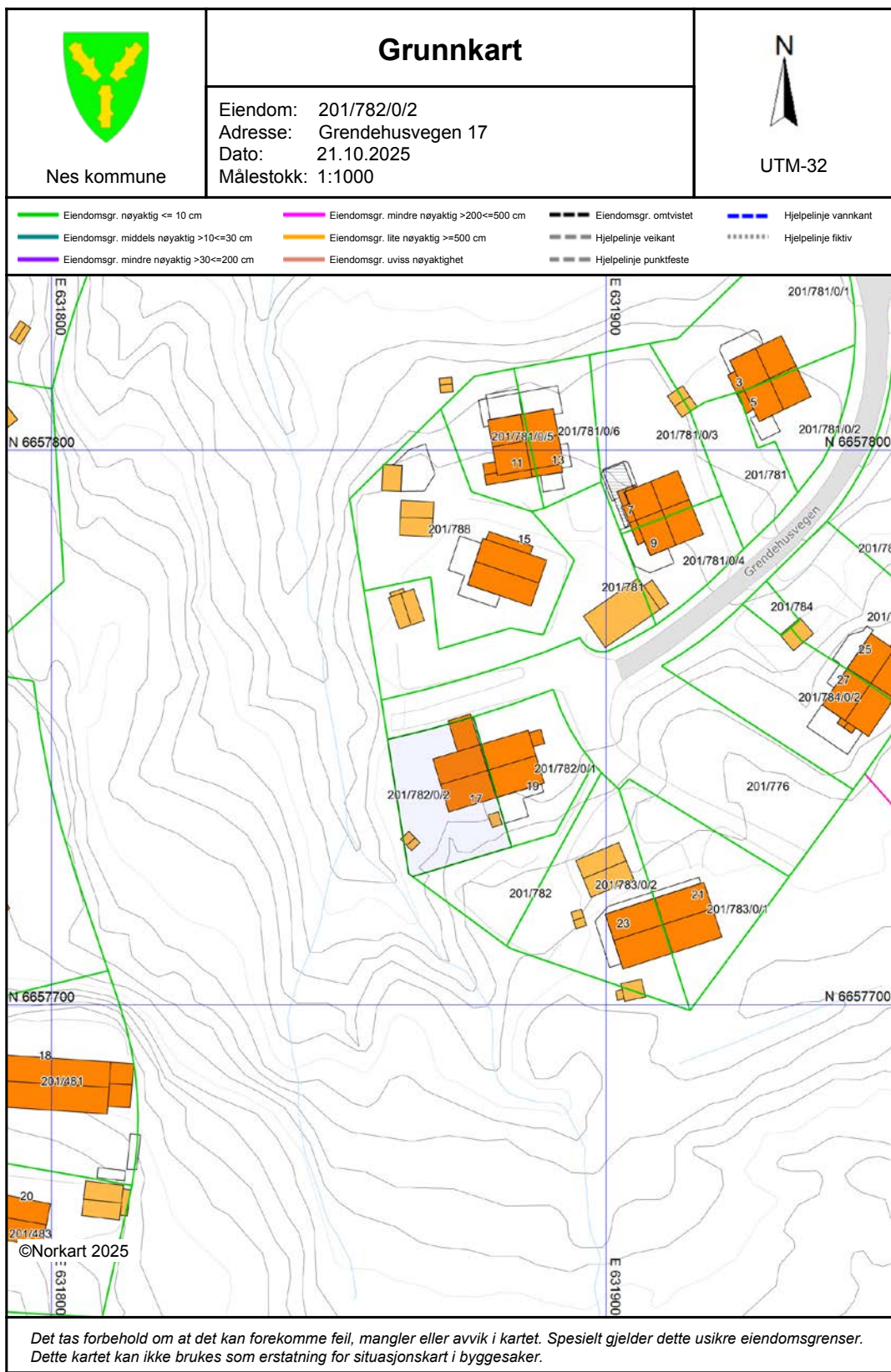
 Samleveg - nåværende

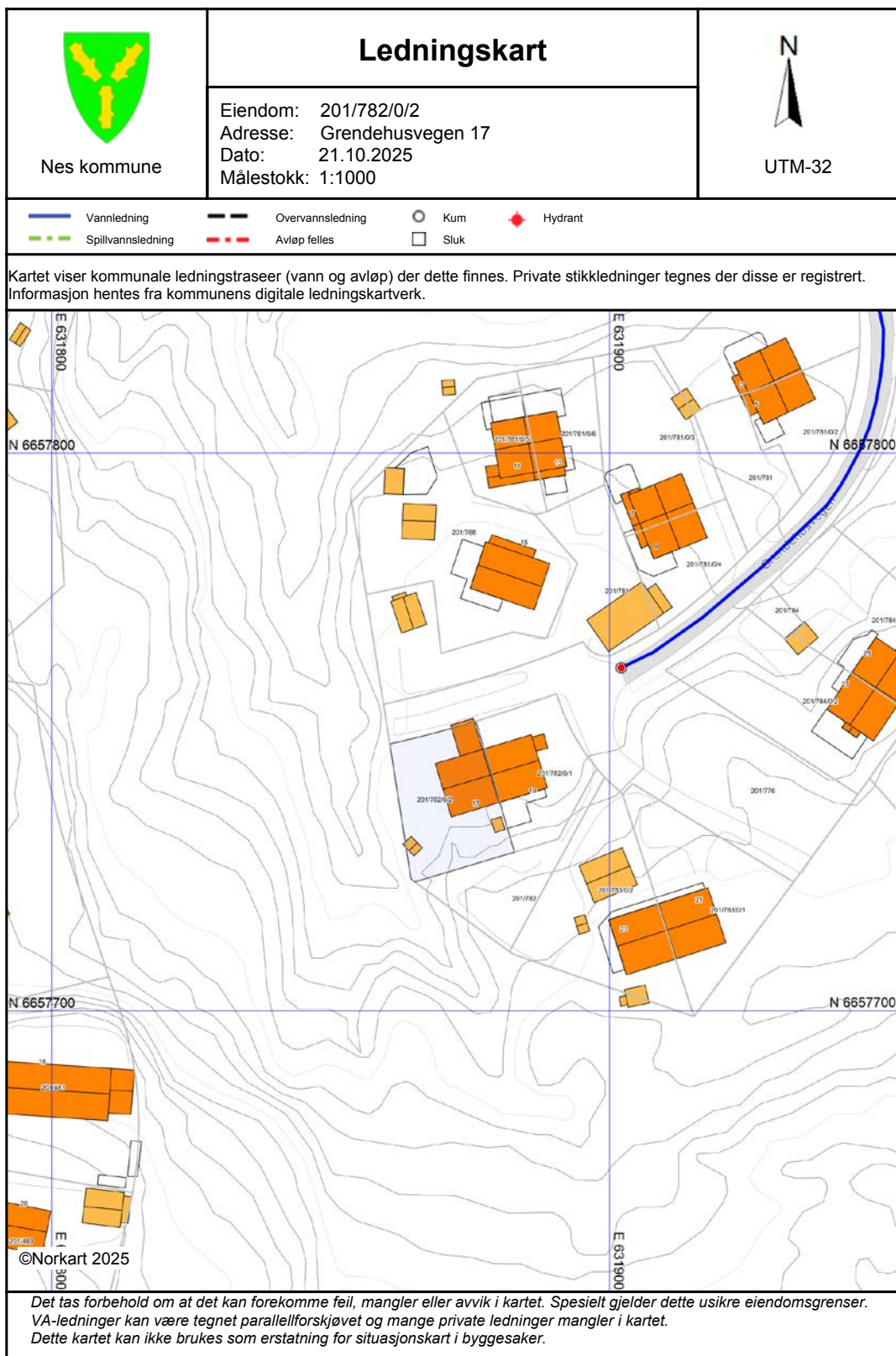
 Gang-/sykkelveg - nåværende



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Friområder
	Turveg
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Offentlig/Almennyttig
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Regulert mønretrning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3228-201/782/0/2, Grendehusvegen 17, 1929 AULI



