

aktiv.



Steinlivegen 19, 1929 AULI

**Familievennlig og fint rekkehus
med god planløsning- Oppgradert
de siste årene- 2 store terrasser-
Balkong- Solrik hage**



Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Selger: Monica Marie Vestli
Kenneth Rudshavn

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 125/125 kvm
Tomtstr.: 280.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 213
Gnr. 201, bnr. 145
Oppdragsnr.: 1204250053

Din nye bolig?

Velkommen til Steinlivegen 19 – et velholdt og pent rekkehus over tre halvplan. Beliggenheten er rolig, attraktiv og barnevennlig, med kort vei til skole, barnehager, matbutikker og togstasjon. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til nydelige turområder i skog og mark. Gode solforhold nytes flere uteplasser.

Boligen er oppgradert de senere år med bl.a ny kjøkkeninnredning, renoveret bad, oppgradert wc og vaskerom. Veggflater er malt og det er nytt dekke på balkong og terrasse. I 2023 ble det satt opp gjerde hvor det er mulighet for å plante blomster. Boligen har en romslig stue med peisovn og møbleringsfrihet, og på kjøkkenet er det spiseplass og integrerte hvitevarer. Videre har boligen et bad, et toalettrom, vaskerom, entré og tre gode soverom. Boligen har en innvendig bod og to walk-in closet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	66
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 m² Stue, Bod, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 25 m² Entré, Gang, Kjøkken, Walk-in closet

2. etasje

BRA-i: 48 m² Bad, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

39 m²

1. etasje

30 m²

2. etasje

8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

280.9 m²

Tomtebeskrivelse

Rekkehuset har en god, intern beliggenhet på feltet, og kan skilte med velstelte og solrike utearealer. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekk, prydbusker, kirsebærtre, stikkelsbær, bringebær og ripsbusker samt gruslagt gårdsplass. Ved inngangspartiet er det en lun og usjenert velkomstterrasse på ca. 30 kvm.

Fra stuen er det utgang til en sydenvestvendt terrasse. Her er utgang til en vestvendt terrasse på ca. 39 kvm. Solforholdene er gode, og det er utmerket plass til grill og ønsket utemøblement. Terrassen har dekke i tre fra 2024, utebelysning som sørger for koselig atmosfære og markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Fra soverommet i andre etasje er det i tillegg utgang til en vest-vendt balkong på ca. 8 kvm, oppgradert i 2025.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille, rolig og naturskjønt boligområde på Aulifeltet i Nes kommune. Fra boligen er det gangavstand til barneskole, samt kort vei til ungdomsskole og Nes videregående skole. Kommunen har også flere barnehager. Auli Senter ligger i nærområdet med et variert servicetilbud.

Aulifeltet ligger i et skrånende landskap med flott utsikt over store deler av Nes, og med nærhet til nydelige rekreasjonsarealer. I skogen bak boligfeltet ligger Svarstadiet med bademuligheter og turområder. På Rånåsfoss er det utendørsbasseng, og det er mulighet for å sette ut båt på Glomma både ovenfor og nedenfor Rånåsfoss kraftverket.

Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper og idrettshall m.m. Kommunen har et aktivt idrettslag som kan skilte med fotball, håndball, basket, friidrett, barneidrett, hopp, ski og tennis på timeplanen. I Neshallen er det kafé og bowling.

Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor de blant annet arrangerer knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, og i tillegg er det kort vei til golfanlegg på Hvam som ligger i vakre omgivelser.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra og Kiwi Auli. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Auli Senter et variert utvalg med bl.a. post, bank, minibank, frisør, spisested 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

Fra eiendommen er det gangavstand til Auli barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det bussordning til Runni ungdomsskole på Årnes. Nes videregående skole ligger

også på Årnes, og kommunen har et godt utvalg av barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og nærmeste bussholdeplass er Auli senter, som ligger ca. 1,3 km unna. Det er ca. 2 km til Auli togstasjon som har avganger i retning Kongsvinger og Asker. 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

Rambøll Norge AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med shingel. Det er vurdert at det er kaldloft over boligen, men det er ikke tilkomst til denne. Takkonstruksjon av treverk gir strukturell styrke til taket. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens. Renner og beslag av metall. Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av tre fra 1969 og 1988.

Boligen har slett entrèdør med glassfelt vurdert til å være fra 2011.

Balkongdører med to-lags isolerglass fra ukjent årstall.

Utgang fra soverom i 2. etasje til vest-vendt balkong på 8 m².

Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,03 meter.

Adkomst til boligens 1. etasje via øst-vendt treplattung på 30 m². Trekonstruksjon belagt med trebord fra ukjent årstall.

Utgang fra stue i underetasje til vest vendt treplattung på 39 m². plattingen er belagt med trebord og er utstyrt med utebelysning,

en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet

Utvendig trapp fra gateplan ned til boligen. Trinn belagt med betongheller.

Det er opprinnelig ikke biloppstillingsplass utenfor boligen, men vi har 2 private plasser i enden av veien som tilhører boligen(Kilde: selger).

Innvendig

1.Etasje.

Veggoverflater av: Malt betong, trepanel samt tapetserte og malte flater.

Himlingsoverflater av: Trepanel og himlingsplater
Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Slette innvendige dører.
Etasjeskille av: Trekonstruksjoner og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Gang 2 et. 3 mm.
Kjøkken 1. et. 6 mm.
Stue underetasje: 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Gang 2. et. 237 cm.
Kjøkken 1. et 218-236 cm.
Stue underetasje: 235 cm.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Det var ikke mulig på befaringstidspunktet å verifisere om det var lufting bak kledning på hele boligen.
Det ble registrert råteskadet kledning på vegg mot tilliggende boenhet mot syd. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Gulv i bod i underetasje har skader og er ikke lagt i henhold til leverandørens monteringsanvisning.
Løse fliser i entrè påvist (bom).
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper har opptrinn større enn 100 millimeter

lysåpning

Rekkverk (pilaster) til trapp har større enn 100 millimeter lysåpning.

Rekkverk/håndlist på en side av trapp mangler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre kobberrør i boligen: Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurderingen gjelder eldre synlige og skjulte vannrør i boligen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Overbelastningsvern på 2x50 Amp, 230 V. Anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Ingen synlig grunnmursplast på befaringstidspunktet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Konstruksjonene har skjevheter.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er avvik:
Kombinasjonen av alder og materiale på det utvendige avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Sprekk i elastisk fug. Mellom bunnlist og baderomsplate. Dette kan føre til oppsug av vann i enden av plate med svelling/skader som konsekvens. Selger opplyser at baderomsplater er montert som egeinnsats.
Dette til opplysning: Selger har etter befaring sendt bilder av at fuger i våtsone er utbedret. Dette er ikke fysisk inspisert av takstmann.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er avvik:
Det ble på befaringstidspunktet registrert bomlyd i enkelte Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik:
Komfyralarm er ikke etablert. Med bakgrunn i kjøkkeninnredningens alder er dette et krav (NEK 400). Kjøkkenet er montert som egeinnsats inkludert fra og tilkobling av servantarmatur og avløpsrør.
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater

vegger og himling

Det er avvik:

Vannrør for rør-i-rør system er plassert oppunder himling i vaskerom. Ved en eventuell lekkasje skal vann synligjøres og føres til sluk/avløp uten å skade konstruksjoner. Det er i dette området ikke benyttet fuktbestandige materialer og det er utett gjennomføring av rør i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Totalreovering av bad, forutenom tak(2022): Ny membran, nytt sluk og flislegging. Oppgradering/bytte av rør til "rør i rør". Lagt opp varmekabler og ny baderomsvifte, ellers lagt opp strøm til lampe og stikkontakter. Våtromsplater på vegg.
- Vaskerom pusset opp i 2023: Ny varmtvannsbereder iht dagens krav. Ny membran, flislegging, malt vegger og tak med våtromsmaling. Nytt sluk og noe nye rør. Arbeid utført av Pedersen Håndverk , Fetsund elektro, Mellem & Martinsen AS, Vvs Energihuset AS, Egeninnsats.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja
- Ny membran og sluk på bad I 2022. Ny membran og sluk på vaskerom I 2023.

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

- Ja, kun av faglært
- Det er lagt opp nye hovedvannledninger. Dette var det tidligere eier som ordnet. Firma derfor ukjent. Arbeid utført av Ukjent.

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

- Ja
- Noe skjevheter i gulv på stue

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

- Ja
- Hadde maur på eiendommen i 2023, dette ble kontrollert av forsikringsselskapet, uten funn av betydning. Ikke sett siden. Kom mest sannsynlig fra skogen.

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

- Ja, kun av faglært

- Diverse på bad,rom,vaskerom
- Arbeid utført av Fetsund elektro

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

- Kontroll av el anlegg 11/3-25

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Hele hagen ble jevnet ut i 2022, da det var mye ujevnheter. Bygget plantekasse/gjerde i 2023 Bygget ny terasse i 2024 Bygget opp balkong i 2025
- Arbeid utført av Egeninnsats

Innhold

Planløsning:

Underetasje: Stue, Bod, Vaskerom

1. etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Walk-in closet

2. etasje: Bad, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom

Kort fortalt:

- Innbydende og velholdt rekkehus
- Familievennlig og god planløsning
- Velstelt og solrik tomt
- Vestvendt terrasse på ca. 39 kvm
- Praktisk entré med walk-in-garderobe
- Lun og romslig stue med peisovn
- God plass til spisestue
- Stilrent og velutstyrt kjøkken fra 2022
- Østvendt velkomstterrasse
- 3 gode soverom
- Høiax varmtvannsbereder fra 2023

Standard

Entré

Boligen har et pent inngangsparti med adkomst via en østvendt velkomstterrasse på ca. 30 kvm. Vel inne blir du møtt av en lys og innbydende entré med smarte oppbevaringsløsninger. Bak skyvedørene finner du en funksjonell walk-in-garderobe, som gir rikelig plass til yttertøy. Løsningen er både praktisk og bidrar til en ryddig og oversiktlig entré.

Kjøkken

Det stilrene kjøkkenet, som var nytt i 2022, har mørke fronter, integrerte hvitevarer og god benkeplass. De åpne hyllene gir et moderne uttrykk, mens de praktfulle skuffene og skapene gir rikelig med oppbevaringsplass. På gulvet er det mørke fliser og

gulvvarme.

Kjøkkenets innredning består av laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran, stikkontakter under overskapene, samt vegghengt ventilator med kullfilter.

Stue

Stuen er lun med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Veggene er malt i delikat grønn farge som står godt til laminatgulvet. Spisestuen er romslig med plass til mange gjester, og det åpne oppholdsrommet gir en sosial og behagelig atmosfære. En peisovn bidrar til ekstra hygge på kalde dager.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 39 kvm og videre ut i hagen. Her kan finværet nytes av hele familien.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad, wc og vaskerom/wc. Badet, som ligger i øverste plan, ble renoveret i 2022. Rommet er elegant og funksjonelt med flislagt gulv med varme.

Dusjsonen er stilren med regndusj og glassvegg.

På øverste plan finner du også et praktisk toalettrom, perfekt plassert for enkel tilgang fra soverommene.

Vaskerom/wc

I underetasjen er det et romslig vaskerom fra byggeår, senere oppgradert i 2023.

Rommet har klosett, opplegg for vaskemaskin, samt Høiax varmtvannsbereder fra 2023. Vaskerommet er et verdifullt tilskudd som gjør hverdagen lettere.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen. Alle befinner seg i boligens øverste etasje og har store vindusflater. Hovedsoverommet har utgang til en dels overbygd luftbalkong på ca. 8 kvm. Det er garderoberom på hovedsoverommet samt walk-in closet på et av barnerommene.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Taklampe på hovedsoverommet, spisestue og stue.
- Veggmontert varmeovn på barnerommet.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Eier opplyser at det følger 2 private plasser i enden av veien som tilhører boligen.

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.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyrt ildsted. Boligen har elementpipe.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 16 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, 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

Eiendomsskatt

Kr 3 433

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 842 295

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 369 178

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Vannavgift

Kr 2 944

Vannavgift år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 213 i Nes kommune. Gårdsnummer 201, bruksnummer 145 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:

3228/201/213:

29.08.1973 - Dokumentnr: 5286 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELETRISKE LEDNINGER M.V.

Bestemmelse om gjerde

29.08.1973 - Dokumentnr: 5293 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1973 - Dokumentnr: 900 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:145

01.01.2020 - Dokumentnr: 1811784 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 277606 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:213

29.08.1973 - Dokumentnr: 5286 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELETRISKE LEDNINGER M.V.

Bestemmelse om gjerde

29.08.1973 - Dokumentnr: 5293 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2025 - Dokumentnr: 295559 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

13.02.1973 - Dokumentnr: 900 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:145

01.01.2020 - Dokumentnr: 1811784 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 277606 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:213

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Regulerings og arealplaner

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan "Søndre Auli II" med plan id: 023678010.

Delareal 298 m²

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 7 m²

Formål Kjørevei

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

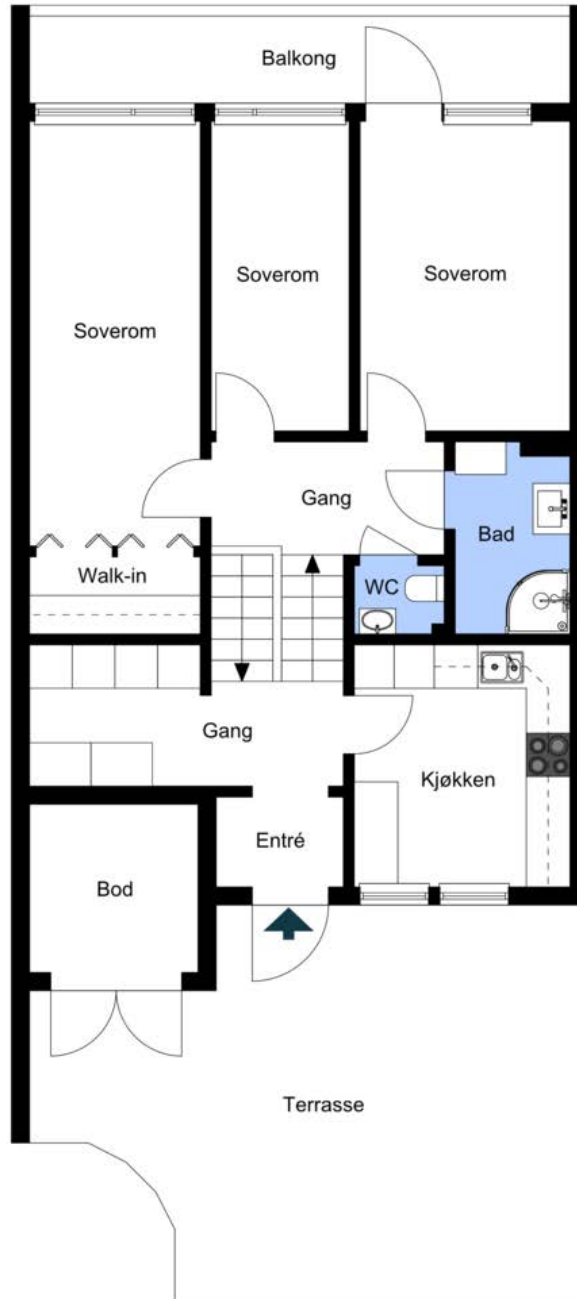
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

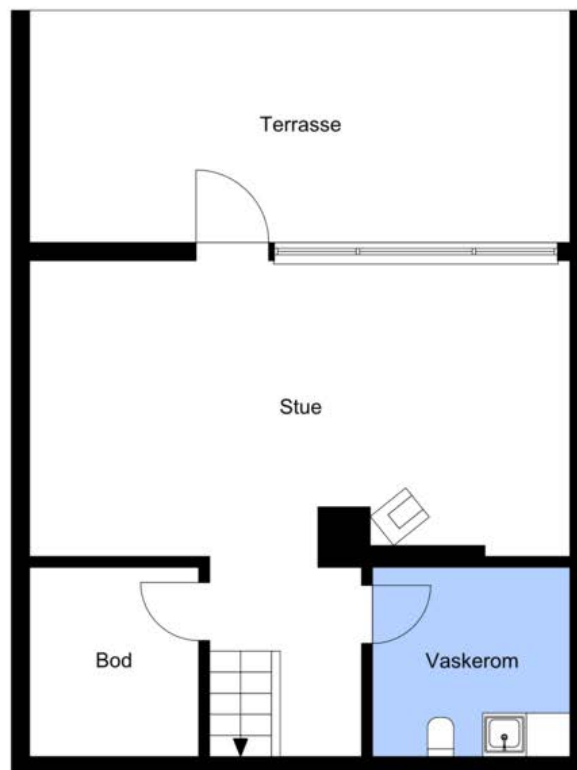
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato
21.03.2025



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. 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 nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ved inngangspartiet er det en romslig og lun velkomstterrasse.



Vel inne blir du møtt av en lys og innbydende entré med smarte oppbevaringsløsninger.



Det stilrene kjøkkenet, som var nytt i 2022, har mørke fronter, integrerte hvitevarer og god benkeplass.



De åpne hyllene gir et moderne uttrykk, mens de praktfulle skuffene og skapene gir rikelig med oppbevaringsplass.



Stuen er lun med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.



Veggene er malt i delikat grønn farge som står godt til laminatgulvet.





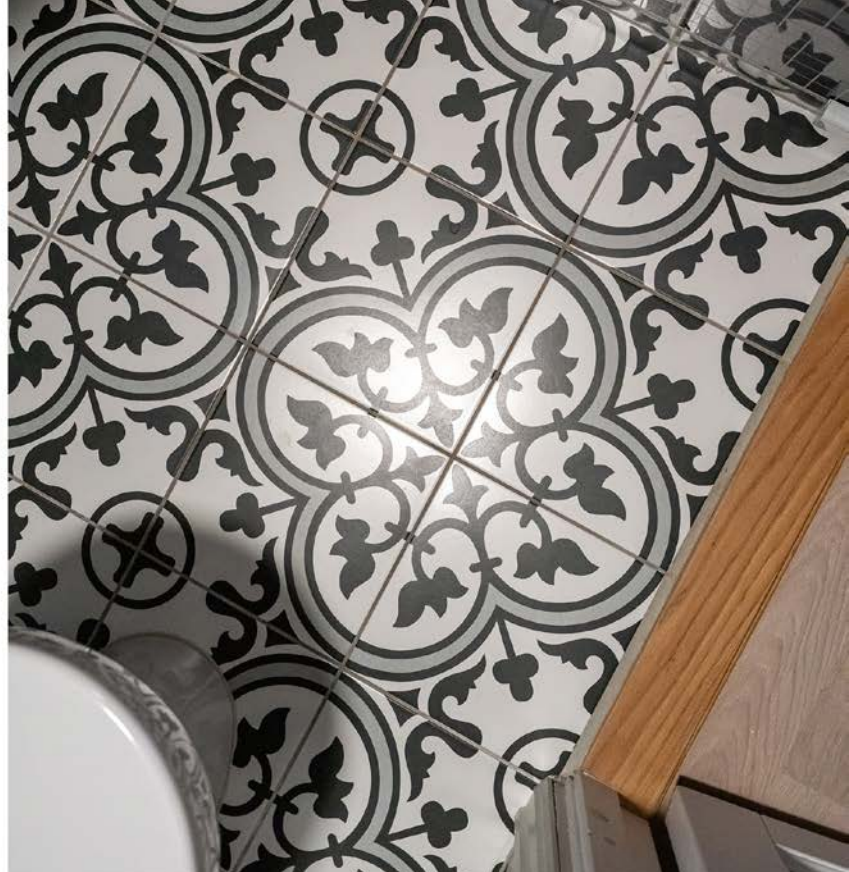
Spisestuen er romslig med plass til mange gjester, og det åpne oppholdsrommet gir en sosial og behagelig atmosfære.



Badet som ligger i øverste plan ble renoveret i 2022.



Rommet er elegant og funksjonelt med flislagt gulv med varme. Dusjsonen er stilren med regndusj og glassvegg.



Toalettrommet er innredet klosett og servant med speilskap.



I underetasjen er det et romslig vaskerom fra byggeår, senere oppgradert i 2023.



Soverom 2.



Soverom 3.



Boligen har 3 soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til luftbalkong.



Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse.



Det er montert markise på terrassen.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Steinlivegen 19 - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Auli senter Linje 453, 455	13 min	1.2 km
Auli stasjon Linje R14	18 min	1.7 km
Oslo Gardermoen	30 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	19 min	15.5 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	22 min	20.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min	11.3 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	13 min	11.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

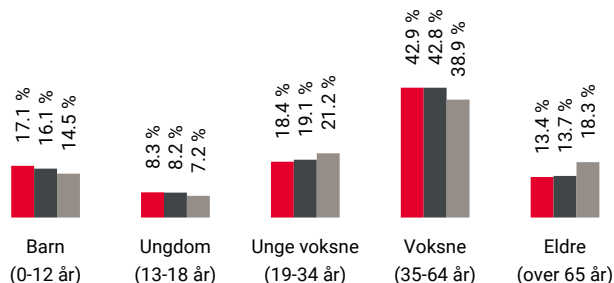
Godt vennskap 70/100



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

Auli barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min	1.6 km
Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	18 min	1.6 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	6 min	4.6 km

Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	13 min	1.2 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	14 min	1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



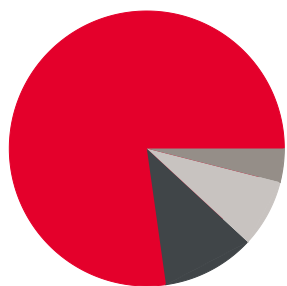
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

Myra Nærmiljøanlegg Ballspill	9 min	0.7 km
Auli skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	12 min	0.9 km
Spenst Sørumsand	12 min	
Trento Sørumsand	13 min	

Boligmasse



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

«Rolig og barnevennlig»

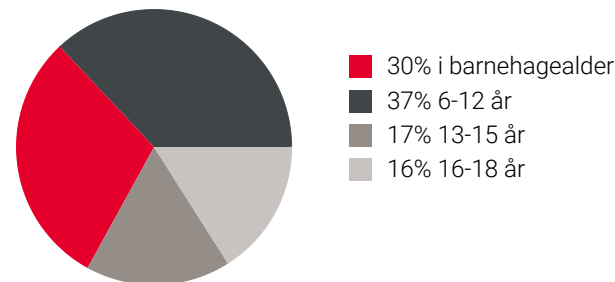
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	13 min
Apotek 1 Auli	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

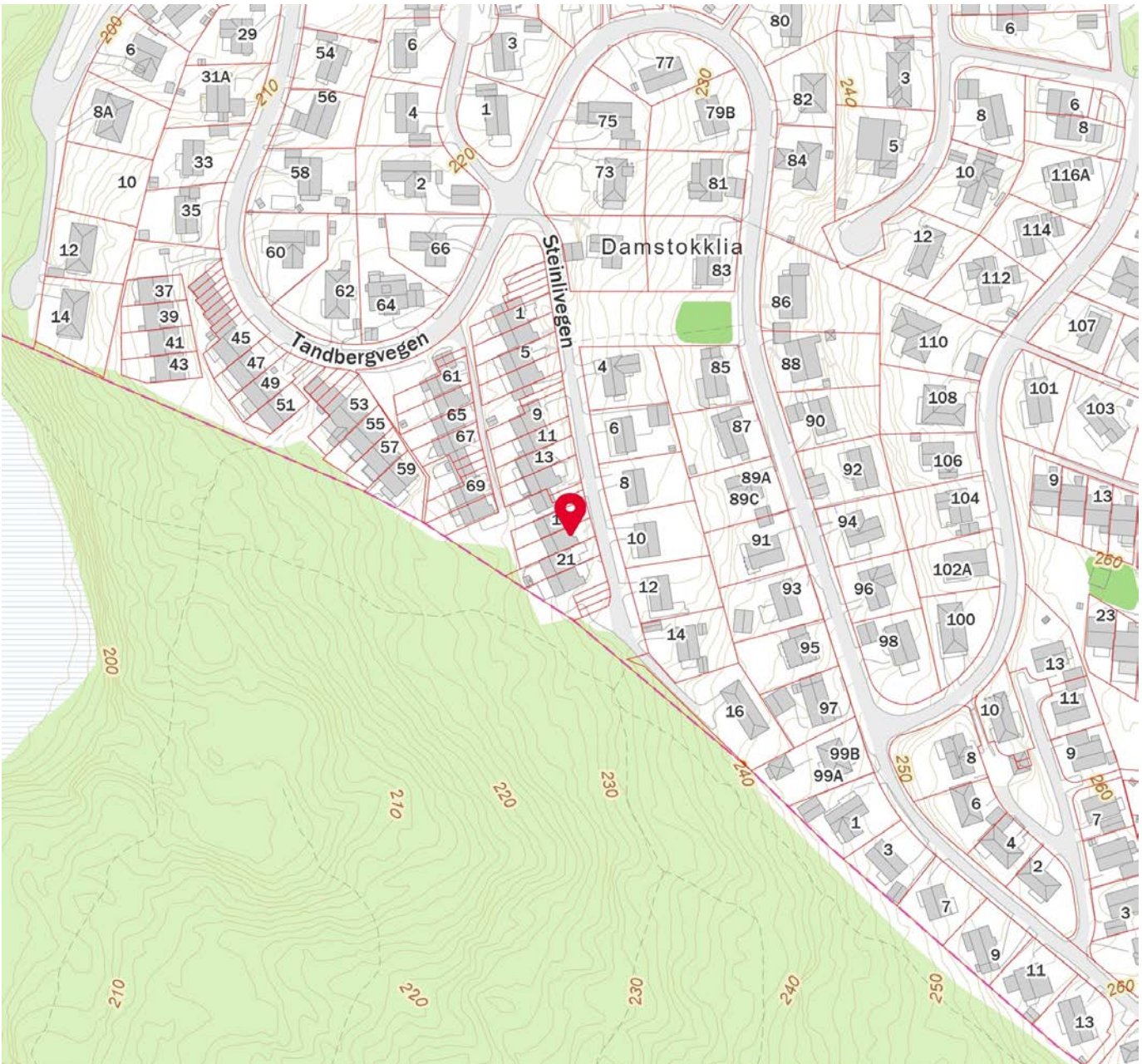
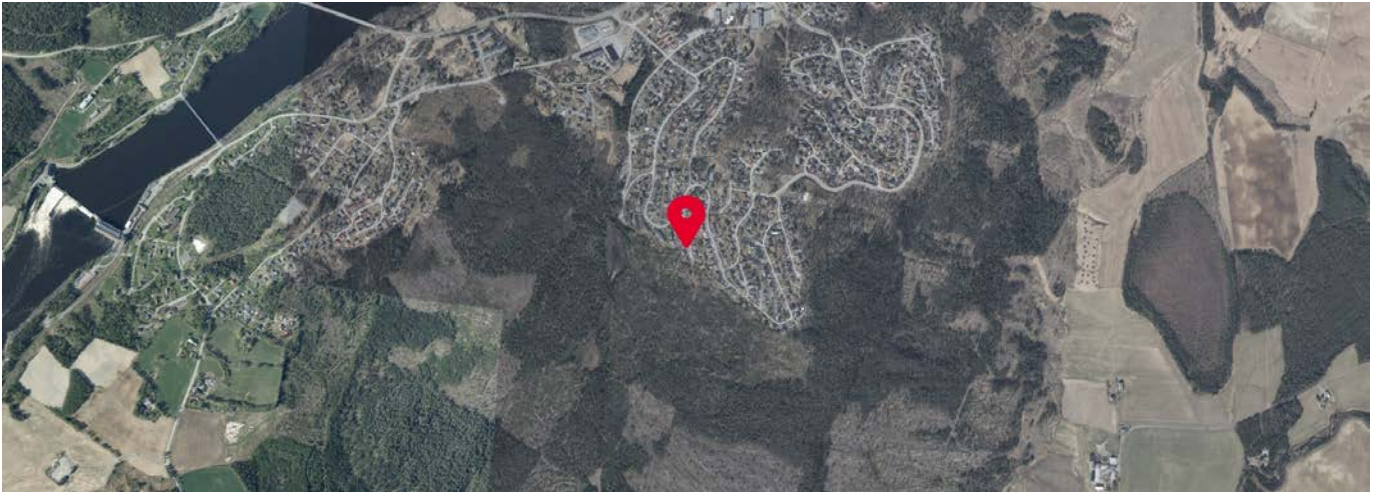
- Aulifeltet
- Aulifeltet
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Steinlivegen 19, 1929 AULI

📖 NES kommune

gnr. 201, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 22461-1015

Referansenummer: YR1195

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tim Roar Fauske

Vår ref:



RAMBOLL



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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier rekkehus over to etasjer og en halvetasje oppført 1973. Det har blitt utført noe oppgraderinger i perioden mellom 2021 og 2024 med blant annet oppgradering av vaskerom, totalrenovering av bad og ny kjøkkeninnredning. Oppgraderinger av utvendig plattning og balkong er også utført. Boligen har adkomst via trapp ned til boligens hovedinngangsparti i 1.Etasje. Boligen fremstår som i god stand alderen tatt i betraktning. Det påpekes at det allikevel må påregnes vedlikehold og forebyggende arbeider. Se kommentarer i tilstandsrapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med shingel. Det er vurdert at det er kaldloft over boligen, men det er ikke tilkomst til denne. Takkonstruksjon av treverk gir strukturell styrke til taket. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens. Renner og beslag av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av tre fra 1969 og 1988. Boligen har slett entrédør med glassfelt vurdert til å være fra 2011. Balkongdører med to-lags isolerglass fra ukjent årstall.

Utgang fra soverom i 2. etasje til vest-vendt balkong på 8 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,03 meter.

Adkomst til boligens 1. etasje via øst-vendt treplattning på 30 m². Trekonstruksjon belagt med trebord fra ukjent årstall.

Utgang fra stue i underetasje til vest vendt treplattning på 39 m². Plattningen er belagt med trebord og er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet

Utvendig trapp fra gateplan ned til boligen. Trinn belagt med betongheller.

Det er opprinnelig ikke biloppstillingsplass utenfor boligen, men vi har 2 private plasser i enden av veien som tilhører boligen (Kilde: selger).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Flislagt gulv med gulvarme i 1.Etasje.

Veggoverflater av: Malt betong, trepanel samt tapetserte og malte flater.

Himlingsoverflater av: Trepanel og himlingsplater.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk. Slette innvendige dører.

Etaseskille av: Trekonstruksjoner og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etaseskille:

Gang 2 et. 3 mm.

Kjøkken 1. et. 6 mm.

Stue underetasje: 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Gang 2. et. 237 cm.

Kjøkken 1. et 218-236 cm.

Stue underetasje: 235 cm.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyr ildsted.

Boligen har elementpipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 2.etasje: Totalrenoveret i 2022: Flislagt gulv med varme. Veggflater med baderomsplater. Nedsenket himling med himlingsplater og downlights. Vegghengt servantskap og ovenvenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dushjørne med nedsenket dusjsone, glassvegg og to-greps armatur tilkoblet veggmontert håndduj. Avtrekksventil plassert i himling. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

Vaskerom underetasje: Vaskerom fra byggeår senere oppgradert i 2023. Flislagt gulv med gulvarme. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Høiax varmtvannsbereider fra 2023. Hovedstoppekran plassert i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er stikkontakter under overskapene og sokkellys for estetisk og praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjvarsler er montert. Gulvflate med fliser og gulvvarme. Malte veggflater. Himlingsflate med malt trepanel.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2019 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvarme. Veggflater med baderomsplater. Malt himlingsflate med taklampe. Vegghengt servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er det et vegghengt speil. Toalettet er frittstående. Avtrekksventilen med naturlig avtrekk er plassert i himling. Synlige vannrør av typen utenpåliggende forkrommede vannrør. Synlige

Beskrivelse av eiendommen

avløpsrør av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger av rør-i-rør, plastrør, utenpåliggende forkrommede vannrør og kobberør.

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen er organisert som naturlig og mekanisk ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspiper før de fortsetter over taket. For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe.

Høiax varmtvannsbereder fra 2023.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier fra byggeår. Overbelastningsvern på 2x50 Amp, 230 V. Anlegg.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat og skrånende tomt. Tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning og plenområde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

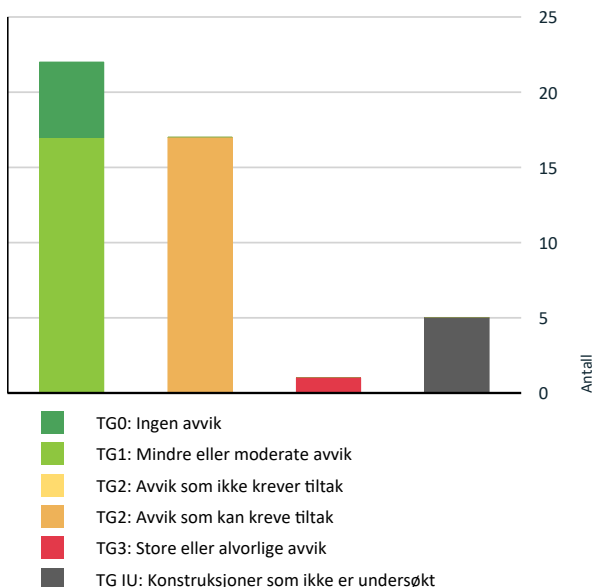
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

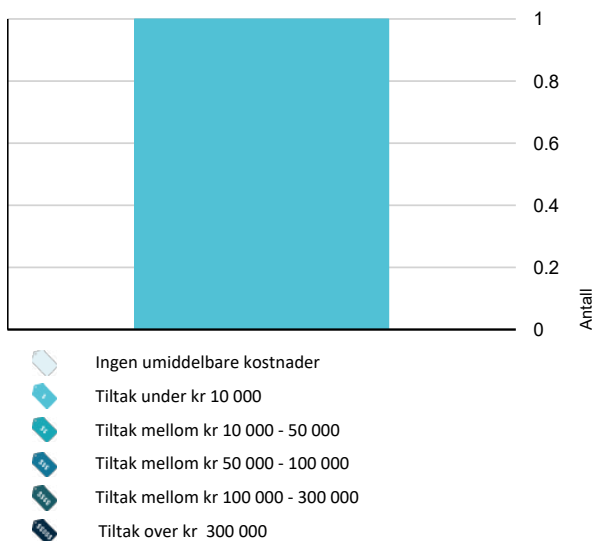
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det var ikke mulig på befaringstidspunktet å verifisere om det var lufting bak kledning på hele boligen. Det ble registrert råteskadet kledning på vegg mot tilliggende boenhet mot syd. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Gulv i bod i underetasje har skader og er ikke lagt i henhold til leverandørens monteringsanvisning.
Løse fliser i entré påvist (bom).

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trapper har opptrinn større enn 100 millimeter lysåpning
Rekkverk (pilaster) til trapp har større enn 100 millimeter lysåpning.
Rekkverk/håndlist på en side av trapp mangler.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre kobberør i boligen: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurderingen gjelder eldre synlige og skjulte vannør i boligen.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Overbelastningsvern på 2x50 Amp, 230 V. Anlegg.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuksikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Ingen synlig grunnmursplast på befaringstidspunktet.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:
Kombinasjonen av alder og materiale på det utvendige avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sprekk i elastisk fug. Mellom bunnlist og baderomsplate. Dette kan føre til oppsug av vann i enden av plate med svelling/skader som konsekvens. Selger opplyser at baderomsplater er montert som egeinnsats.

Dette til opplysning: Selger har etter befaringsendring sendt bilder av at fuger i våtsone er utbedret. Dette er ikke fysisk inspisert av takstmann.

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

Det er avvik:

Det ble på befaringsdagens registrert bomlyd i enkelte Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Komfyralarm er ikke etablert. Med bakgrunn i kjøkkeninnredningens alder er dette et krav (NEK 400). Kjøkkenet er montert som egeinnsats inkludert fra og tilkobling av servantarmatur og avløpsrør.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør for rør-i-rør system er plassert oppunder himling i vaskerom. Ved en eventuell lekkasje skal vann synligjøres og føres til sluk/avløp uten å skade konstruksjoner. Det er i dette området ikke benyttet fuktbestandige materialer og det er utsett for gjennomføring av rør i området.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1972

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Egeinnsats selger.
2023	Modernisering	Vaskerom i underetasje oppgradert med ny gulvmembran, fliser og div elektrisk. Dokumentasjon er fremlagt.
2022	Modernisering	Bad 2. etasje totalrenovert. Utført som delvis dokumentert faglært arbeid og ufaglært egeninnsats.
2024	Modernisering	Ny terrasse mot vest. Etablert som ufaglært egeninnsats.
2025	Modernisering	Oppgradering av balkong i 2.etasje. Arbeider utført av selger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av shingel. Takstmann har besiktiget taket ved å fysisk være på taket, men dette var snødekt på befaringstidspunktet og undersøkelsen er svært begrenset.

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.

Nedløp og beslag

Renner og beslag av metall.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke mulig på befaringstidspunktet å verifisere om det var lufting bak kledning på hele boligen.

Det ble registrert råteskadet kledning på vegg mot tiliggende boenhet mot syd. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas videre undersøkelser for å avkreffe eller bekrefte tilfredsstillende lufting av konstruksjonen.

Utbedring av råteskadet kledning og eventuelle følgeskader bør påregnes.

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjon er ikke mulig på befaringstidspunktet. Det anbefales etablering av tilkomst for inspeksjon av eventuelt kaldtloft.

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av tre fra 1969 og 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kondensering nederst på vinduer har ført til stedvis avflassing av maling. Tiltak med utbedring av vinduer og ventilasjon må iverksettes for å lukke avviket.

TG 1 Dører

Boligen har slett entrèdør med glassfelt vurdert til å være fra 2011.
Balkongdører med to-lags isolerglass fra ukjent årstall.

Til opplysning: Balkongdør i 2. etasje subber litt i karm og bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom i 2. etasje til vest-vendt balkong på 8 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,03 meter. Balkongen er oppgradert i 2024 som ufaglært egeninnsats i følge selgers opplysninger.

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til boligens 1. etasje via øst-vendt treplattning på 30 m². Trekonstruksjon belagt med trebord fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Snødekt plattning.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Utgang fra stue i underetasje til vest vendt treplattning på 39 m². plattningen er belagt med trebord og er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Plattningen er etablert som ufaglært egeninnsats i 2024 i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Snødekt plattning.

TG I Utvendige trapper

Utvendig trapp fra gateplan ned til boligen. Trinn belagt med betongheller.

Til opplysning: Det ble observert skjevheter på trinn og det bør forventes noe vedlikeholdsarbeid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Flislagt gulv med gulvarme i 1. etasje.
Veggoverflater av: Malt betong, trepanel samt tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: Trepanel og himlingsplater.

Til opplysning. Laminatgulv i stue underetasje og i 1. etasje har noe svelling i endeskjøter og noe ufagmessig utførelse. Gulvet er lagt som egeinnsats i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i bod i underetasje har skader og er ikke lagt i henhold til leverandørens monteringsanvisning.

Løse fliser i entrè påvist (bom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av laminatgulv i bod i underetasje bør påregnes.

Utbedring av sprukket/løs flis i entrè bør påregnes.



Laminatgulv i bod 2. etasje.



Sprukket flis i entrè

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Gang 2. et. 3 mm.

Kjøkken 1. et. 6 mm.

Stue underetasje: 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Gang 2. et. 237 cm.

kjøkken 1. et. 218-236 cm.

Tilstandsrapport

Stue underetasje: 235 cm.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i stue underetasje. Sotluke montert i stue underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende ubrennbar plate under feieluke.



Feieluke plassert for nærme brennbart materiale.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng. I dette tilfellet er grunnmuren trukket halveis inn i underetasje og har synlige eksponerte flater. Det er ikke foretatt fuktmåling da etasjen ikke har utlekkede vegger under bakkenivå. Det er derfor utført fuktsøk med Protimeter fuktsøkingsinstrument. Det ble ikke registrert unormale utslag på befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Trapper har opptrinn større enn 100 millimeter lysåpning
Rekkverk (pilaster) til trapp har større enn 100 millimeter lysåpning.
Rekkverk/håndlist på en side av trapp mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette malte dører fra forskjellige tidsperioder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad totalrenovert i 2022 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Flislagt gulv med varme. Veggflater med baderomsplater. Nedsenket himling med himlingsplater og downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dushjørne med nedsenket dusjsone, glassvegg og to-greps armatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Avtrekksventil plassert i himling. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i elastisk fug. Mellom bunnlist og baderomsplate. Dette kan føre til oppsug av vann i enden av plate med svelling/skader som konsekvens. Selger opplyser at baderomsplater er montert som egeinnsats.

Dette til opplysning: Selger har etter befarings sendt bilder av at fuger i våtsone er utbedret. Dette er ikke fysisk inspisert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fuger må utføres for å lukke avviket. Egeninnsats på våtrom øker risiko for feil ved tekniske løsninger eller materialvalg



Dårlig vedheft av silikon mellom bunnlist og baderomsplate i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dette er vurdert til å være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet registrert bomlyd i enkelte Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom indikerer manglende flislim eller dårlig vedheft til underlaget. Strakstiltak er ikke nødvendig. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone 2.Etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra toalettrom mot våtsone, 22 % ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

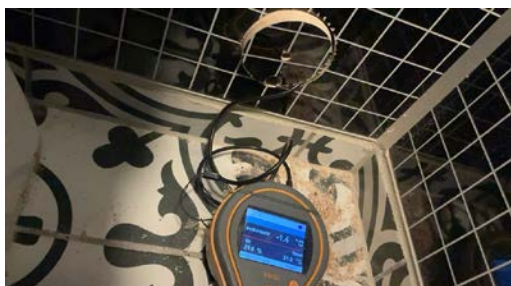
Tilstandsrapport



Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon mellom bad og toalettrom.



Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon mellom bad og toalettrom.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bad og toalettrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom/wc fra byggeår, senere oppgradert i 2023 med ny membran, fliser, div røropplegg og ny varmtvannsbereder. Dokumentasjon for disse arbeider er fremlagt.

Flislagt gulv. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Høiax varmtvannsbereder fra 2023. Hovedstoppekran plassert i rommet. Vaskerom er fra byggeår og selv om det er utført oppgraderinger kan rommet ikke sammenlignes med dagens krav til tetthet på våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør for rør-i-rør system er plassert oppunder himling i vaskerom. Ved en eventuell lekkasje skal vann synligjøres og føres til sluk/avløp uten å skade konstruksjoner. Det er i dette området ikke benyttet fuktbestandige materialer og det er utett gjennomføring av rør i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av sikker avrenning til sluk evt etablere fuktbestandige materialer i området anbefales.

Tilstandsrapport



Rør-i-rør opplegg uten sikre lekkasjedetaljer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dette er vurdert til å være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > VASKEROM

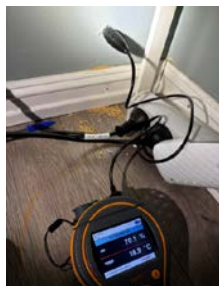
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot våtsone, 70 % ved 17 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringdatoen var 12 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom stue og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1. oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er stikkontakter under overskapene og sokkellys for estetisk og praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjearsler er montert. Gulvflate med fliser og gulvvarme. Malte veggflater. Himlingsflate med malt trepanel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyralarm er ikke etablert. Med bakgrunn i kjøkkeninnredningens alder er dette et krav (NEK 400). Kjøkkenet er montert som egeinnsats inkludert fra og tilkobling av servantarmatur og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør etableres for ekstra sikkerhet.

Det er utført egeinnsats på røropplegg ifm. utskifting av kjøkkeninnredning. Det ble ikke observert skader eller symptomer på skader, men det anbefales å få røropplegg inspisert av faglært rørlegger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken er av type kullfilter, og er derav ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2019 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med baderomsplater. Malt himlingsflate med taklampe. Vegghengt servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er det et vegghengt speil. Toalettet er frittstående. Avtreksventilen med naturlig avtrekk er plassert i himling. Synlige vannrør av typen utenpåliggende forkrommede vannrør. Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger av rør-i-rør, plastrør, utenpåliggende forkrommede vannrør og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre kobberør i boligen: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurderingen gjelder eldre synlige og skjulte vannrør i boligen.



Eldre kobberør i boligen.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsystemet i boligen er organisert som naturlig og mekanisk ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekksrør før de fortsetter over taket.

For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

TG II Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 0 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder fra 2023. Dokumentasjon for arbeider ifm. utskifting er fremlagt.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Overbelastningsvern på 2x50 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kursoversikt.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i fra 1973 består normalt av drenerør av plast, overfylt med drenerende masse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Ingen synlig grunnmursplast på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur vurdert til å være av betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongheller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Lokal utbedring kan iverksettes ved behov.



Støttemur med skjevheter.

TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene. Avløpsrør er vurdert til å være fra byggeår.

Hovedvannledning skiftet i 2019 i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på det utvendige avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

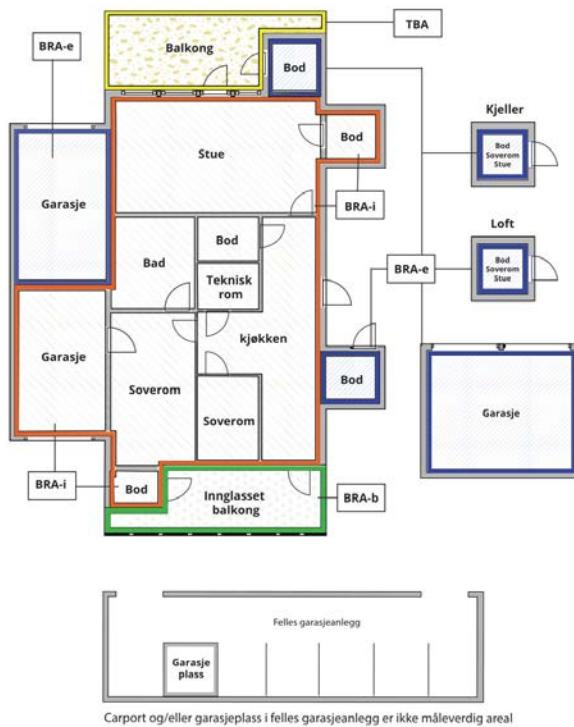
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	48			48	8
1.Etasje	25	5		30	30
Underetasje	52			52	39
SUM	125	5			77
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, Gang 3, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Toalettrom		
1.Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Walk-in closet		
Underetasje	Stue, Bod, Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Div dokumentasjon ifm oppgradering av vaskerom er fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	10

Kommentar

Rekkehus

Tilliggende bod med skillende vegg er tatt med i boligens bruksareal og er definert som BRA-e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Kenneth Rudshavn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	213		0	280.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinlivegen 19

Hjemmelshaver

Rudshavn Kenneth, Vestli Monica Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Aulifeltet i Nes Kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Årnes vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og skrånende tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning og plenområde.

Siste hjemmelovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250053	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenneth Rudshavn	Monica Marie Vestli
Gateadresse	
Steinlivegen 19	
Poststed	Postnr
AULI	1929
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KR, MMV

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av bad, forutenom tak(2022): Ny membran Nytt sluk Flislegging Oppgradering/bytte av rør til "rør i rør" Lagt opp varmekabler og ny baderomsvifte, ellers lagt opp strøm til lampe og stikkontakter Våtromsplater på vegg Vaskerom pusset opp i 2023: Ny varmtvannsbereder iht dagens krav Ny membran Flislegging Malt vegger og tak med våtromsmaling Nytt sluk Noe nye rør
Arbeid utført av	Pedersen Håndverk , Fetsund elektro, Mellem & Martinsen AS, Vvs Energihuset AS, Egeninnsats

Filer

[2816238129048163490.pdf](#)

[7807646258714608867.pdf](#)

[6097829313835211284.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny membran og sluk på bad I 2022 Ny membran og sluk på vaskerom I 2023
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt opp nye hovedvannledninger. Dette var det tidligere eier som ordnet. Firma derfor ukjent.
Arbeid utført av	Ukjent

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe skjevheter i gulv på stue
-------------	-------------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hadde maur på eiendommen i 2023, dette ble kontrollert av forsikringssselskapet, uten funn av betydning. Ikke sett siden. Kom mest sannsynlig fra skogen
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse på bad,rom,vaskerom
Arbeid utført av	Fetsund elektro

Filer

[FDVdok1471584 \(2\).pdf](#)

[FDVdok1410245 \(1\).pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf](#)

[NELFO Sluttkontroll R1 .pdf](#)

[NELFO Risikovurdering R1 .pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 1511799.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1238573.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1034703.PDF](#)

[VK_bad.jpg](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[VK_bad_stÅ_paanvisning.jpg](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av el anlegg 11/3-25

Filer

[Elektro-sjekk \(7\).pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hele hagen ble jevnet ut i 2022, da det var mye ujevnheter. Bygget plantekasse/gjerde i 2023 Bygget ny terrasse i 2024 Bygget opp balkong i 2025

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1204250053

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Rudshavn	7015c96e873e4edbed115f5f 8480797836fb815f	13.03.2025 06:43:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Marie Vestli	ad975cbfc8f408ced290cd2 ada5fe3080049abe1	14.03.2025 15:14:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250053

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



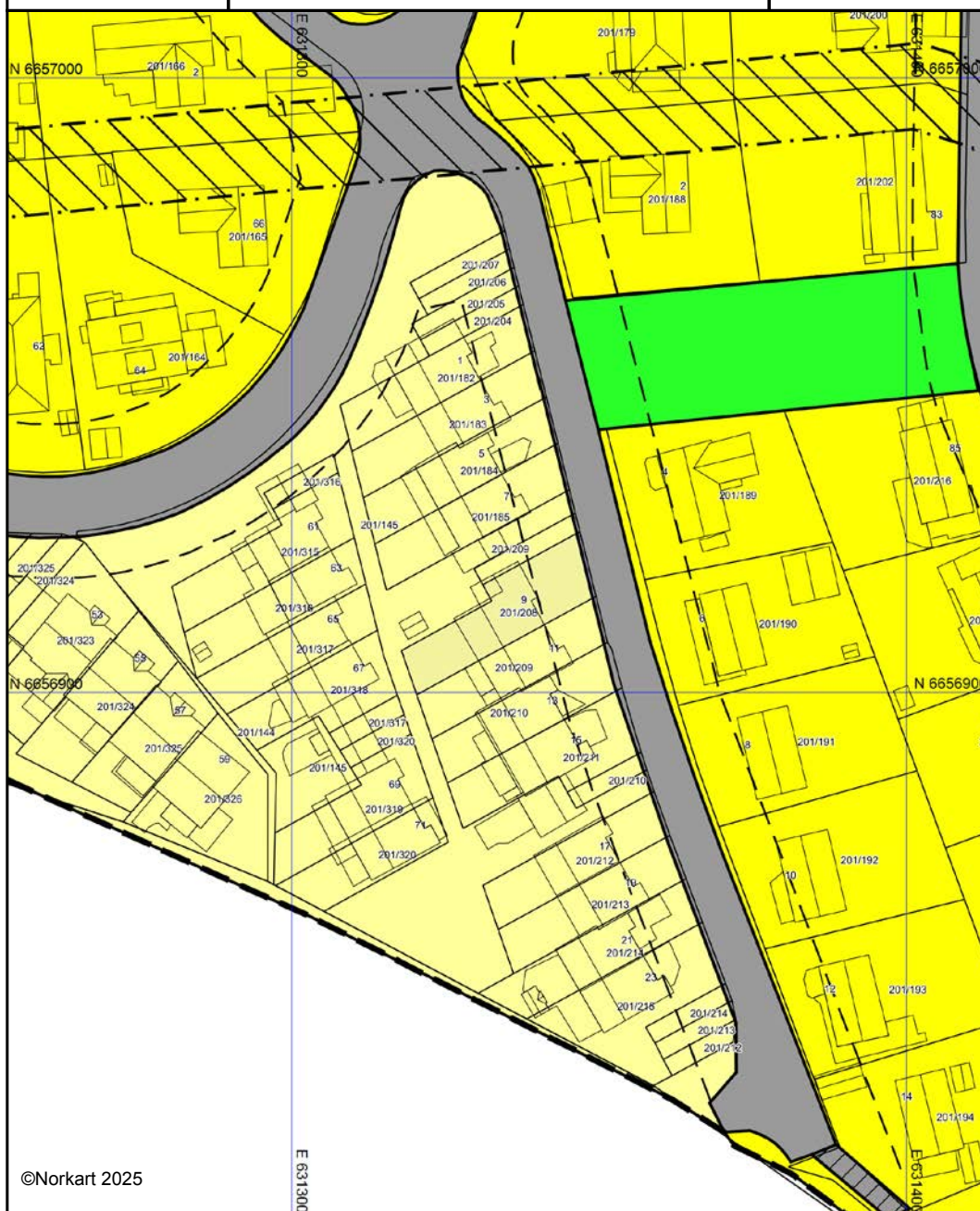
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 201/208
Adresse: Steinlivegen 9
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000




















UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Anlegg for lek
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</i>
	Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense

BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST

fra

NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: S. Auli II, veg C nr. 18, 20, 22 og 24 g.nr. 201 b.nr. 212, 213
214, 215
Byggets eier: Roald Myrvang, 2150 ARNES
Ansvarshavende: " " " "

Byggearbeidet omfatter: rekkehus av tre i veg C nr. 18, 20, 22 og 24

Byggetillatelse utstedt den 24. april 19 72 av bygnings sjefen i Nes
i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 462/71
jfr. bygningsrådets sak nr. _____

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 3. mai 19 73
for Nes Bygningsråd av: avd. ing. Asbjørn Øistad
sammen med entreprenør Jan Myrvang som ansvarshavende.

Bygningsrådet tillater bygget midlertidig tatt i bruk

på betingelse av at følgende er utført innen _____ 19 _____

den _____

Ingulf Stuenæs.

Ved besiktigelse foretatt av avd. ing. Asbjørn Øistad
den 3.-5. 19 73,

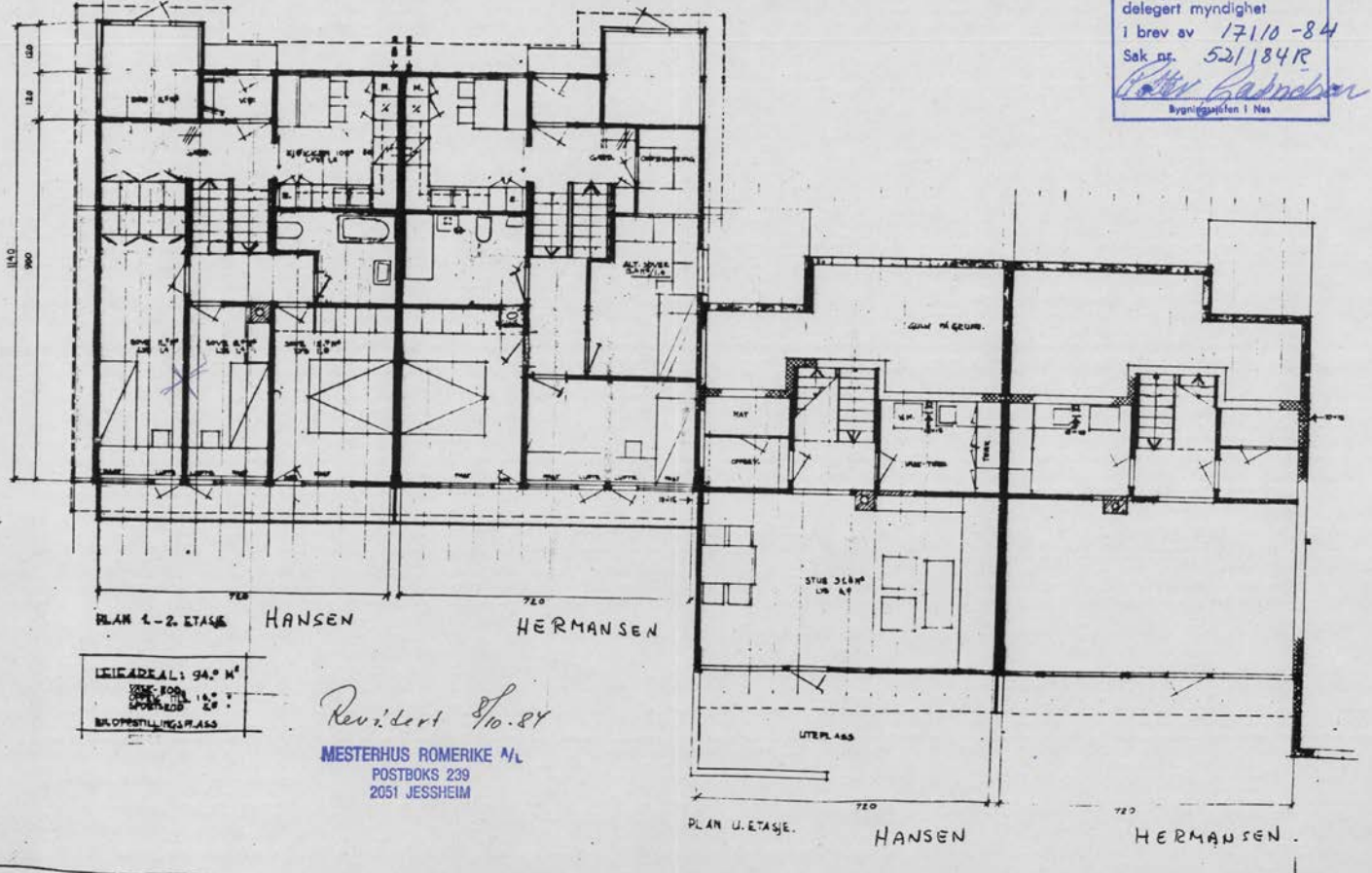
ble byggearbeidet funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen
og tegninger approbert av bygningsrådet, og bygget erklæres derfor
ferdig.

Bygnings sjefen i Nes
2150 Arnes

den 3. mai 1973.

Ingulf Stuenæs.

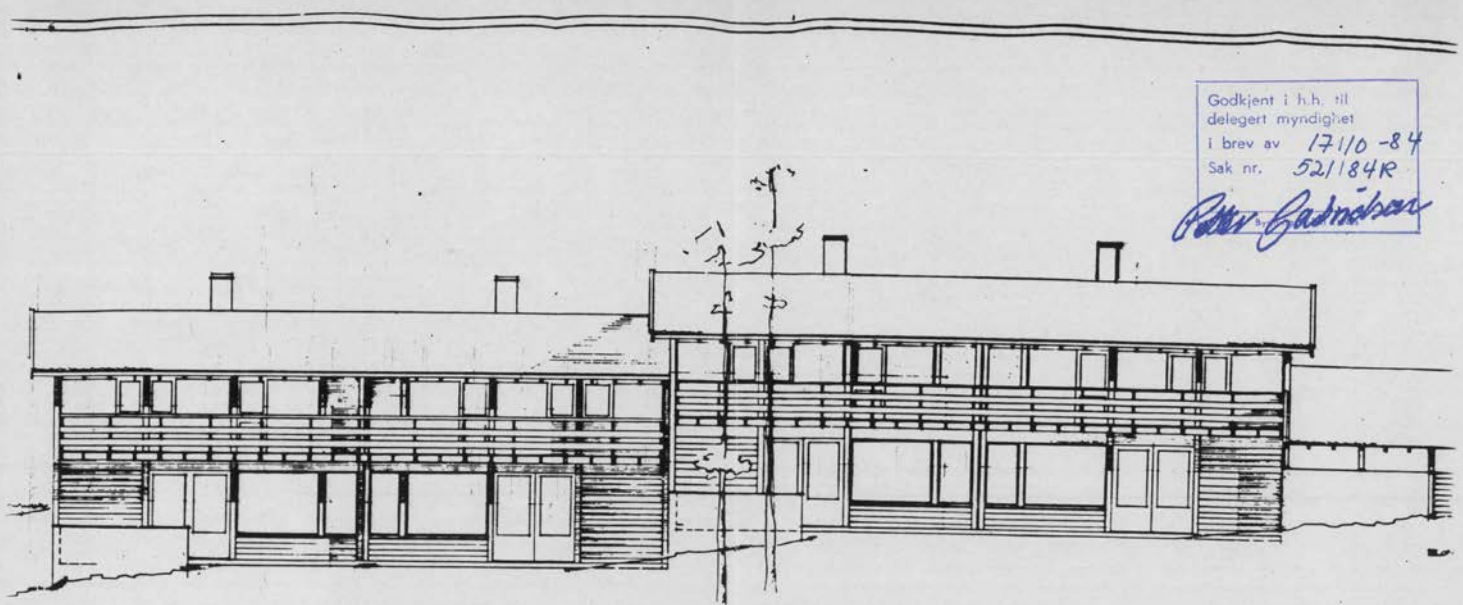
Godkjent i h.h. til
delegert myndighet
i brev av 17/10-84
Sak nr. 52/184R
Petter Radmøl
Byggesjefen i Nes



Revidert 10.84
MESTERHUS ROMERIKE A/L
 POSTBOKS 239
 2051 JESSHEIM

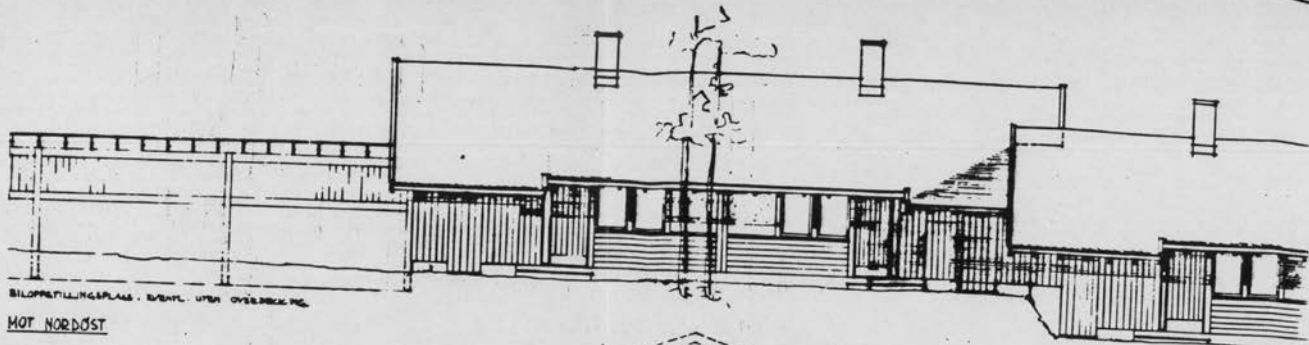
Godkjent i h.h. til
delegert myndighet
I brev av 17/10-84
Sak nr. 52/184R

Petter Gammehov

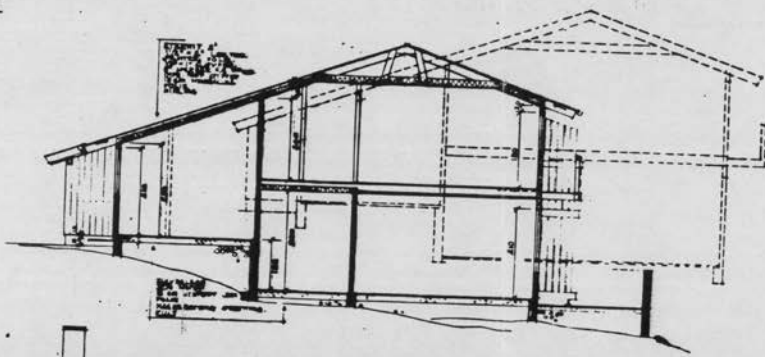


SYDVEST

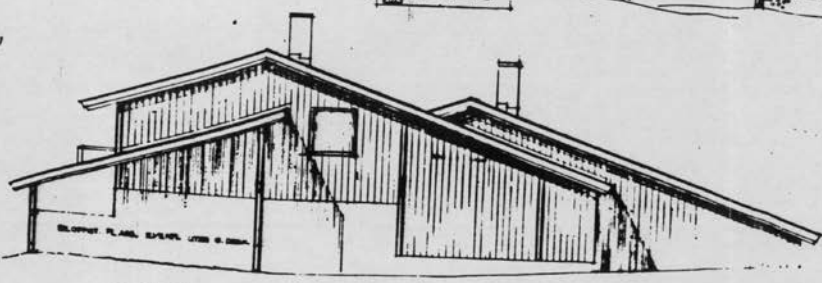
Revidert 8/10-84
MESTERHUS ROMERIKE 1/6
POSTBOKS 239
2051 JESSHEIM



BILOPSTILLINGSPLASS - EVENTL. UTEN OVERBEKING.
MOT NORDØST



SNITT

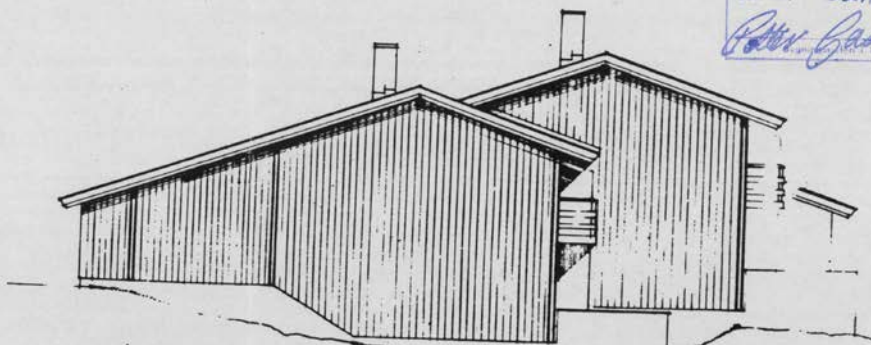


BILOPSTILLINGSPLASS - EVENTL. UTEN OVERBEKING.

MOT SYDØST

Godkjent i t.h. til
delegert myndighet
i brev av 17/10-84
Sak nr. 52/184R
Peter Gammehov

Revidert 8/10-84
MESTERHUS ROMERIKE A/L
POSTBOKS 239
2051 JESSHEIM



MOT NORDVEST

Godkjent i h.h. til
delegert myndighet
i brev av 17/10-84
Sak nr. 52/184R
Petter Gundersen

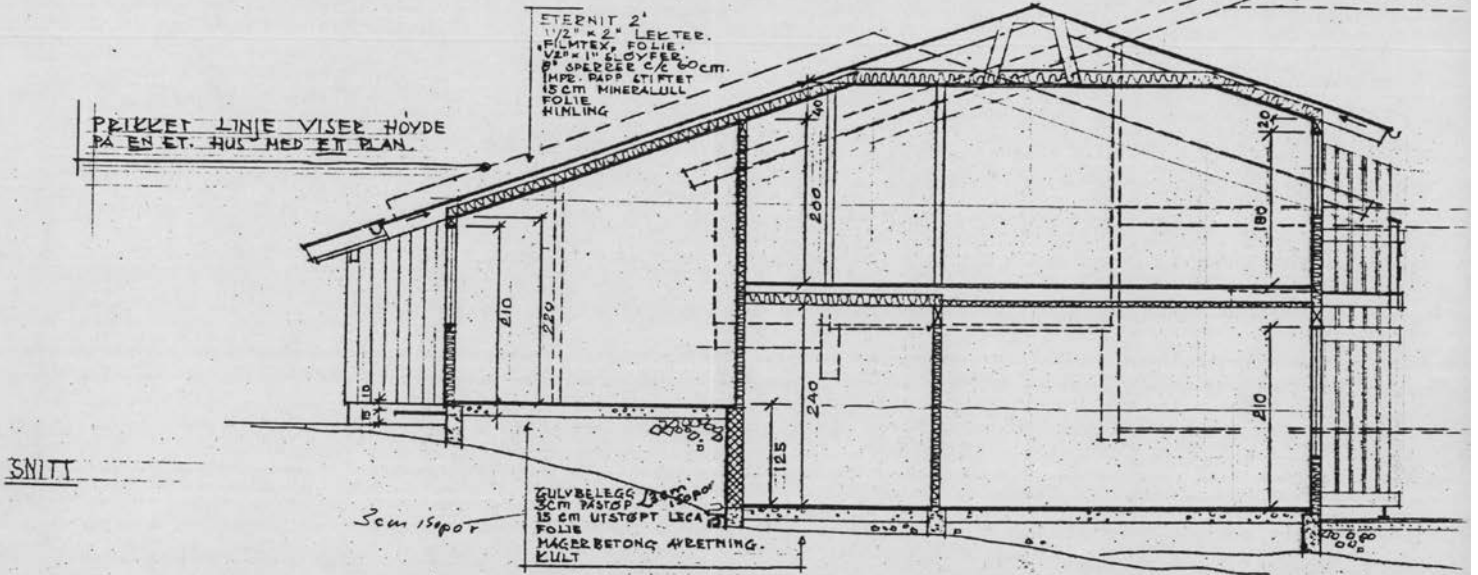
Residert 10.84
MESTERHUS ROMERIKE AS
POSTBOKS 239
2051 JESSHEIM

Bygningstiltak Godkjent. Se brev av
av 17/11 1979.
Nær bygningråd. 1 19
Jens Johan

AULIFELTET I ROALD MYRVANG.
BRUKSREGULERING I BYGGEREGULERINGEN
TILDELING AV TILBUDSNUMMER
Dato 1980-01-21

101-A3

MOT NORDØST



Bjørnar Hansen
Steinliun. 22 201/145

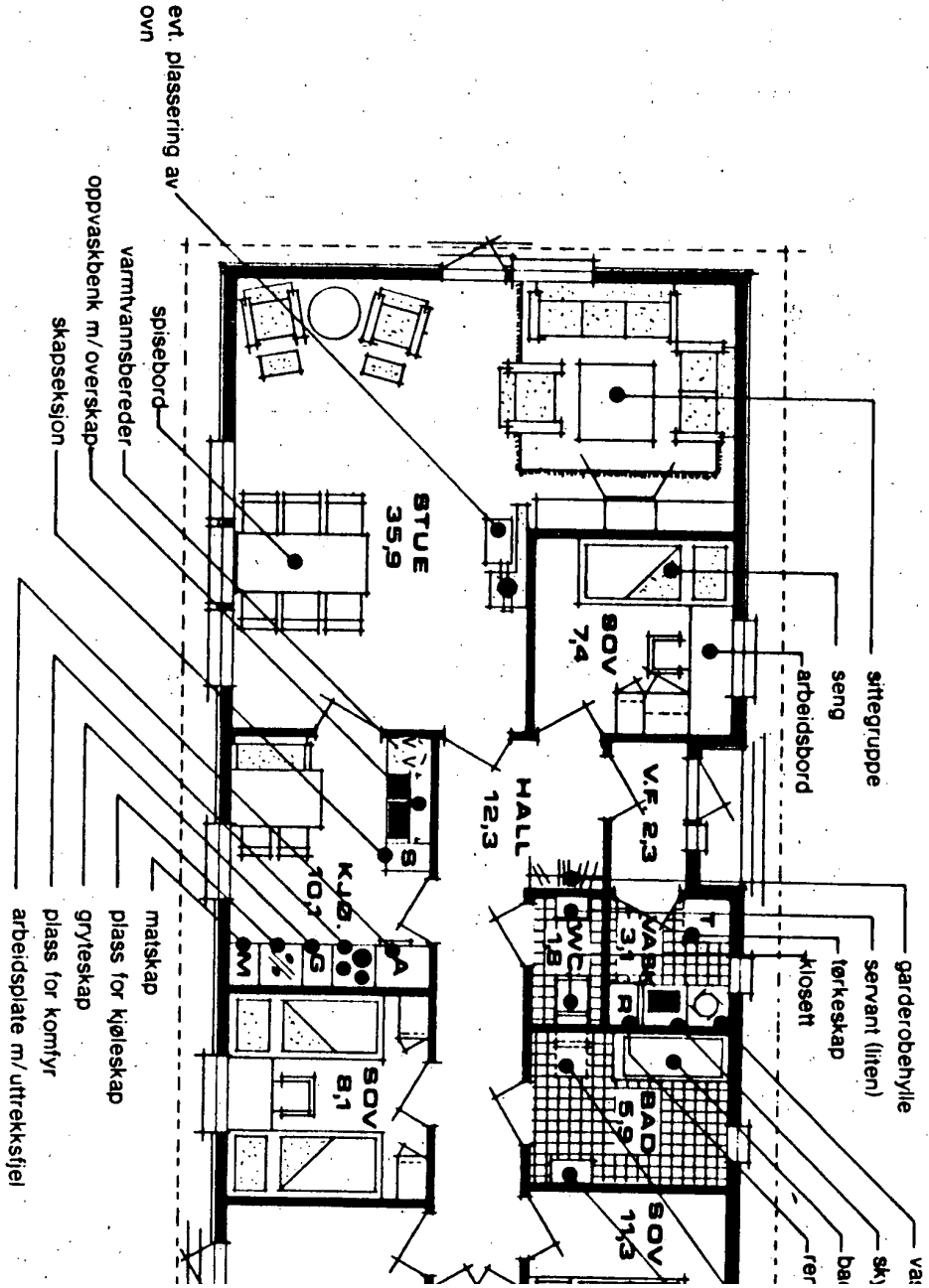
Jens P. Hermansen
Steinliun. 24 201/215

1:50

Godkjent i h.h. til
dategert myndighet
i brev av 17/10 -84
Sak nr. 52/184R

Per G. J. J. J.

Forklaring av symboler på en planløsning.



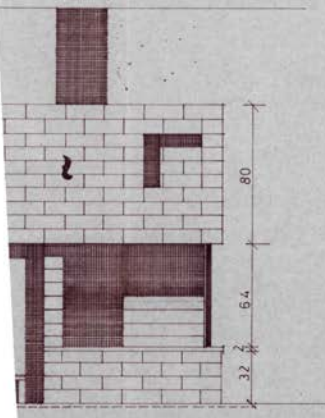
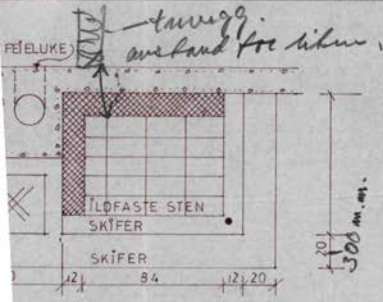
Som boligrom regnes: stue, alrom, hall, gang, entré, vindfang, kjøkken, grovkjøkken, bad, W
 Kjeller-/birom: vaskerom i kjeller, bodar, kjellergang, disponible rom, evt. hobbyrom, evt. kie

ANNET

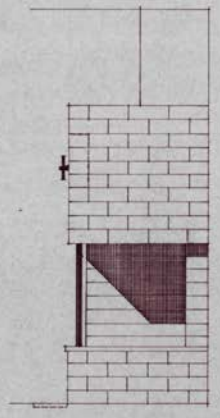
HUSKELISTE

vedr. det som ved en standard leveranse er byggherrens ansvar (stryk ut ved inngåelse av eventuelle tilleggsavtaler):

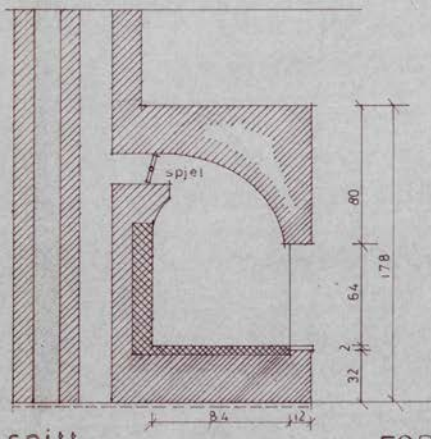
- innbetaling av kommunale gebyr m.v. før byggestart
 - framskaffe finansieringsbevis "- "-
 - besørge byggestrøm
 - "- event. oppvarming i byggetiden
 - "- "- snøbrøyting " "-
- Grunnarb.**
- rydding av vegetasjon
 - avtaking av matjord
 - utgraving av tomt og grøfter
 - event. bortkjøring av vrakmasser
 - "- tilkjøring av drenerende masser
 - tilbakefylling
 - planering
 - anordning av riggplass
- Rørarb.**
- levering/montering av tilførselsledninger
 - "- "- " bunnledninger
 - event. dreneringsledninger m/ kummer
 - "- ledninger for nedføring av takvann
- Mur-, puss- og betongarb.**
- forskalling, armering og støping av fundamenter
 - støping av kjellergulv (event. plate på mark)
 - inkl. armering, dampspærre og event. isolasjon
 - event. utvendig trapp til kjeller
 - "- markisolering av grunne fundamenter
 - muring/støping av grunnmur/kjellervegger
 - inkl. utsparinger, armering, dragere, etc.
 - utv. sårflakking, sementslemming/kostrapping
 - event. utvendig grunnmursplate
 - utvendig og innvendig pussing
 - inkl. innpussing av dører, vinduer og ventiler i grunnmur (dører og vinduer innsatt fra MESTERHUS)
 - pussing av gulv
 - muring av pipe med brannmur, komplett med puss
 - muring av event. forblendinger og/eller peis(er)
 - iordning av det elektriske anlegget (støpes inn i sølen)



oppriess



sideoppriss



snitt

*Ikke godkjent
se brev, nov-10-1975*

FORSLAG TIL PEIS

ARENDA 2-9:75



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinlivegen 19
1929 AULIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum BraanenTelefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre