



aktiv.

Krokenlia 2, 1929 AULI

**Enebolig med stort potensial på
skjermet tomt ved skogen. Fint
objekt for førstegangskjøpere.**



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.rotterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2101 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-

Omkostn.: Kr 81 140,-

Total ink omk.: Kr 3 271 140,-

Selger: B

oet etter Ida M. Tømte

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1986

BRA-i/BRA Total 172/207 kvm

Tomtstr.: 1266.4 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 430

Oppdragsnr.: 1207260001

Enebolig med stort potensial!

Krokli 2 er en innholdsrik enebolig med fleksibel planløsning over tre plan. Tomten er på hele 1 267 kvm og byr på gode uteområder, grønne omgivelser og rikelig med boltreplass. Her bor man med skogen som nærmeste nabo, samtidig som det er få hundre meter til kollektivtransport og alle hverdagslige servicetilbud.

Boligen må oppgraderes for å møte dagens krav til standard, men fremstår som et godt utgangspunkt for de som ønsker å skape sitt eget drømmehjem. Den byr på mange gode kvaliteter, blant annet med romslig kjøkken, innbydende stue og spisestue i åpen løsning, innredet rom på loft, to bad, et toalettrom og tre soverom. Videre er det to garasjer, hvorav én integrert med direkte adkomst til boligen. Det er også inngang både i underetasje og første etasje. Velkommen til visning!

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	23
Egenerklæring	92
Kart fra kommunen	95
Midl. brukstillatelse	104
Våre samarbeidspartnere	106
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 172 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 12 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 74 m² Entré, trapperom, soverom, bad/vaskerom, bod og garasje.

1. etasje:

BRA-i: 85 m² Gang, trapperom, stue, kjøkken, toalettrom, bad, entré og 2 soverom.

2. etasje:

BRA-i: 13 m² Loftstue/innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 4 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 31 m² Bod og garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Garasje og boder i underetasjen er benevnt som S-rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1266.4 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en romslig og attraktiv tomt på nesten 1 267 kvm, som kombinerer skogsnær ro med umiddelbar nærhet til hverdagslige servicetilbud. Tomten grenser mot grønne omgivelser som gir en skjermet og fredelig atmosfære, samtidig som det kun er 350 meter til Auli senter og ytterligere 500 meter til togstasjonen.

Eiendommen er delvis inngjerdet med flettverksgjerde, og byr på gode utearealer med plass til lek, rekreasjon og fremtidige hageprosjekter. På tomten er det oppført et lekehus og en frittstående garasje med overbygd uteplass. Utenfor boligens hovedetasje er det en overbygd veranda med adkomst via spisestuen og det ene soverommet. Verandaen måler ca. 12 kvm, og er en hyggelig plass å tilbringe sene sommerkvelder.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et rolig boligområde nederst på Aulifeltet i Nes kommune. Aulifeltet ligger i et skrånende landskap med utsikt over store deler av Nes, og området har nydelige turområder på alle kanter.

Auli senter ligger like ved leiligheten og her finner du bla. Coop Extra, apotek, gatekjøkken, friøsr og bensinpumpe. På naboeneiendommen finner du også Kiwi dagligvarebutikk.

Alti Årnes og Fokus på Sørumsand ligger også godt innen rekkevidde dersom du ønsker øvrige servicetilbud.

I skogen bak boligfeltet ligger Svarstadtjernet med bademuligheter, og på Rånåsfoss er det utendørsbasseng. 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 med mer. Kommunen har et aktivt idrettslag som kan skilte med fotball, håndball, basket, friidrett, barneidrett og ski.

Romerike Sparebank Arena ligger i kort avstand til boligen.

Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor de blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund,.

Med bil fra Aulifeltet tar det ca. 15 min til Årnes, 25 min til Lillestrøm, 25 min til Oslo Lufthavn og 35 min til Oslo S. Med tog fra stasjonen tar det ca. 30 min til Lillestrøm stasjon og ca. 40 min til Oslo S.

For mer informasjon se www.nes.kommune.no

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse og Auli senter.

Skolekrets

Auli Skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Auli senter og Aulifeltet, som ligger like ved. Fra Auli stasjon går det ofte tog i retning Oslo, Lillestrøm og Kongsvinger.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1986 og er bygget i bindingsverk av tre med et skråtak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader består av en kombinasjon av trekledning og malte pussede overflater. Bygningen hviler på stripefundamenter av betong og en grunnmur av lettklinkerblokker, på en byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre, med fiberplater som undertak.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Etasjeskillerne mellom første og andre etasje er konstruert som et trebjelkelag, mens det er betongdekke i underetasjen.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 1993. Boligen har en malt balkongdør i tre med isolasjonsglass, en malt hovedytterdør i første etasje, og tre vippeport i tre til garasjen, alle fra byggeåret. I tillegg finnes en malt skyvedør i tre med 3-lags isolasjonsglass og en hovedytterdør i teak i underetasjen, begge fra byggeåret.

Det er etablert en balkong med utgang fra stue og soverom, bygget i tre med søyler, bjelkelag og punktfundamenter i betong. På baksiden av huset er det en ståltrapp.

Eiendommen inkluderer også en frittstående garasje med uisolert bindingsverk av tre, støpt dekke og utvendig stående kledning. Garasjen har en ringmur av lettbetong og en

aluminium leddport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er begrenset lufting bak kledningen.

- Utvendig - Dører - 4

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke etablert blikkeslag i bunnen av dørkarm.

- Utvendig - Dører - 3

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Det er synlig noe rust.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er bomlyd under fliser i entre og vurderes som delvis løse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er en svank på støpt gulv ved pipe på soverom på ca 11 cm. Det er 14 mm avvik i utbygget stuedel. Stedvis noe knirk.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er avvik: Det er synlig noe vann på gulv under sikkerhetsventilen. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: Det er avvik: Varmekabler er gamle og fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja. Kursfortegnelsen er ikke merkt ut fra antall sikringer. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Det er synlig noe riss i pussen på grunnmuren. Stedvis noe manglende puss rundt garasjeport.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Avvik: Det er avvik: Kjøkkenet fremstår med noe slitasje med tanke på noe hakk og overflateslitasje.

- Spesialrom - 1.Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist fuktskjolder i overflatene. Det er synlig fuktskader på overflate på vegg rundt servanten.

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

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

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på varmekilde. Det er påvist andre avvik: Deler av betong ved dør er skadet. Selger opplyser at det er varme i gulv uten termostat.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Elektrisk vifte fungerer ikke.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Det er betydelig mose på taksteinen. Det er fuktskader i undertaket rundt pipe.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er tydelig utett rundt pipe, da det er synlig fukt i undertaket.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er synlig fukt med sopp og muggsopp, samt fukt i gulvplater rundt pipe. Synlig noe muggsopp rundt luftkanal som går over tak i samme område som pipe.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er synlig ett punktert glass i utbygget stuedel, toalett og vinder i 2 etasje. Utvendige trerammer er med slitasje med tanke på alder og noe synlig kondensslitasje på innvendig ramme.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Glass er punktert.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble oppdaget råde i underkant av tresvill inne i vegg kledd med panel på soverom i underetasjen. Det ble målt relativ fuktighet inne i vegg på 79%, dette anses som i risikozonen for høy fuktighet inne i vegg. Det ble målt fuktighet i overkant av svill inne i vegg på 19%, dette anses også som i risikozonen. Det ble undersøkt nærmere med hammerelektrode i bunnsvill og her er det vått og det ble oppdaget råteskade på underkant av tresvillen. Det var også synlig svertesopp på nedre del av grunnmuren inne i kjellerbod og saltutslag inne bak garderobeskap i hall.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er funnet fukt i yttervegger og delvegg mellom hall og garasje.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Tapetskjøter er ikke tette.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det fremkommer ikke på tegning at stue er påbygget eller tegning for 2 etasje. Innredning av 2 etasje er ikke kjent om er godkjent som rom for varig opphold av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende dokumentasjon av 2 etasje. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til godkjent bruk av etasjen. Dette må bekostes av kjøper.

Lovlighet - bod: Ukjent.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 15.12.25 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2022, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.
2. Tilleggs kommentar: Selger kjenner ikke til noen feil eller mangler.

Eiendommen selges som et dødsbo. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

Kort fortalt

- Enebolig med stort potensial.
- Fleksibel planløsning over 3 plan.
- To garasjer, hvor én er integrert.
- Skjermet tomt på 1 267 kvm.
- Store og gode uteområder.
- Inngang i u. etasje og 1. etasje.
- Romslig kjøkken i eget rom.
- Stue og spisestue i åpen løsning.
- Flott karnapp i spisestuen.
- To bad og et toalettrom.
- Tre soverom med garderober.
- Bod på ca. 4 kvm i underetasjen.
- Vedovn, varmepumpe og gulvvarme.

Planløsning

U. etasje: Vindfang, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, bod og garasje.

1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, wc og 2 soverom.

Loft: Innredet rom.

2 vindfang

Boligen har inngang både i underetasjen og i første etasje, samt direkte adkomst fra garasjen til bad/vaskerom. I underetasjen ønskes man velkommen inn i et vindfang med plass til å henge fra seg yttertøyet. Gulvet er flislagt og har varmekabler, mens veggene er kledd med ubehandlet trepanel. Innenfor vindfanget er det et romslig trapperom med to doble garderober og plass til ytterligere møblering.

Ved bruk av inngangen i første etasje kommer man også inn i et vindfang. Vindfanget er grønnmalt og enkelt utstyrt med klesoppheng, hattehylle og to veggskap. Herfra er det adkomst til en gang. Å ha to inngangspartier gir god funksjonalitet og fleksibilitet, enten boligen benyttes i sin helhet, eller om man ønsker en mer soneinndelt løsning.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom. Rommet er hvitmalt og har to vinduer som slipper inn naturlig lys. Videre har rommet flisimitert gulvbelegg og romslig innredning med blåmalte trefronter.

Kjøkkeninnredningen er montert i L-form, og i tillegg er det en egen oppvasksonesone. Sistnevnte har heldekkende beslag med to oppvaskkummer, og under er det opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er for øvrig utstyrt med vedfyrte komfyr fra Jøtul, samt avsatt plass til komfyr under en nyere ventilator. Oppvaskmaskin medfølger.

Stue og spisestue

Stue og spisestue ligger i åpen løsning, og danner et innbydende rom med plass til å samle både familie og venner. Den åpne løsningen gir gjennomgående lysinnslipp fra store vinduer, og i spisestuen er det karnapp med plassbygget benk. Spisestuen kan også skilte med brede skyvedører i glass ut til verandaen. Oppvarming er med vedovn og varmepumpe plassert i stuen. Det er varmekabler i gulv i spisestuen og varmelist langs gulvet.

Innredet rom

Boligen har et koselig innredet rom i 2. etasje med godt potensial. Rommet har mønet tak, gjennomgående lysinnslipp, samt god størrelse. Utformingen byr på ulike soner for møblering, slik at flere kan benytte stuen samtidig. Gulvet har belegg, mens vegger og himling er kledd med panel. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er omsøkt bruksendret og godkjent av kommunen.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad og et toalettrom. Badet på hovedplanet er utstyrt med hvit skapinnredning, servant, speil og dusjkabinett. Gulvet har belegg, veggene er tapetserte og det er oppvarming med panelovn. Badet i underetasjen har derimot malte overflater, og er utstyrt med toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommets størrelse gjør det også enkelt å innrede med ønsket møblement. Vaskemaskin medfølger.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom med ulike overflater og garderobeskap. Ett av soverommene ligger i underetasjen og utmerker seg med ekstra god størrelse, noe som gjør det egnet som hovedsoverom eller kombinert soverom/kontor. I første etasje kan det ene soverommet skilte med direkte utgang til verandaen. Videre har boligen gode lagringsmuligheter. Det er en bod på ca. 4 kvm i underetasjen, samt oppbevaringsplass i begge garasjene.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Betong, fliser og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert en eldre luft til luft varmepumpe.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1997 og er plassert på vaskerom/bad.

- Varmekabler: Ifølge kursfortegnelsen er det varmekabel i entré og hall/trapperom i underetasjen. Det er også opplyst om varmekabel uten termostat på vaskerom i underetasjen.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer, plassert i hall.
- Branntekniske forhold: Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

Varmtvann er fra en 120 liters bereder plassert på badet i underetasjen. Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkkenet, elektrisk vifte på badet i underetasjen og naturlig ventilasjon for øvrig. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i trapperommet.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2009: Frittstående garasje med uisolert bindingsverk av tre. Støpt dekke. Plassbygget w-tasktoler. Utvendig stående kledning. Ringmur av lettbetong. Aluminium leddport med elektrisk portåpner. Plater på tak.

1997: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter på vaskerom/bad

1993: Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass fra 1993, karnapp.

Parkering

Boligen har integrert garasje på ca. 30 kvm i underetasjen, med direkte adkomst til badet/vaskerommet. Det er også oppført en frittstående garasje med elektrisk port. Videre har eiendommen god plass til kjøretøy på en stor gårdsplass. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Det er blitt foretatt utvask av boligen før visning og den vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i vindfang og trapperom, samt ved bruk av stedvise panelovner, varmepumpe og vedovn. Det er varmekabler i gulv i stue, samt varmelist. Det er varmekabler uten termostat i våtrom i underetasjen.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 369

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr 2 432 eiendomsskatten inneværende år. Tallene er mottatt fra Nes kommune og er en prognose for inneværende år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og 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

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 110 009.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 440 034.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 430 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:

22.12.1982 - Dokumentnr: 8929 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 287505 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:430

01.01.2024 - Dokumentnr: 279793 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:430

15.06.1992 - Dokumentnr: 3418 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:318 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:318 Bnr:171

Best. om plassering av uthus inntil grensen.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2020 - Dokumentnr: 3271893 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolighus, datert 06.02.85.

Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven og gjengir det som på byggetidspunktet gjenstod av arbeider før ferdigattest kunne utstedes.

Daværende gjenstående arbeider var følgende:

Utv:

- planering 1:50 i 2 m bredde fra grunnmur
- montering av rekkverk til balkong
- pipe skal mures 800 mm over takets høyeste punkt
- pussing av grunnmur
- montering av trapp/rekkverk, fasade sørøst
- overvannsledn. tilknyttet off. avløp

Kjelleret.:

- pussing av vegger i disp. rom
- ferdigstille ventiler i alle rom
- garasje: pussing av vegger, opp til himling. Ventilasjon skal være permanent åpen

Hovedplan:

- montering av håndlist i trappeoppgang
- tetting rundt rørgjennomføringer i kjøkkenbenk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredet rom på loft, som er innredet og brukt som stue ikke er omsøkt bruksendret og godkjent for varig opphold av kommunen.

Det gjøres også oppmerksom på at det ikke fremkommer på tegning at stuen i 1. et er påbygget og at dette ikke er byggemeldt inn til kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. dokumenter mottatt fra kommunen ligger deler av eiendommen innenfor hensynssone for flom.

Det planlegges ny E-16 trasè gjennom Ullensaker, Nes og Sør-Odal. Flere alternative traseer er under utredning. For mer informasjon gå inn på E16portalen.no.

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

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 288 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 290 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger/overtakelse kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede (3 inkl. fra megler). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 41 100,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt

vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Wenche Roterud

Eiendomsmegler MNEF

wenche.roterud@aktiv.no

Tlf: 990 18 195

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792

Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

22.01.2026



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

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

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



Aktiv Eiendom v/Wenche Roeterud har gleden av å presentere Krokenlia 2.



En landlig beliggende enebolig med fleksibel planløsning og stort potensiale.

Boligen har integrert garasje - i tillegg ligger også en frittstående garasje på eiendommen.

Eneboligen har inngang både i underetasjen og i første etasje - samt direkte adkomst fra garasjen via bad/vaskerom.



Underretasjen



Velkommen inn!

Vindfanget i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler - og vegger med ubehandlet trepanel. Det er åpen garderobeløsning.

Videre inn er et større trapperom med god plass til oppbevaringsmøblement.





Trapperommet har også to doble garderober.



Boligen har tre soverom - hvorav dette ligger i underetasjen.



I underetasjen finnes også dette badet som har malte overflater og er utstyrt med toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Underetasjen byr på også på en praktisk bod med hylleløsninger.

1. etasje

Ved bruk av inngangen i første etasje kommer man inn i et vindfang. Rommet er utstyrt med klesoppheng, hattehylle og to veggskap.

Fra vindfanget er det videre adkomst til en gang.





Stue og spisestue ligger i en åpen løsning.



Den åpne løsningen gir gjennomgående lysinnslipp fra store vinduer. I spisestuesonen er det karnapp med plassbygget blomsterbrett.



Fra samme sone er det utgang til verandaen via brede skyvedører i glass.



En varmepumpe sørger for jevn, behagelig temperatur året rundt.



I tillegg bidrar en vedovn til ekstra hygge og varme.



Kjøkkenet ligger i eget rom og fremstår som romslig, med god plass til spisebord.



Innredningen er montert i L-form og har profilerte fronter med laminatbenkeplate.



Kjøkkenet er også utstyrt med en Jøtul vedfyrt komfyr, i tillegg til den avsatte plassen til komfyr.



Badet på hovedplanet har servant over hvit skapseksjon, matchende skap på motsatt vegg og dusjkabinett.



Gulvet har belegg og veggene er tapetserte.



Toalettrommet har enkel servant og gulvmontert toalett.



Fra ett av soverommene i hovedetasjen er det utgang til verandaen.



Dette rommet har også dobbelt garderobeskap.



Soverom 2.



Soverom 2.

2.etasje



Boligen har et koselig innredet rom i 2. etasje med godt potensial. Rommet er ikke omsøkt bruksendret og ikke godkjent av kommunen for varig opphold.



Rommet har mønet tak og gjennomgående lysinnslipp.



Det innredede rommet er av god størrelse og har plass til flere møbelgrupper om ønskelig.



Boligen ligger fint til i et rolig boligområde nederst på Aulifeltet i Nes kommune.



Tomten grenser mot skogen i bakkant noe som gir en skjermet og fredelig atmosfære.



Tomten er på nesten 1 267 kvm og har god boltreplass.



Parkering kan gjøres i den integrerte garasjen på ca. 30 kvm i underetasjen - eller den frittstående garasjen.



Garasjen.



Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og trær.



I tillegg er det overbygd uteplass i andre enden av garasjebygget.



Fra eiendommen er det kort vei til flotte turområder.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Krokenlia 2, 1929 AULI



NES kommune



gnr. 201, bnr. 430

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 18925-1862

Referansenummer: LS7734

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Finn Roar Tømte



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1985 og etter byggeforskrifter fra 1985. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg som ikke er dokumentert. Oppdragsgiver har ikke opplysninger om når endringene er utført. Tidspunkt for utførelse er usikkert, men ut fra materialvalg legges det til grunn at dette er utført på 80/90-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1985 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 1985, er dette oppgitt i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre med fiberplater som undertak fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 1993.

Bygningen har malt balkongdør i tre med isolasjonsglass fra byggeår, utgang fra soverom.

Bygningen har malt hovedytterdør i 1 etasje og garasje tre vippeport i underetasjen. Dørene er fra byggeår.

Malt balkong skyvedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør i underetasjen, fra byggeår.

Det er etablert balkong utgang fra stue og soverom fra byggeår.

Balkongen er bygget opp av tre med søyler og bjelkelag.

Punktfundament av betong.

Etablert ståltrapp på baksiden av huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater er hovedsakelig fra byggeår. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Betongdekke i underetasjen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Vedfyrt komfyr på kjøkkenet.

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26. Relativ fuktighet på 79 %.

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

bad i 1 etasje er fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget ut fra teknisk forskrift fra 1985.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Speil med belysning.

Det er naturlig ventilering.

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

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i underetasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1985. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte pusset flater. Taket er malt.

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har toalett og dusjkabinett med forheng. Vegghengt stål utslagskum. Toalett er nyere og mangler toalettlokk.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner som er av murverk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra byggeår har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut er nyere.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår med toalett og vegghengt servant. Malte plater på vegger og belegg på gulv. Speil og lysarmatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe typen luft til luft. Varmepumpen vurderes å være eldre.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter på vaskerom/bad

Det står på kursfortegnelse i sikringsskap at det er varmekabel i entre og hall/trapperom i underetasjen. Det opplyses om at det er varmekabel uten termostat på vaskerom i underetasjen.

Sikringsskap med skrusikringer. Skap plassert i hall. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som

Beskrivelse av eiendommen

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

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1986. Synlig stedvis grunnmursplast over terreng. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via privat vannverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det fremkommer ikke på tegning at stue er påbygget eller tegning for 2 etasje. Innredning av 2 etasje er ikke kjent om er godkjent som rom for varig opphold av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende dokumentasjon av 2 etasje. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til godkjent bruk av etasjen. Dette må bekostes av kjøper.

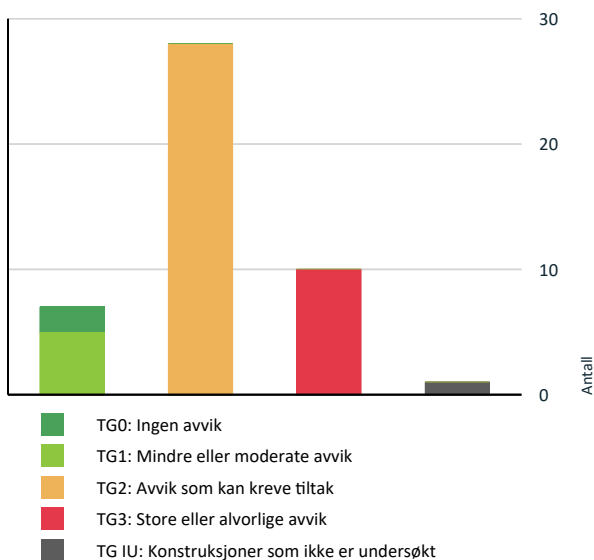
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

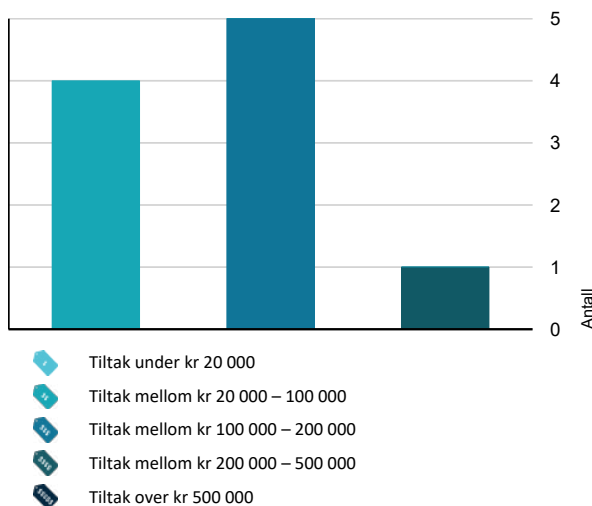
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører - 4	Gå til side
! Utvendig > Dører - 3	Gå til side
! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Stuedel er påbygget der det tidligere var balkong. Alder er ikke kjent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er betydelig mose på taksteinen. Det er fuktskader i undertaket rundt pipe

Konsekvens/tiltak

- Uteettheter i utvendige beslag må utbedres.

Det er vått og synlig soppdannelser på underliggende takplate ved pipe. Dette kan føre til større fuktskader, hvis dette ikke blir utbedret og skiftet. Frostsprengning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer andre steder enn den som er benevnt ved gamle undertak med underlagstekking ved at undertakets plater sprekker i skjøter og lignende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er tydelig utett rundt pipe, da det er synlig fukt i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Belag rundt pipe og luftehatt må skiftes for å unngå videre fuktskader i undertaket og inne i takkonstruksjonen. Det må regnes med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødig fuktbelastning på ytre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er begrenset lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Skadet og dårlig vedlikeholdte overflater av panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre med fiberplater som undertak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er synlig fukt med sopp og muggsopp, samt fukt i gulvplater rundt pipe. Synlig noe muggsopp rundt luftkanal som går over tak i samme område som pipe.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Hvis fuktlekkasjen ikke utbedres vil det bli større fuktskader på fiberplater/undertaket og utvikling av sopp og råteskader i konstruksjonen.

Skadet materiale må skiftes og det må tettes forskriftsmessig rundt pipe og luftehatt.

Det bør utbedres videre med bedre lufting ut mot takutstikk for å unngå unødig høy luftfuktighet inne i konstruksjonen, slik at det ikke er grobunn for kondensskader.

Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er synlig ett punktert glass i utbygget stuedel, toalett og vinder i 2 etasje. Utvendige trerammer er med slitasje med tanke på alder og noe synlig kondensslitasje på innvendig ramme.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene som er punktert har dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med isolasjonsglass fra byggeår, utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Glass er punktert.

Konsekvens/tiltak

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

Glass i dør må skiftes. Det er redusert isolasjonsevne i punktert glass og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører - 4

Bygningen har teak hovedytterdør i underetasjen, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke etablert blikkeslag i bunnen av dørkarm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder. Fagmessig tetting mellom dør og vegg må utføres. Utett overgang mellom dør og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.



TG 2 Dører - 3

Malt balkong skyvedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Male og sparkle dør. Det er ingen konsekvens for funksjon.



TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør i 1 etasje og garasje tre vippeport i underetasjen. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dørene har redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong utgang fra stue og soverom fra byggeår. Balkongen er bygget opp av tre med søyler og bjelkelag. Punktfundament av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige trapper

Etablert ståltrapp på baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig noe rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må slipes og lakkas for å unngå videre rustutvikling.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bomlyd under fliser i entre og vurderes som delvis løse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder. Deler av overflatene må regnes med å skiftes ut med tanke på skader på overflater og løse fliser på gulv.

Det anbefales å utbedre skader for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Betongdekke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

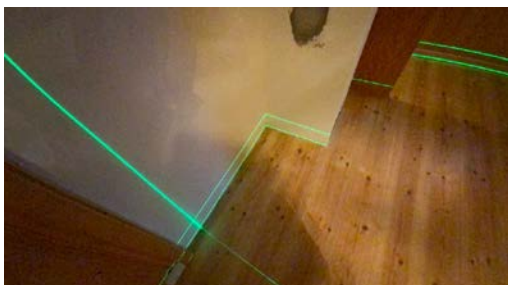
Det er en svank på støpt gulv ved pipe på soverom på ca 11 cm. Det er 14 mm avvik i utbygget stuedel. Stedvis noe knirk.

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.

Det var ingen tegn til at påbygget stuedel er i bevegelse da det ikke var sprekker i overganger på vegger eller tak befaringsdagen. Det gjøres øvrig oppmerksom på at utvendige søyler og tretrager som bærer utbygget må kontrolleres jevnlig for råte og lignende med tanke på at det er disse som er bærende konstruksjon for utbygget.

Knirk er en konsekvens på at parketten eller er lagt for trangt mot yttervegger og har løftet seg eller at det er knirk i underliggende gulvplater, som ikke er tilfredsstillende festet til bjelker. Parkett må enten kappes der den ligger mot yttervegg eller underliggende plater må etterskrus for å unngå knirk.



Tilstandsrapport

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.

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Vedfyrt komfyr på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon.

Plate under sotluke må etableres for å unngå fare for gnistbrann.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom underetasjen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26. Relativ fuktighet på 79 %.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble oppdaget råte i underkant av tresvill inne i vegg kledd med panel på soverom i underetasjen.

Det ble målt relativ fuktighet inne i vegg på 79%, dette anses som i risikozonen for høy fuktighet inne i vegg. Det ble målt fuktighet i overkant av svill inne i vegg på 19%, dette anses også som i risikozonen. Det ble undersøkt nærmere med hammerlektrode i bunnsvill og her er det vått og det ble oppdaget råteskade på underkant av tresvillen.

Det var også synlig svertesopp på nedre del av grunnmuren inne i kjellerbod og saltutslag inne bak garderobeskap i hall.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser må gjøres for å finne ut av omfanget av skaden, det er usikkerhet om fuktskade er lokal i vegg eller gjelder store deler der det er utført med panel på vegger i underetasjen.

Det må foretas utbedringer for å unngå videre fuktskader i underetasjen og for å unngå råte i trekonstruksjoner. Sopp og råteskader har også en konsekvens med tanke på innelima.

Se også ytterligere vurdering av drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

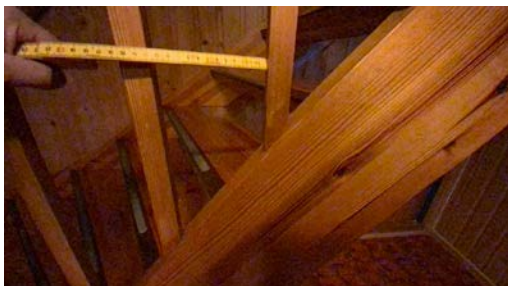
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

bad i 1 etasje er fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget ut fra teknisk forskrift fra 1985.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

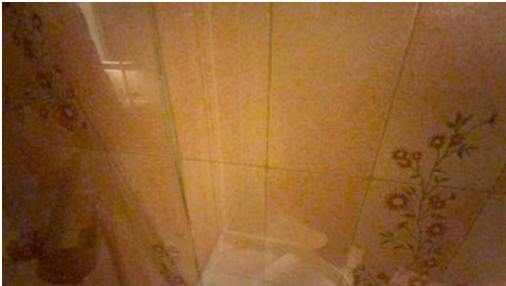
Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Nye overflater må etableres for at det ikke skal bli fuktskader på vegger og tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Konsekvens for dette badet vil være fuktskader på vegger og gulv, hvis det ikke dusjes i dusjkabinett. Det anbefales full renovering av badet med tanke på det er 39 år gammelt.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Speil med belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå unødige damptrykk på konstruksjonen og møbler.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i underetasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1985. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har malte pusset flater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Det er ikke etablert tilfredsstillende membran på vegger og konsekvensen for det er at det kan bli unødige fuktbelastning og fuktskader på vegger, hvis det ikke dusjes i kabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av betong ved dør er skadet. Selger opplyser at det er varme i gulv uten termostatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Betong må utbedres ved at denne pusses ut for å unngå videre skadeutvikling ved at betong smuldrer opp videre i området.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

En utett membran kan føre til vanninntrenging i bygningskonstruksjonen, noe som kan forårsake omfattende skader på gulv, vegger og underliggende strukturer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og dusjkabinett med forheng. Vegghengt stål utslagskum. Toalett er nyere og mangler toalettlokk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Elektrisk vifte fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viftes må skiftes for å tilfredsstillende mekanisk avtrekk.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå unødig damptrykk på konstruksjonen og møbler.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Se øvrig vurdering av rom underterreng for ytterligere vurdering av fukt og målinger.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TGI 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra byggeår har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje med tanke på noe hakk og overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må påregnes dersom man ønsker å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og lavere standard enn det som forventes i et moderne kjøkken.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut er nyere.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår med toalett og vegghengt servant. Malte plater på vegger og belegg på gulv. Speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er synlig fuktskader på overflate på vegg rundt servanten.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lokal utbedring av fuktskade rundt servant bør utbedres for å unngå videre utvikling av fuktskader. Etablering av mekanisk avtrekk for å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon og for bedre inneklima.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

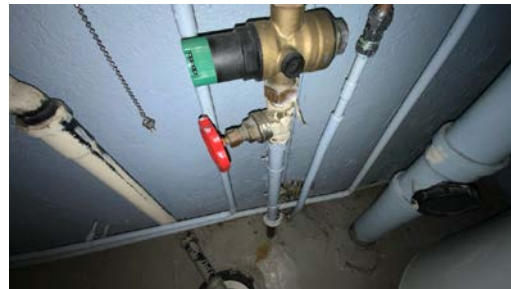
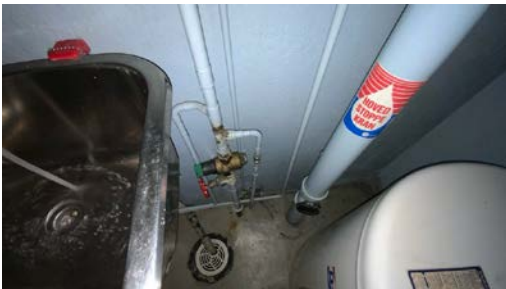
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft. Varmepumpen vurderes å være eldre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter på vaskerom/bad

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er synlig noe vann på gulv under sikkerhetsventilen.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser når sikkerhetsventilen lekker. Dette kan komme av at termostaten ikke fungerer eller for stort vanntrykk inn til tanken. lekkasje av sikkerhetsventil belaster gulv for unødig fukt. Gjeldende forskrift av fast bryter til bereder er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



TG 2 Andre installasjoner

Det står på kursfortegnelse i sikringsskap at det er varmekabel i entre og hall/trapperom i underetasjen. Det opplyses om at det er varmekabel uten termostat på vaskerom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler er gamle og fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser angående funksjon og om disse virker tilfredsstillende anbefales.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

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.
1986

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jmfør 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?
Nei
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 Kursfortegnelsen er ikke merkt ut fra antall sikringer. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986. Synlig stedvis grunnmursplast over terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er funnet fukt i yttervegger og delvegg mellom hall og garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utbedre terrenget slik at grunnmursplasten med klemlist føres over terreng. Når grunnmursplasten ligger under terreng, utsettes grunnmuren for økt fuktbelastning, noe som kan føre til fuktinntrengning i muren innvendig.

Det bør foretas tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type og kan være tilgrodd eller tett, noe som kan være årsak av fuktinntrengning, kapillært oppsug og skader på underetasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig noe riss i pussen på grunnmuren. Stedvis noe manglende puss rundt garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe pussing av mur må regnes med for å få tilfredsstillende overflater uten riss. Det vurderes ikke å ha konsekvens for murens bæringsevne.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Støttemur er en del av bæringen rundt tresøyle og fundament for denne. Det er derfor viktig at denne delen er stabil og ikke er i bevegelse. Det bør foretas renovering og oppgradering av denne med tanke alder og synlig noe sprekker i muren.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Terrenghorhold

Skrående tomt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur. Manglende fall fra grunnmuren kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Det er opplyst om flomfare med risiko 2 fra NVE, der risiko 6 er høyest.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via privat vannverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved gamle avløpsrør av denne typen er økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader inne i boligen.

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/172 m²

Enebolig: Gang, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, 2 Entré, Loftstue, Bad/vaskerom, Bod, Garasje

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Steinlivegen 14 ,1929 AULI 141 m ² 1976 3 sov	14-07-2024	3 590 000	3 590 000		3 590 000	25 105
2 Tandbergvegen 5 ,1929 AULI 115 m ² 1967 3 sov	30-09-2025	3 400 000	3 200 000		3 200 000	23 704
3 Seljevegen 11 ,1929 AULI 144 m ² 1983 3 sov	15-08-2024	3 590 000	3 400 000		3 400 000	22 078
4 Tårnvegen 6 ,1929 AULI 147 m ² 1974 3 sov	30-05-2024	3 400 000	3 000 000		3 000 000	19 481

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 410 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

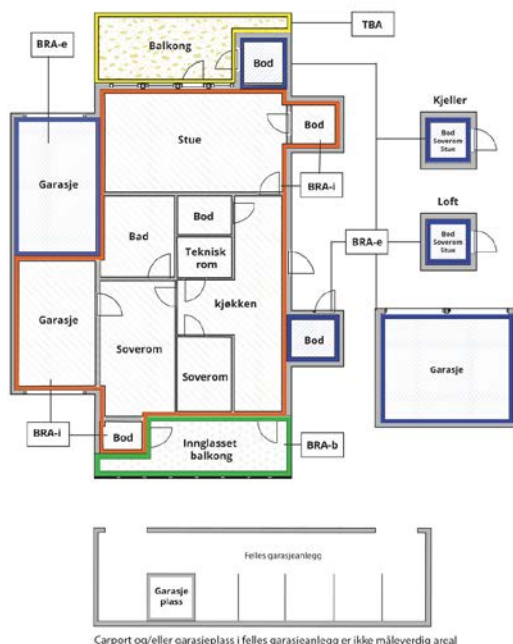
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	85			85	12		85
2.Etasje	13			13		16	29
Underetasje	74			74			74
SUM	172				12	16	188
SUM BRA	172						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, entré		
2.Etasje	Loftstue		
Underetasje	Entré, trapperom, soverom, bad/vaskerom, bod, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det fremkommer ikke på tegning at stue er påbygget eller tegning for 2 etasje. Innredning av 2 etasje er ikke kjent om er godkjent som rom for varig opphold av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende dokumentasjon av 2 etasje. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til godkjent bruk av etasjen. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	34
Bod	0	4
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig Garasje og boder i underetasjen er benevnt som S-rom

Bod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Finn Roar Tømte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	430		0	1266.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krokenlia 2

Hjemmelshaver

Tømte Ida Marit (BO)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med tilgang til marka og kort vei til skole, Auli senter og togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plan og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent utover forkjøpsrett.

Forsikring

Selskap

Ikke opplyst

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent

Beskrivelse

Lekestue/bod med vegger av maskinlaftet trevegger, typen byggesett. Plater på tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående garasje med uisolert bindingsverk av tre. Støpt dekke. Plassbygget w-tasktoler. Utvendig stående kledning. Ringmur av lettbetong. Aluminium leddport med elektrisk portåpner. Plater på tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025	Det foreligger ingen informasjon i egenerklæringen grunnet at dette er dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.02.1986	Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.03.1985		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Finn Roar Tømte

Boligen

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krokenlia 2

1929 Auli

3228-201/430/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til noen feil eller mangler.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

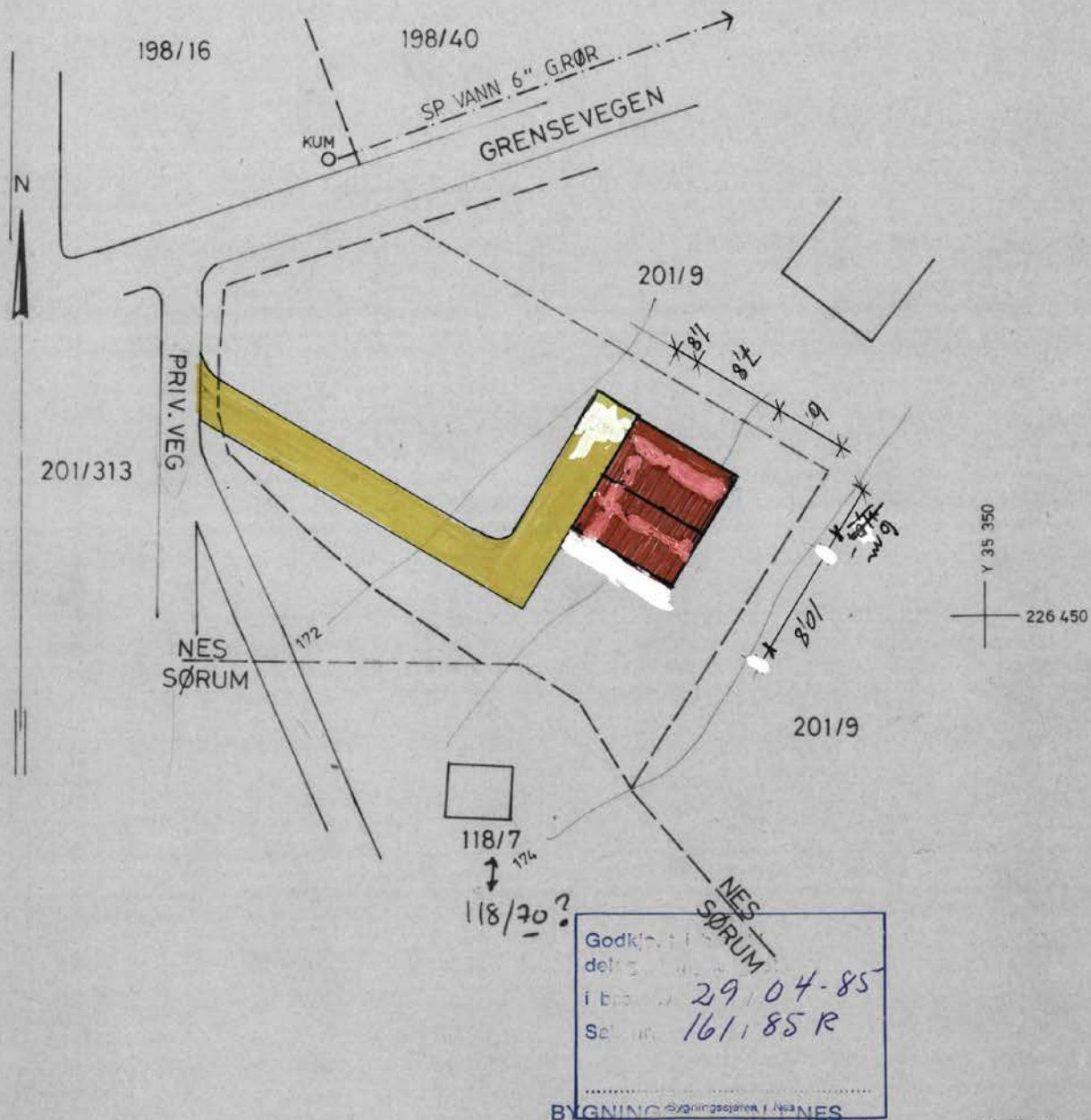
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



SITUASJONSKART

TOMT: MYRHEIM
 BYGGEFELT: _____
 BYGGHERRE: IDA TØMTE
 ARDESSE: 1927 RÅNÅSFOSS

G.NR. 201 B.NR. 430
 KOMMUNE: NES
 MÅLESTOKK: 1:500



Godkjent i
 deling
 i b.l. 29.04-85
 Sol. nr. 161.85 R

BYGNINGSAVDELINGEN I NES
 2150 ÅRNES

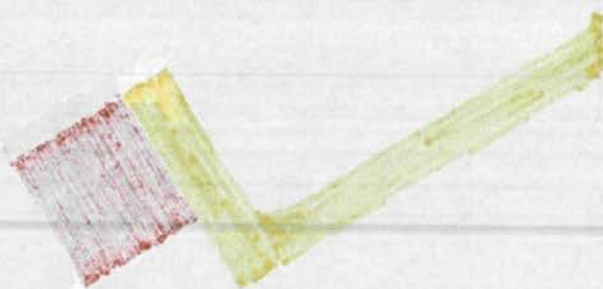
Per G. Rasmussen

OBS! HØYDEKURVENE ER IKKE NØYAKTIGE

Nr. 5249X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-77

21.2.85 V.N.

W. - 85 900

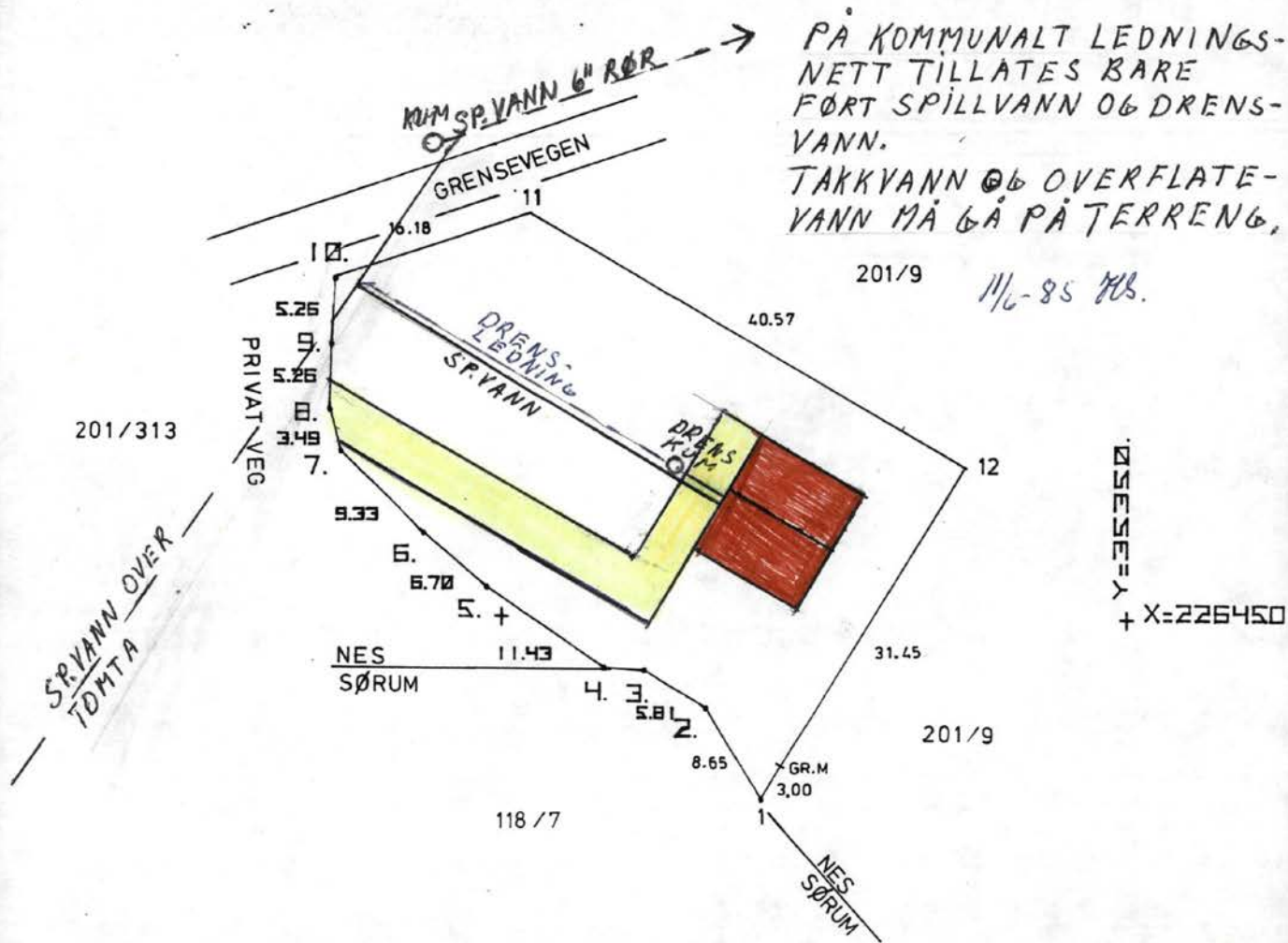


MÅLEBREVKART OVER Gnr. 201 Bnr. 430

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 1266,8 m²

SENTRALPUNKT X 226 459 Y 35 312

KARTBLAD CU 04B-1-53

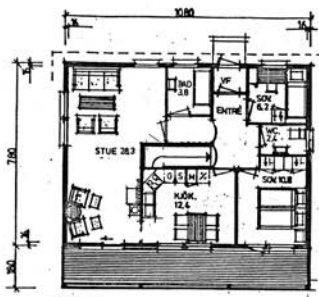


KOORDINATER N50 1970

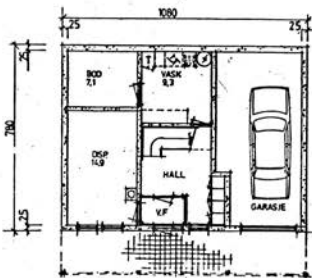
PUNKT	X	Y	MERKING
1.	226435.30	35320.87	
2.	226442.69	35316.37	
3.	226445.72	35311.41	
4.	226445.90	35308.21	
5.	226452.39	35298.80	GR.M
6.	226456.74	35293.70	JERN
7.	226463.27	35287.03	GR.M
8.	226466.65	35286.15	GR.M
9.	226471.91	35286.26	JERN
10.	226477.16	35286.50	GR.M
11.	226482.38	35301.82	GR.M
12.	226462.27	35337.05	GR.M

N

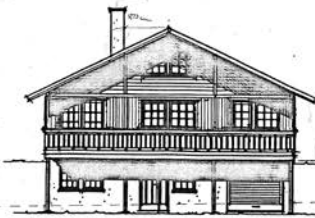
NOV.-82 Gøø



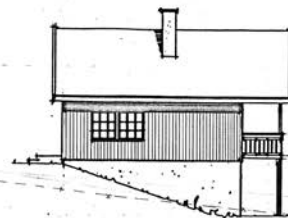
HOVEDPLAN



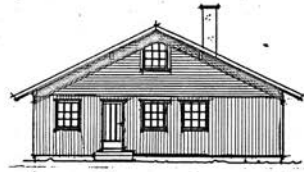
KJELLERPLAN



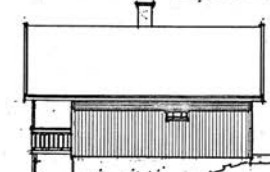
Fasade mot nord vest



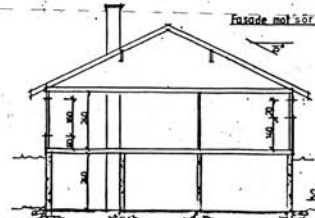
Fasade mot nord øst



Fasade mot sør øst

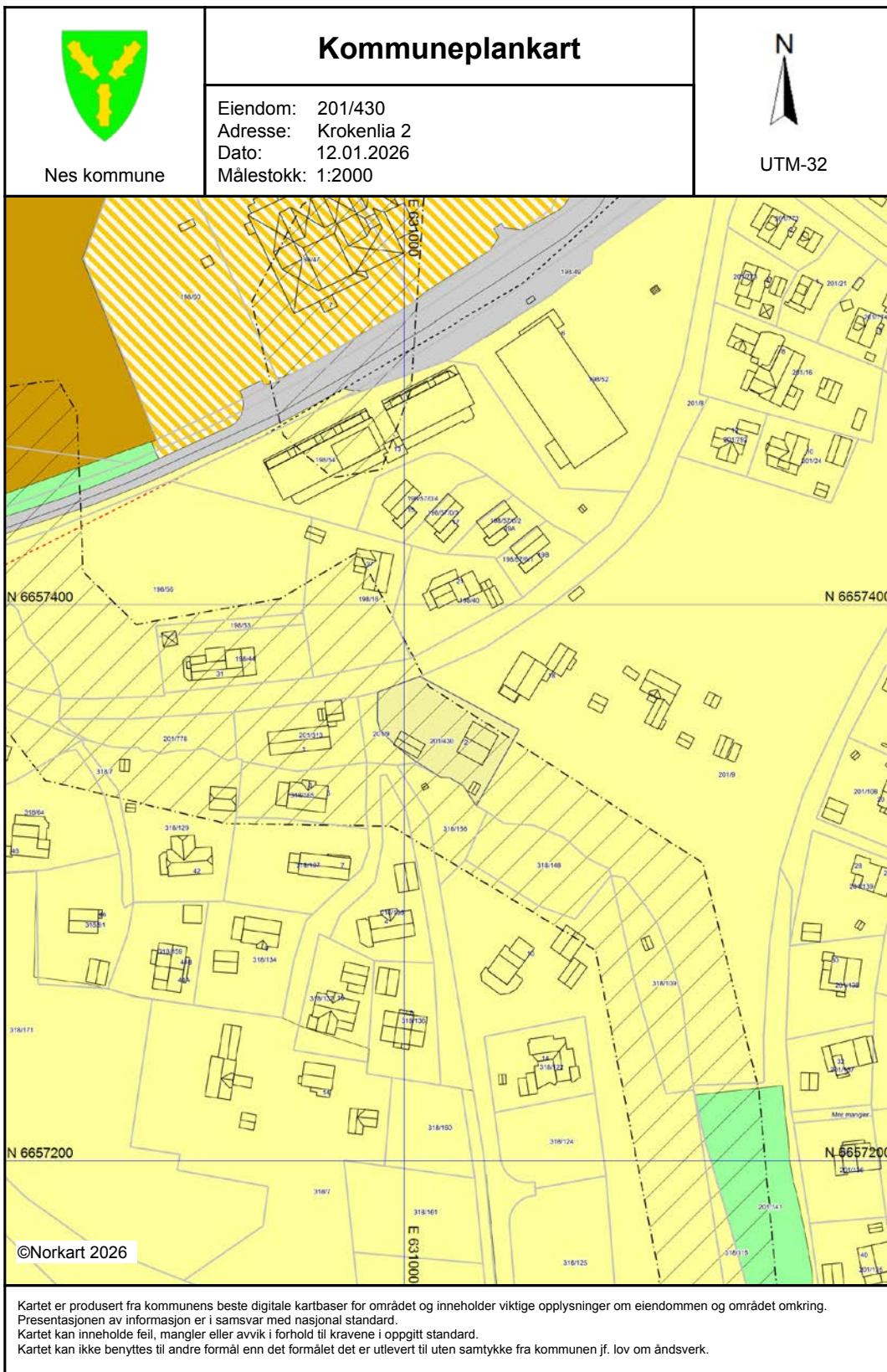


Fasade mot sør vest



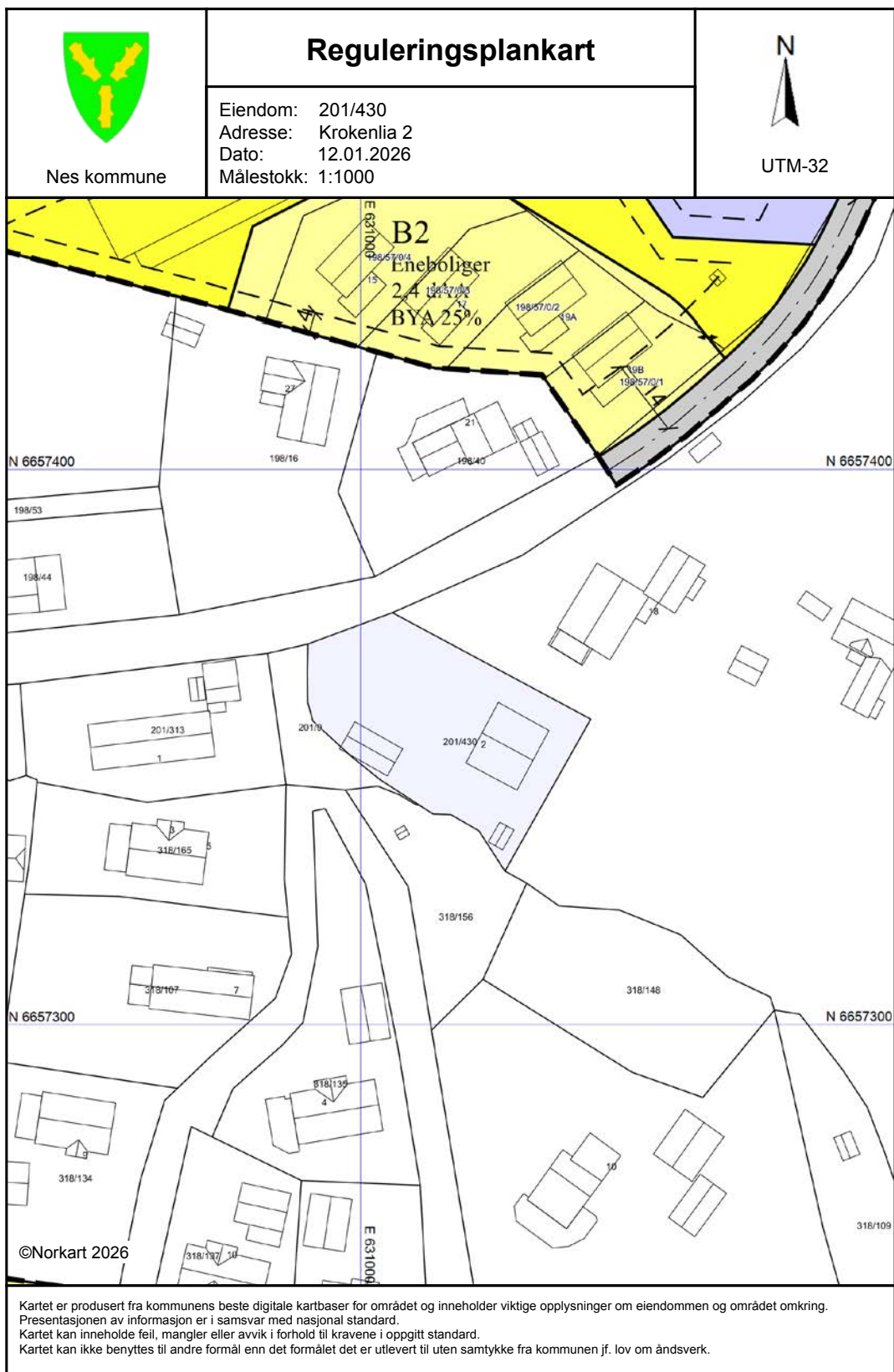
SNITT

GNR. 201 BNR. 430		Leverandør Bygg Service Sörumsand a.s	
Byggherre Ida Tømte		type. SPESIAL	
Grunnflate 86,7 m ²		Rev 26-3-85 S.K.	
Leieareal h.pl. 76,9 m ²		PLANER	
Beregnet areal 102 m ²		SNITT OG FASADER	
		Rev 27-11-84 A	
		Rev 7-3-85 AB	
		Skala 1:100	
		VESTLANDCHUS AS	



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i> Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Friområde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Angitthensynsone - Hensyn landskap
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i> Angitthensyngrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Forretninger

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Grensøvn.		Gnr. 201 Bnr. 430		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Bybygg	Bolighus	18.04.85	29.04.85	161/852
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Ida Tante	1927 Randsfoss			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Arvid Veum	1920 Sorumsand			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Arvid Veum	1920 Sorumsand			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utv.:

1. Planering 1:50 i 2 m. bredde fra grunnmur.
 2. Montering av rekkverk til balkong.
 3. Pipe skal mures 800 mm over takets høyeste punkt.
 4. Pussing av grunnmur.
 5. Montering av trapp m. rekkverk, fasade Pipelep sor:st.
 6. Overvannsledn. tilknyttet off. avløp.
- Deenheter: 1 stk.
 Areal : 77 m²
 Avløp : Komenalt
 Vann : Asketjern
 : 1 stk.

Kjelleretg.:

1. Pussing av vegger i disp.rom.
2. Ferdigstille ventil i alle rom.
3. Garasje: Pussing av vegger, opp til himling. Ventilasjon skal være permanent åpen.

Hovedplan:

1. Montering av håndlist i trappeoppgang.
2. Tetting rundt rørgjennomføringer i kjøkkenbenk.

Arbeidet må være utført innen: 15.06.85

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Arnes	06.02.85
Jørn Glennes Bygningssjef Underskrift	

Sendes til



K-blankett 2128

Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 2-85

☒ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☒ Ansvarshavende

☐ Byggesjefmyndighet

Kommunenes arkivnøkkel: 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Grensevn.		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr Gnr. 201 Bnr. 430		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato for søknad 18.04.85	Dato for vedtak 29.04.85	Sak nr. 161/85R
Byggherre Ida Tømte	Adresse 1927 Rånåsfoss		Tlf.	
Anmelder Anid Jeum	Adresse 1920 Sprumland		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Uto:
1. Planering 1:50 i 2m. bredde fra grunnmur
 2. Montering av rekkverk til balkong
 3. Pipe skal mures 800mm over takets høyeste punkt.
 4. Pussing av grunnmur.
 5. Montering av trapp m. rekkverk, ferdig sprøst.
 6. Overvannsledn. tilknyttes off. avløp.
- Boenheter: 1stk
Areal : 87m²
Arløp : Kommunalt
Vann : Askufjern
P. løp : 1stk

Kjelleretg:

1. Pussing av vegger i disp. rom.
2. Ferdiggjorte ventiler i alle rom.
3. Garasje: Pussing av vegger, opp til himling. Ventilasjon skal være permanent åpen.

Hovedplan:

1. Montering av håndlist i trappeoppgang.
2. Tetting rundt utrykksrom - fringer i kjøkkenbenk.

Arbeidet må være utført innen: 15.05.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Underskrift	

Sendes til

☒ Byggherre☐ Anmelder☒ Ansvarshavende☐ Byggeskyvmyndighet☐



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Krokenlia 2 - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Auli senter Linje 453, 455	5 min 0.4 km
Auli stasjon Linje R14	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	17 min 14.6 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	20 min 20 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 10.5 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 11 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Auli	5 min
-----------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

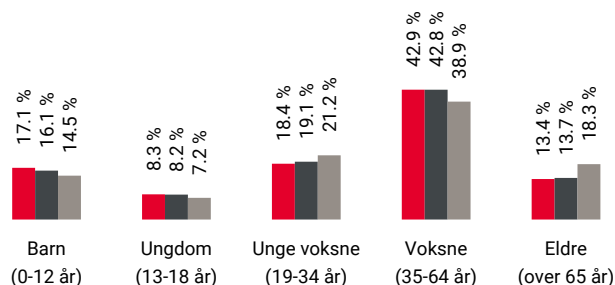
Godt vennskap 70/100



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	15 min 1.3 km
Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	16 min 1.4 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	4 min 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



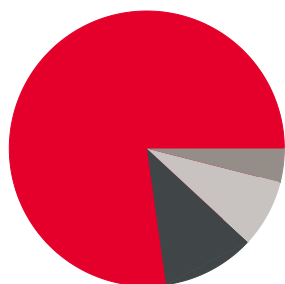
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Auli skole	11 min	🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.8 km	
⚽ Rånåsfoss nærmiljøanlegg	18 min	🚶
Ballspill, fotball	1.3 km	
🚴 Spenst Sørumsand	11 min	🚗
🚴 Trento Sørumsand	11 min	🚗

Boligmasse



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

«Rolig og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

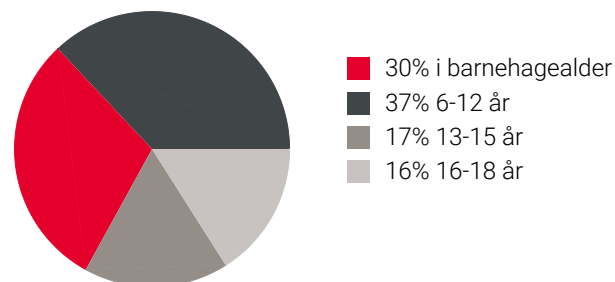
11 min 🚗



Apotek 1 Auli

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



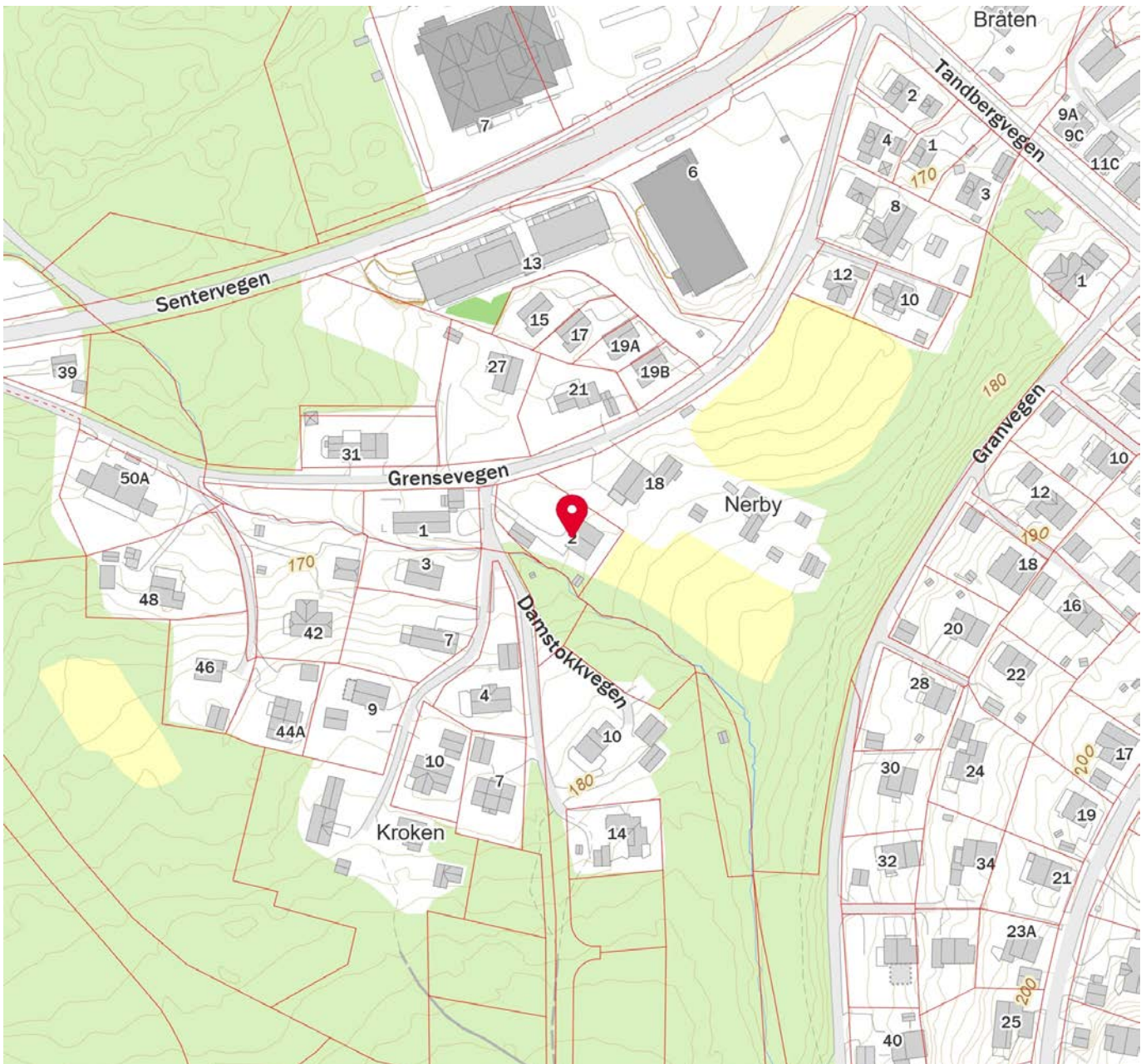
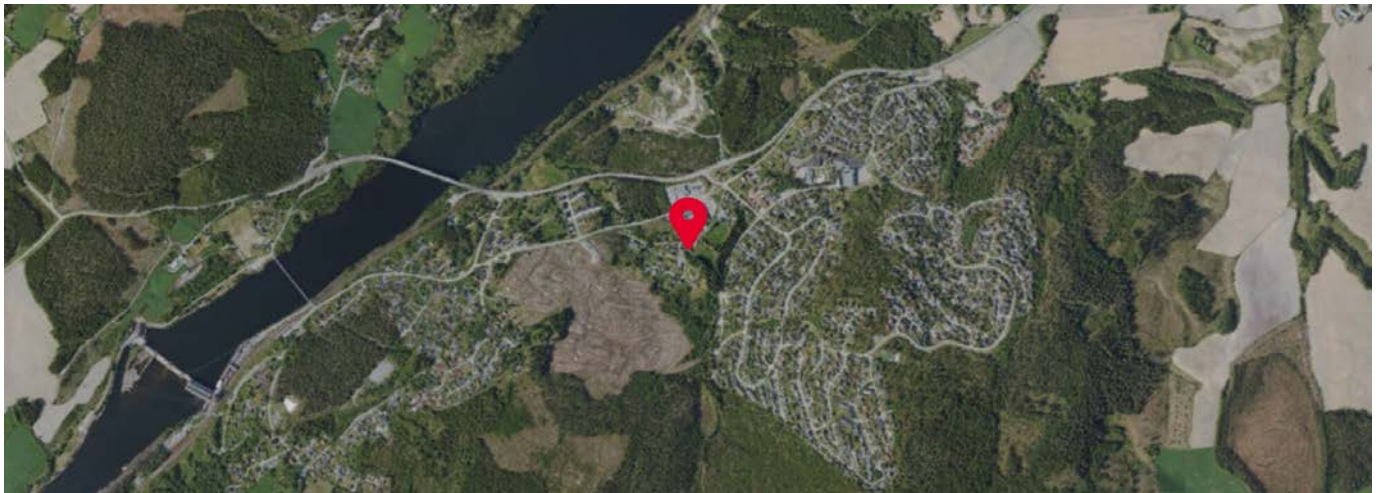
0%

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Krokenlia 2
1929 AULI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Wenche Roterud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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