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	13.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	7.8 km
Forurenset grunn	13.10.2025	Ikke funnet	4.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.10.2025	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	13.10.2025	Ikke funnet	0.11 km
Skredfaresoner	13.10.2025	Ikke funnet	31.6 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	36.2 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.17 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 13.10.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

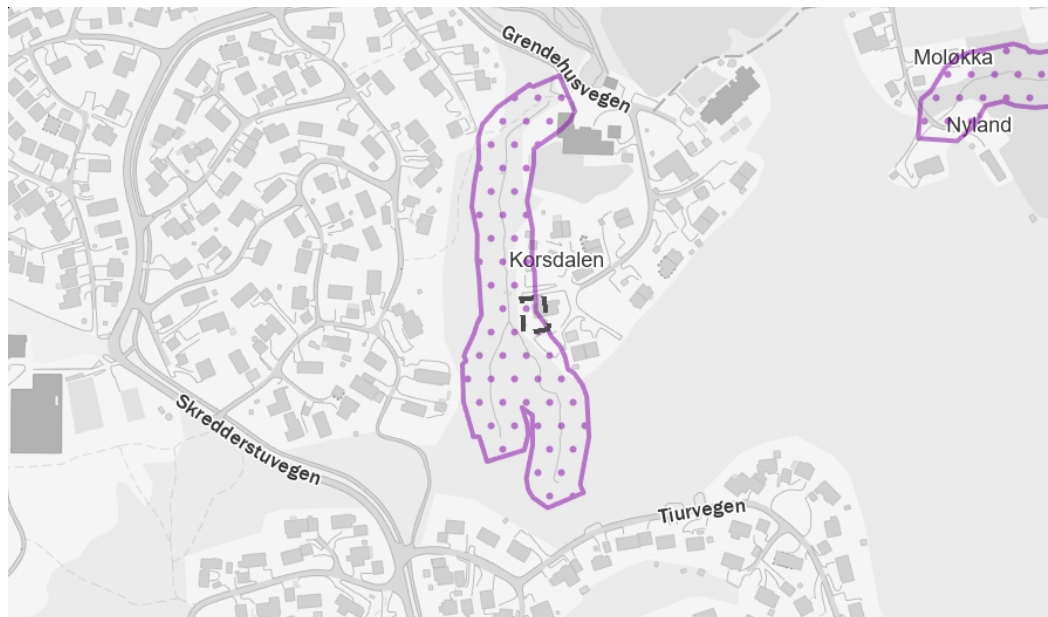
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

13.10.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Grøndehusvegen 17 - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Aulifeltet Linje 455, 463	5 min 0.4 km
Auli stasjon Linje R14	18 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	17 min 13.9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	21 min 18.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	12 min 11.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	12 min 11.9 km

«Har bodd her hele livet,
kjempesed å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

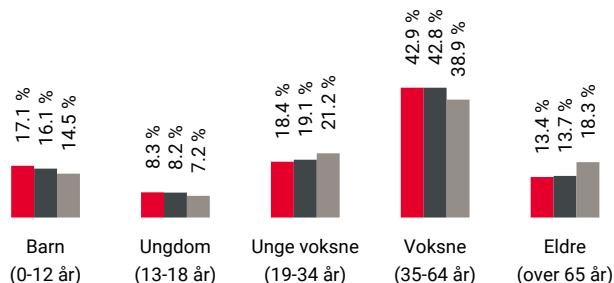
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aulifeltet	2 297	929
Aulifeltet	3 030	1 256
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min 0.3 km
Auli barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	4 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	16 min 1.3 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	17 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

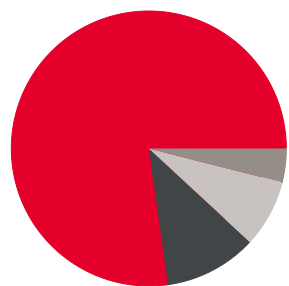
⚽ Auli skole 13 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1 km

⚽ Myra Nærmiljøanlegg 24 min 🚶
Ballspill 2 km

🚴 Spenst Sørumsand 11 min 🚗

🚴 Trento Sørumsand 12 min 🚗

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 4% blokk
■ 8% annet

«Rolig og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

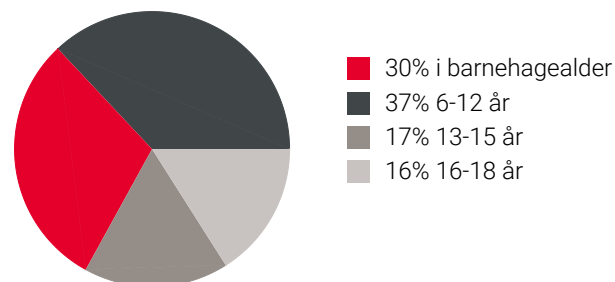
12 min 🚗



Apotek 1 Auli

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



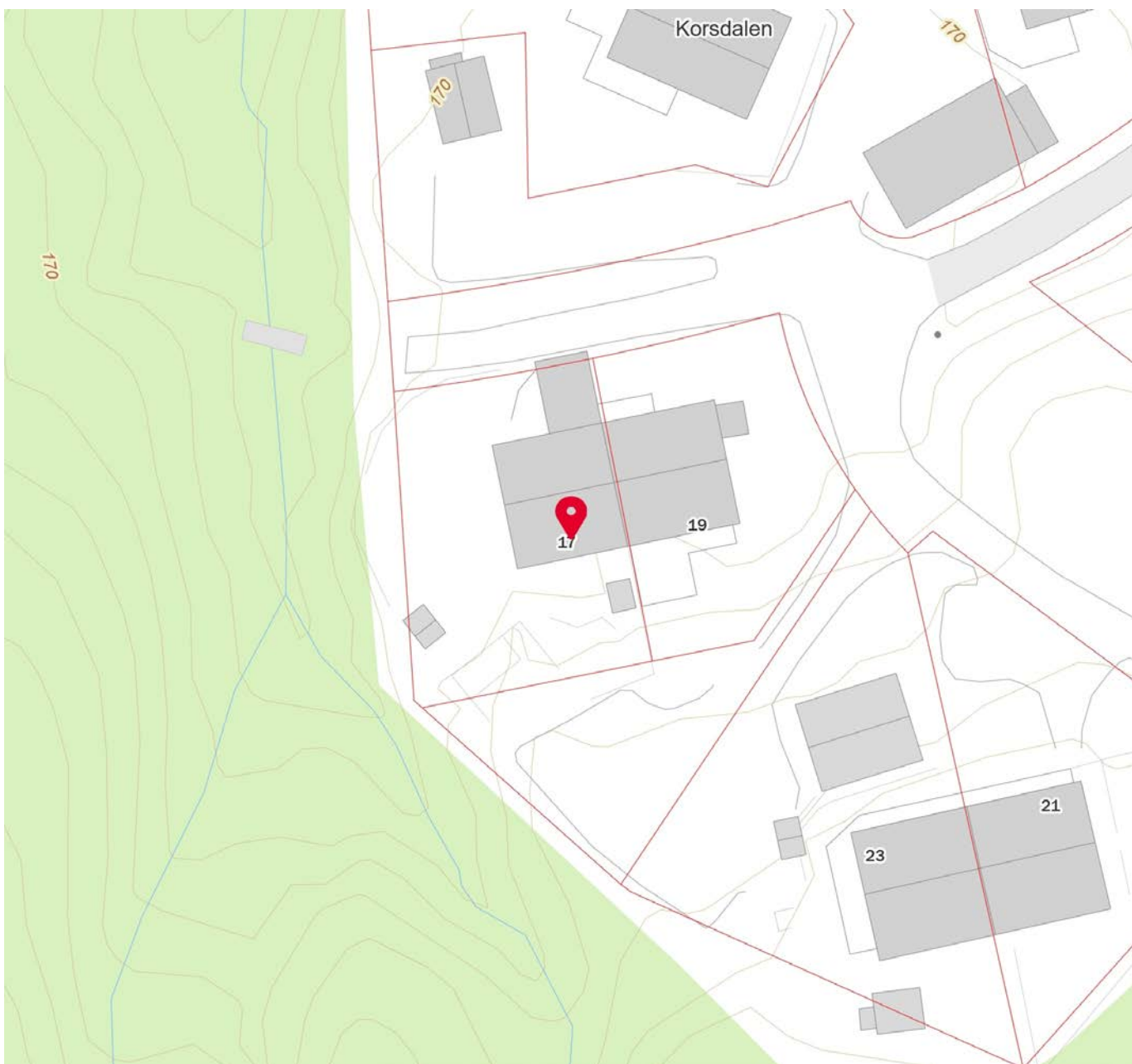
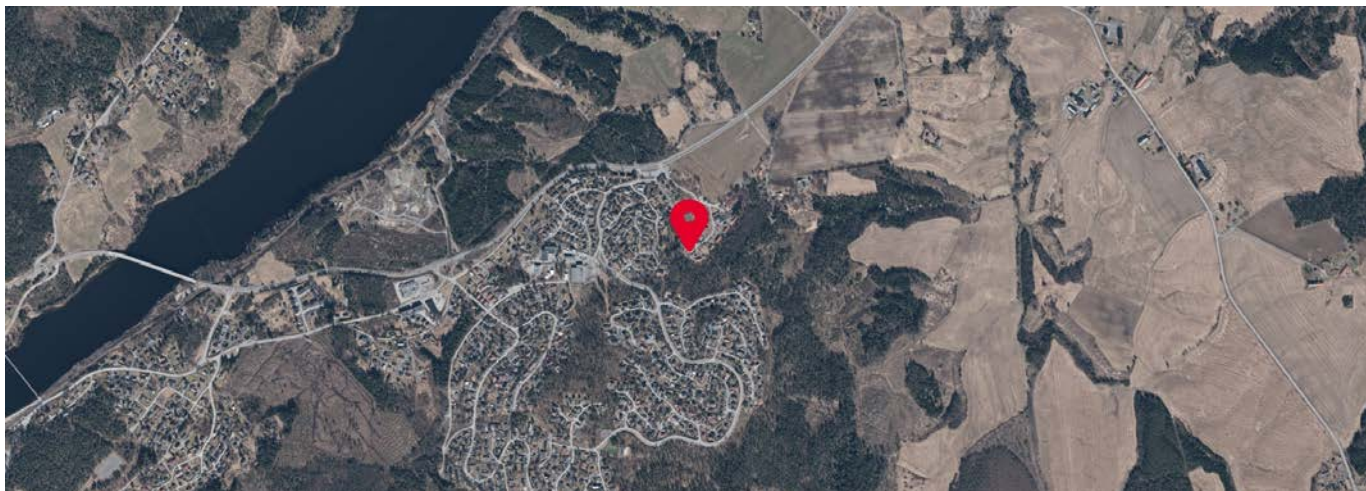
0%

43%

■ Aulifeltet
■ Aulifeltet
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grendehusvegen 17
1929 AULI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martyna Wozniak

Telefon: 966 51 211
E-post: martyna.wozniak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre