

aktiv.



Høgåsen 8, 1929 AULI

**Pen halvpart av tomannsbolig
m/fin beliggenhet. 2 bad,
vaskerom og 4 soverom. Garasje,
elbillader og skjermet uteplass.**



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.roterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2150 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Kristine Lian Hagen
Tommie Anders Andersen

Hagen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 144/171 kvm
Tomtstr.: 521.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 245
Gnr. 201, bnr. 245
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1207250076

Din nye bolig!

Høgåsen 8 er en lys og pen halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Boligen holder en god standard fra 2012, og med to bad, eget vaskerom og fire soverom egner den seg godt for familier. Beliggenheten er fin; stille og rolig med gangavstand til skole, butikker og flotte turmuligheter i skogen. Livet utendørs nytes til fulle på en herlig balkong og på en avskjermet uteplass i hagen.

Som samlingssted har boligen en stor og luftig stue med varmepumpe, gjennomlys og åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet er praktisk, med god skaplass, eget fryseskap og de fleste hvitevarer integrert. Badene ligger i hver sin etasje, og alle soverommene er samlet på øverste plan. Garderobeplassen er fint ivaretatt, og boligen har god parkering; i eller utenfor en romslig garasje med lader for elbil.

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
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Kart fra kommunen	76
Seksjoneringstegninger	80
Våre samarbeidspartnere	86
Megler	88
Budskjema	94

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 36 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 72 m² Entré, kjøkken/stue, bad, vaskerom.

2. etasje:

BRA-i: 72 m² Gang, bad, 4 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

24 m² Terrasse/balkongareal.

2. etasje:

12 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 27 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

521.1 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med nærhet til skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Boligfeltet grenser til skogen, med badevann og helårs turveier. Huset ligger på en hjørnetomt, opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Foran garasjen har tomten en singlet gårds plass for ytterligere parkering. Fra stuen er det utgang til en avskjermet markterrasse på ca. 24 kvm. Terrassen innredes enkelt i

ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene tilbringes også på en balkong utenfor det ene soverommet, med et areal på ca. 12 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt og barnevennlig boligområde på Aulifeltet i Nes kommune, med flott utsikt og gode solforhold. Det er gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper og idrettshall m.m. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er direkte tilgang til skogen rundt Tandberg fjellet og på Rånåsfoss er det utendørsbasseng.

Av severdigheter og kulturelle tilbud anbefales Gamle Hvam ca. 12 km, Nes kulturhus ca. 15 km og Nes kirkeruiner ca. 25 km.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Auli senter et variert utvalg med bl.a. post, bank, minibank, frisør, kafé/restaurant og lege etc. BB senter på Årnes og Fokus på Sørumsand ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Auli Senter og ligger ca. 2 km fra boligen. Med bil tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 20 min til Årnes, 35 min til Lillestrøm, 35 min til Oslo Lufthavn og 45 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har gangavstand til Auli barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Runni Ungdomsskole (på Årnes). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Auli Senter og ligger ca. 2 km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Kai Tore Næss

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Antatt sprengsteinfylling på fjell. Fundamentert med ringmur og plate på mark.

Takkonstruksjon/taktekking: Taket er konstruert med prefabrikerte stoler, tekket med undertak av fiberduk, sløyfet, lektet og tekket med dobbeltkrummet takstein av betong.

Veggkonstruksjon: 1 etg og 2 etg er konstruert av bindingverk, isolert og tett etter krav i 2012 som er byggeår. Vegger er kledd med liggende dobbelfalset panel.

Etasjeskiller: Ringmur og betongplate på mark. Etasjeskillet mellom 1 etg og 2 etg er konstruert av bjelkelag.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Bolig:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på bakkeplan ut fra kjøkken i 1 etg bygget av impregneret virke. Veranda ut fra 2 etg bygget av impregneret virke.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er utført iht regler som gjaldt når det ble bygget. Det er ikke krav om å utbedre dette, men TG2 er satt fordi her er det dagens krav som legges til grunn.

Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige trapper av impregneret trevirke til markterrasse og ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tre trappetrinn som er helt i grenseland til at skulle hatt rekkverk - over 50 cm fra bakken. Rekkverk ved inngangspartiet er under 90 cm.

Innvendig > Radon: Det antas at det ble utført med radonsperre som var et krav i 2012. Vurdering av avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Avviket er at det ikke er fremvist dokumentasjon.

Innvendig > Innvendige trapper: Malte vanger, eikelignende trinn. trapperekker av firkantet spiler og håndløper i samme stil som trinn.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Gjelder kun nederste

halvdel av trappen.

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med tidsriktige fliser i 2012(byggeår).

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran.

Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv: Fliser fra byggeår

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran. Fliset kant mellom bad og vaskerom som antas membranert.

Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv: I samme stil som badet nede - fliser fra byggeår med jevnt fall til sluk

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det meste av røropplegget er skjult og ikke mulig å inspisere

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Ser ikke noe dren ut fra skap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det meste av avløsrørene er skjult i konstruksjoner, men pvc rør antas ut fra det man ser på loft og hva som vanligvis ble benyttet da boligen ble bygget.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Luftingen er ikke komplett over tak

Garasje:

Innvendig > Overflater: Uisolert garasje med betonggulv og uinnredet himling og vegger. Klargjort vegg for isolasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Sprekkdannelse i betonggulv - antas å være svinnsprekk som har vært der hele tiden.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Betondekke ble beskrevet i punktet
OVERFLATER

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. Garasjegulv.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved dusjhjørne er det skillevegg til nabobolig på ene siden og flisaslagt vegg på vaskerom på andre siden.

Lovlighet - enebolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Planløsning i 2 etg. er noe avvikende fra byggemeldte og godkjente tegninger når det gjelder planløsning i 2 etg- dette gir ingen konsekvenser da endringen ikke er søknadspliktig og bruken er iht godkjenning. Veranda ut fra 2 etg. vises ikke på byggemeldt tegning. Så sant dette ikke strider mot regulert BYA er det vanskelig å se for seg at dette kan føre til konsekvenser.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Lengde og bredde samsvarer ikke med fremviste tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 28.08.25 av Kai Tore Næss. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, uten pålegg om utbedringer. 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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: El bil lader i garasje.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv halvpart over to plan.
- Tomannsboligen er fra 2012.
- Fin beliggenhet ved skogen.
- Garasje med lader for elbil.
- Singlet gårdsplass v/garasjen.

- Avskjermet markterrasse.
- Terrassen måler 24 kvm.
- Balkong utenfor 2. etasje.
- Entré utstyrt med gulvvarme.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Kjøkken i funksjonell L-form.
- God skap- og skuffeplass.
- De fleste hvitevarer integrert.
- Stor stue med gjennomlys.
- En varmepumpe i stuen.
- To bad, ett i hver sin etasje.
- Flislagte; med gulvvarme.
- Vaskerom m/egen utgang.
- Fire soverom i 2. etasje.
- Skap i to av rommene.
- Lagring på loft og i bod.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, vaskerom og stue/kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, 4 soverom og bod.

Annet: Kaldloft.

Entré

Velkommen inn i et fint familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd, og vel inne har entreen varmekabler, flislagt gulv og lyse panelplater på veggene. Entreen gir et godt førsteinntrykk, og yttertøyet ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap med hvite fronter i profilert utførelse.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et stort, åpent og luftig allrom med klart avdelte soner i vinkelløsning. Vinduer på begge sider gir fint gjennomlys, og en glassdør fører ut til markterrassen. Parkettgulv kombineres med lyse panelplater, og stuen har en varmepumpe for jevn og behagelig varme. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og nærmest kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av laminat. Over benken er det plater og belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk ut. Hvitevarene består av et kjøleskap og et eget frysenskap, i tillegg til platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin integrert.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et eget vaskerom på hovedplanet. Oppe ligger badet i tilknytning til et av soverommene, men har også adkomst fra gangen i etasjen.

Fliser i ulike gråtoner gir et delikat uttrykk, og begge badene har downlights, varmekabler og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap og et hendig speilskap med belysning. På badet oppe står det et dusjkabinett med regnfallsdusj, mens badet nede har skyvedør til vaskerommet og et dusjhjørne med innfellbare dører.

Vaskerom

Vaskerommet er helfliset, og har egen praktisk utgang til eiendommen. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og rommet har en skuffeseksjon, et stort garderobeskap og en utslagsvask med tilhørende belysning.

Soverom og garderobe

Fire gode soverom ligger sammen i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Et av rommene har utgang til en fin veranda, og ved de øvrige soverommene er det franske balkonger.

Det ene rommet ligger i suiteløsning med badet – en behagelig hverdagsluksus. Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite, profilerte dører. På et av de øvrige soverommene står det en stor skyvedørgarderobe med dels speilfronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i en bod ved gangen utenfor soverommene.

Innbo og løsøre

Boligen har et ventilasjonsanlegg (flexit) med aggregat på loftet. Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en frittstående garasje fra 2014, med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 27 kvm. En lader for elbil er installert, og foran garasjen har tomten en singlet gårds plass. Langs veien ovenfor garasjen er det laget parkering på egen tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Det har blitt sjekket med kommune/kartverk ift. om det foreligger en veirett på tomten til seksjon 1 ifht. innkjøring til seksjon 2. Det er ikke tinglyst noe, og ifølge kartutsnitt har seksjon 2 litt av tomten til innkjøring i mellom tomten til seksjon 1.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner og en varmepumpe i stuen suppleres av gulvvarme i entreen og på begge badene.

Energifarge/karakter

Orange B

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 17 292

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

AV dette utgjør kr 3 411 eiendomsskatten inneværende år. Beløpene er mottatt fra Nes kommune og er en prognose for 2025.

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 formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 149 455.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 597 780.

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.

Eiendommen er en del av et sameie bestående av to seksjonsnr. - disse har ingen felles økonomi eller forretningsførsel.

Info vannavgift

I tillegg kommer vannavgift fra Årnes Vannverk. Minsteavgiften er på ca. kr. 5 000,- pr år 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 245, seksjonsnummer 2 i Nes kommune. Gårdsnummer 201, bruksnummer 245 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/201/245/2:

25.02.1974 - Dokumentnr: 1076 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2012 - Dokumentnr: 304828 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

12.07.2013 - Dokumentnr: 588763 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig, datert 21.08.2012.

I forhold til byggeår er byggingen påbegynt i 2011, men ferdigattesten er utstedt i 2012 for ferdigstillelse. Her er byggeår en kombinasjon av 2011/12.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Kommunal.

Tilknytning vann: Årnes Vannverk.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

107 600 (Omkostninger totalt)

123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 373 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 376 300 (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

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,07% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 38 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

09.09.2025



Aktiv Eiendom v/Wenche Roterud har gleden av å presentere Høgåsen 8.



En tiltalende og pen halvpart tomannsbolig med hele 4 soverom og 2 bad.



Fra gårdsplassen fører en tretrapp opp til det overbygde inngangspartiet.
Velkommen inn!

Entréen gir et godt førsteinntrykk og har flislagt gulv over lun varme, mens veggene har malte panelplater.

Et stort garderobeskap sørger for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.





Stue og kjøkken utgjør et åpent og luftig allrom - med klart avdelte soner.



Kjøkkenet har en praktisk vinkelform og innredning med profilerte fronter, vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i en laminatbenkeplate.



Av hvitevarer er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin integrerte, mens det er nisje til kjøle- og frysenskap.



Det er godt med skap- og benkeplass.



I allrommet er det gjennomgående lys fra vinduer i to himmelretninger - noe som gir rikelig med naturlig lysinnfall.



En varmepumpe sørger for den jevne, behagelige temperaturen året rundt.



Parkettgulvet kombineres med lysmalte panelflater i en behagelig fargetone.



God plass til flere sittegrupper og tv/medialøsning.



Badet nede har dusjhjørne med innfellbare dører.



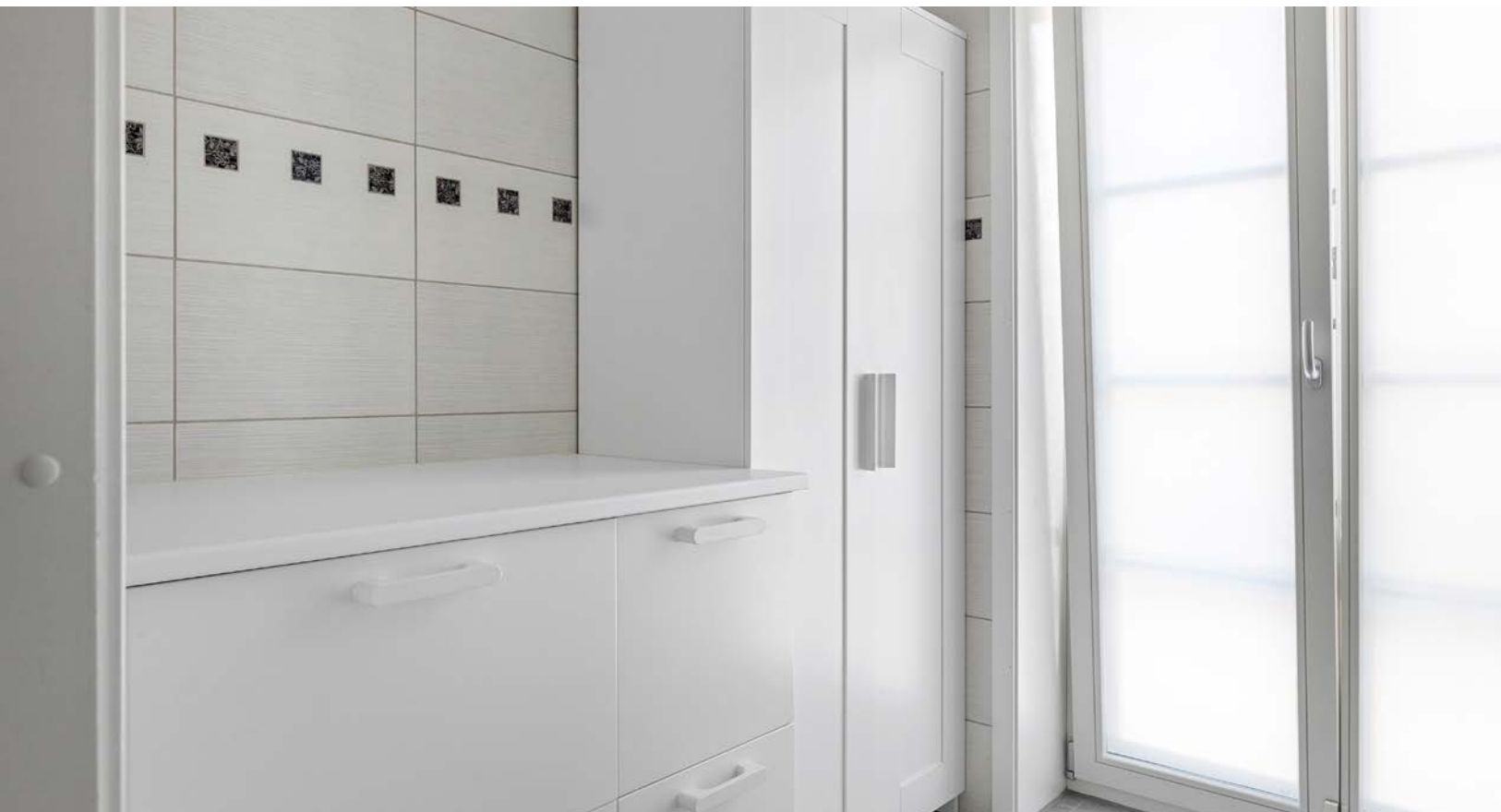
Begge badene er helflisede, har vegghengte toalett og lun gulvvarme.



Planløsningen er praktisk med bad i begge etasjer. Badet nede har innredning med heldekkende servant over skap- og skuffemøblement. I overkant er det hendig speilskap med belysning.



Via en skyvedør fra badet er det adkomst til dette romslige vaskerommet - som har egen, praktisk utgang til eiendommen.



I tillegg til opplegg for vaskemaskin er det en utslagsvask, samt en hendig løsning med skap og skuffemøblement.



Badet i andre etasje har samme innredning som i første - med heldekkende servant over hvite underskap og et praktisk speilskap med belysning i overkant.



Videre er det vegghengt toalett og dusjkabinett med regnfallsdusj.



Hele fire soverom ligger samlet i andre etasje.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. I tillegg er det mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite, profilerte dører.



Fra ett av soverommene er det utgang til en solrik veranda.



Denne har god plass til utemøblement.



Ved de tre øvrige soverommene er det franske balkonger.



Ett av soverommene har en stor skyvedørgarderobe med dels speilfronter.



Soverom.

Eiendommen ligger i et naturskjønt og barnevennlig boligområde på Aulifeltet - med gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Fra stuesonen er det utgang til en terrasse på ca. 24 kvm - denne er fint skjermet og har god plass til flere utegrupper og grill.





Parkering kan gjøres i en frittstående garasje som har elektrisk portåpner og et areal på ca. 27 kvm. Det er også installert lader for elbil.



Gårdsplassen er singlet.



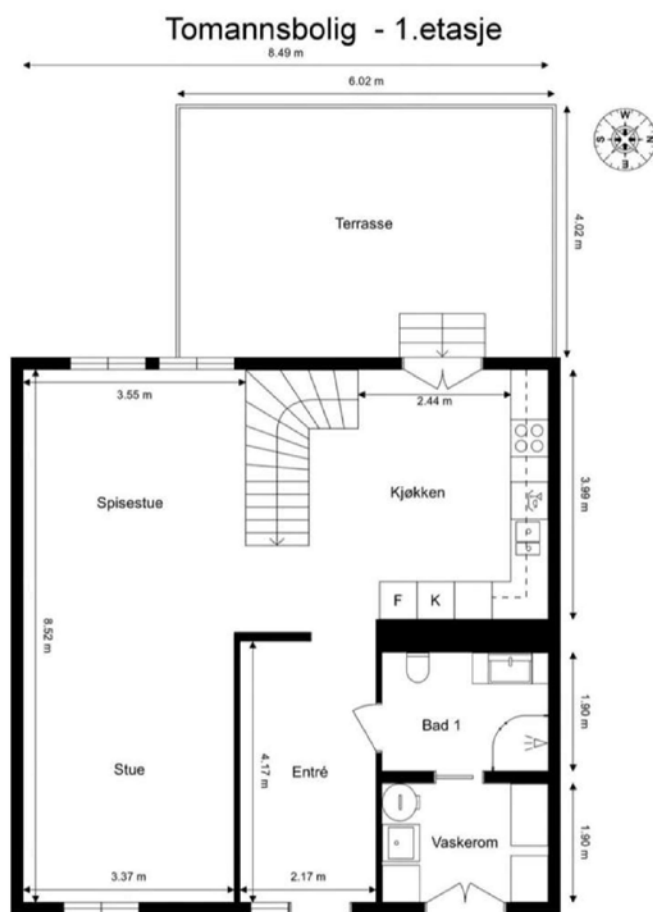
Boligen ligger på en hjørnetomt som er opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.



Fra eiendommen er det god utsikt til skogkledd åser og vakkert åkerlandskap.

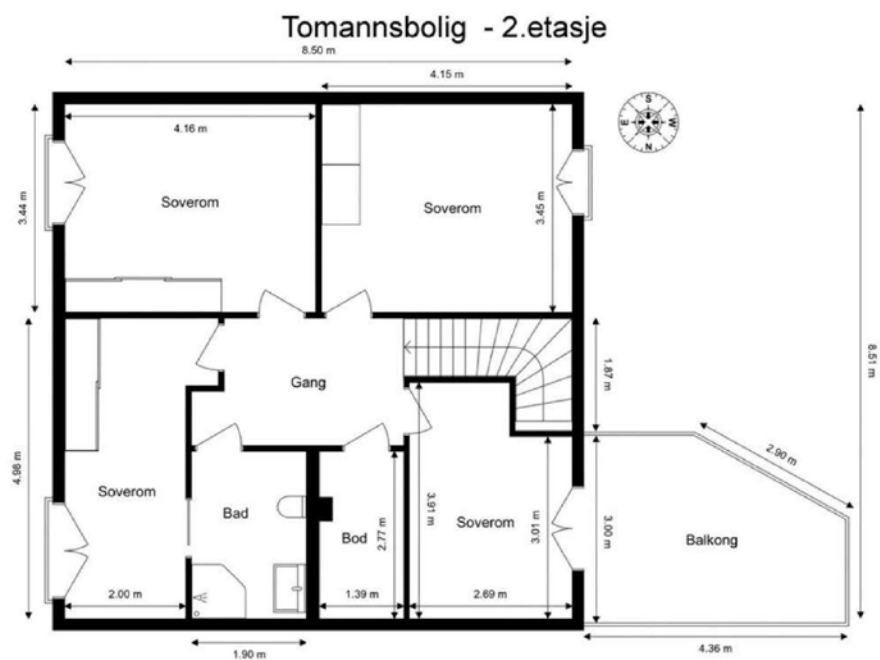


Velkommen til hyggelig visning i Høgåsen 8!



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Høgåsen 8, 1929 Auli



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Høgåsen 8, 1929 AULI

 NES kommune

gnr. 201, bnr. 245, snr. 2

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 07.09.2025

Oppdragsnr.: 22579-1011

Referansenummer: BW1736

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: KTN



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningsesakkyndig, med formell byggteknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss

Uavhengig Takstingeniør

kai-tore@outlook.com

995 28 180

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig fundamentert med plate på mark. Vegger 1 etg og 2 etg er konstruert av bindingverk, isolert og tettet etter krav i 2012 som er byggeår. Vegger er kledd med liggende dobbelfalset panel, taket er konstruert med prefabrikerte stoler, tekket med undertak av fiberduk, sløyfet, lektet og tekket med dobbeltkrummet takstein av betong. Etasjeskillet mellom 1 etg og 2 etg er konstruert av bjelkelag Markterrasse og veranda i 2 etg konstruert av impregneret virke. Rekkverkshøyde på veranda i 2 etg er lavere enn dagens krav, men tiltak ikke påkrevd. Tak over inngangsparti er bygget som et pulttak med støtte ned mot vegg. Vinduer som er sidehengslet og innadslående samt at dem kan vippes inn i topp i luftestilling. Vinduene har lav brysthøyde, og er sikret utvendig mot fall med såkalt franske balkonger. Takvann ledes til terreng

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig veggkledning av malte MDF plater på vegg i tørre rom, i himling takess, på gulv i tørre rom parkett og i entre fliser. Listverk av hvitmalt glattkant utført i god håndverksmessig standard. Innvendig trapp med åpne trinn med malte vanger og eikelignende trinn. Mangler håndløper i nederste delen av trappen. Innvendige 3 speils fyllingsdører hvitmalt med luftespalte under dørbled.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Utført iht TEK10. Det var ikke krav om uavhengig kontroll for fuktsikring våtrom i 2011/2012, men det er ved søknad om ferdigattest erklært at våtrommene er utført iht gjeldende forskrifter. Flislagte vegger på alle tre våtrommene og det antas at membranen er utført med smøremembran og tilbehør som mansjetter og lignende. Hvordan plater som ble benyttet på vegger før membran var utfordrende å konkludere med, men det antas dødt materiale som gipsplater eller tetti/litex festet til rupanel eller lignende. Flislagte gulv på alle tre våtrommene og det antas smøremembran med riktig tilhørende utstyr på våtrommene i 1 etg. Plastsluk med klemring hvor man kunne se mansjett. Nivåforskjell sluk-topp terskel ble målt til å være tilfredsstillende. På gulvet i 2 etg antas det det pga slukforlenging at det er brukt banemembran med påstøp. Utsyr fra byggeår som nedfelte servanter, vegghengte toaletter, veggmonterte dusjdører som svevedører på badet i 1 etg. I 2 etg er det kabinett med bunn og vegger - noe som er en trygg løsning med tanke på vannlekkasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt kjøkken med profilerte fronter og noen vitrinedører i veggskap. Benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer. Ventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VV-bereder montert på vaskerom i 1 etg, ventilasjonsanlegg(flexit) med aggregat på loftet, varmepumpe

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utsprengt og planert fjelltomt med opparbeidet plen og beplantning. Singlet biloppstilling foran garasje samt ved vei ovenfor i øst. Ikke registrert motfall av terreng mot ringmuren. Regner tomten som selvdrenerende. Veranda og plass for uteopphold mot vest

Garasje - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med betongplate og oppå denne er det murt en kant for å heve bunnsvill fra gulvet og bakkenivået. Betonggulvet har noen svinnsprekker. Veggene er konstruert med 4 toms bindingverk og pådratt vindsperreduk som klargjøring for isolasjon. Veggene er kledd med liggende dobbelfals i samme stil som boligen. Taket er konstruert med W-stoler, tekket med suttak eller lignende som undertak og takstein i samme farge som bolig. Isolert stålport og ståldør

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innredet og konstruksjonene er synlige

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Garasjeåpner og lader for el-bil

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Samme som bolig

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	171 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Planløsning i 2 etg er noe avvikende fra byggemeldte og godkjente tegninger når det gjelder planløsning i 2 etg- dette gir ingen konsekvenser da endringen ikke er søknadspliktig og bruken er iht godkjenning.

Veranda ut fra 2 etg vises ikke på byggemeldt tegning. Så sant dette ikke strider mot regulert BYA er det vanskelig å se for seg at dette kan føre til konsekvenser.

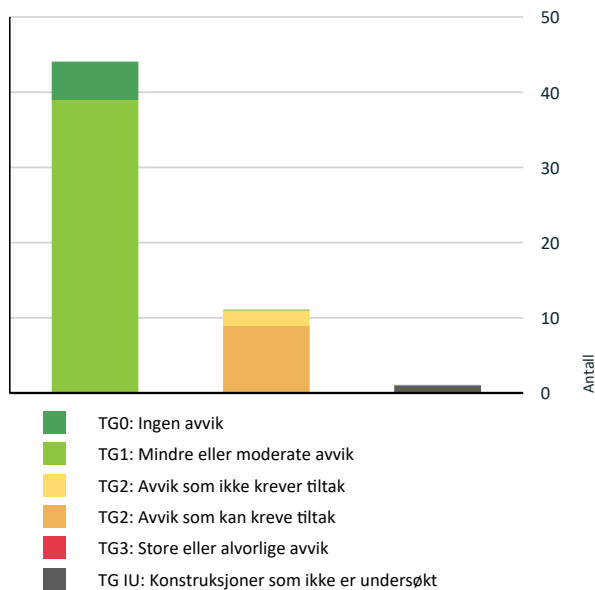
Garasje

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

Lengde og bredde samsvarer ikke med fremviste tegninger

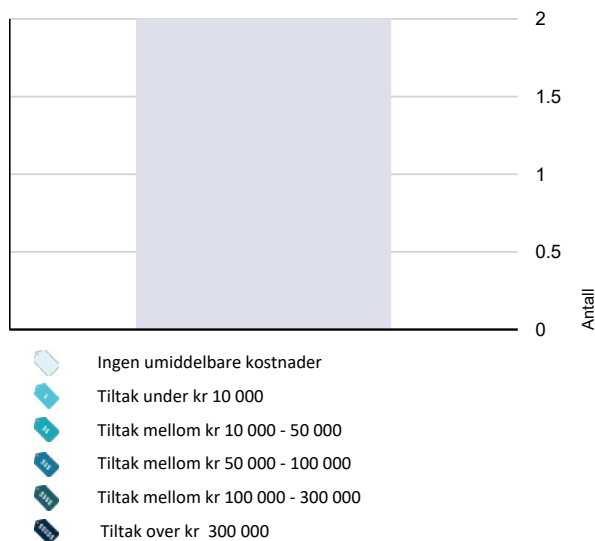
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Garasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2012

Standard
God standard fra byggeår

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det var ikke stige på stedet og pga full høyde på to etg var det ikke mulig å komme opp på tak. Undertekking er det brukt en duk av ukjent type. Det var ikke tegn til fukt ved inspeksjon av loft, det er ikke opplyst om lekkasje. Taktekkingen er ca 12 år og godt under halvparten av forventet levetid oppbrukt. Derfor settes TG1 selv om taket ikke ble undersøkt annet enn fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Følgende beslag er vurdert: Takrenner m/ tilbehør, vannkappebeslag fra bakkenivå, vindusbeslag, sparkeplater og det ble ikke avdekket avvik. Vedrørende snøfanger er det ru takstein og takgrad mindre enn 28 grader og snøfanger skal da ikke være nødvendig



Utkast som leder takvann til terreng

Veggkonstruksjon

Utenfra og inn er det konstruert slik: Liggende dobbelfalset kledning godt behandlet, utlekting, vindsperre, isolasjon, dampsperre og innv kledn

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtloft hvor isolasjonen er montert mellom undergurt - konstruert med prefabrikkerte W-stoler og liftes i gessimskasse og det er gjennomstrømming av luft

Vinduer

Innadslående sidehenglet vindeur som også kan vippes inn i topp i luftestilling. Utenpåliggende sprosser. I 2 etg er det montert sikring på store vinder i form av "fransk balkong"



detalj for omramming utvendig av vinduene



Sikring for fall fra sidehengslet vinduer som er montert mot gulv

Dører

Inngangsdør med sidefelt av fast vindu. Terrassedører er i samme stil og utførelse som vinduer

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan ut fra kjøkken i 1 etg bygget av impregneret virke. Veranda ut fra 2 etg bygget av impregneret virke.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er utført iht regler som gjaldt når det ble bygget. Det er ikke krav om å utbedre dette, men TG2 er satt fordi her er det dagens krav som legges til grunn

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Når det skal utføres vedlikehold på veranda og/eller maling anbefales å utbedre rekkverket til dagens krav



Rekkverk på veranda 2 etg for lavt iht dagens krav

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av impregneret trevirke til markterasse og ved inngangspartiet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tre trappetrinn som er helt i grenseland til at skulle hatt rekkverk - over 50 cm fra bakken. Rekkverk ved inngangspartiet er under 90 cm

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler en sikring på trapp ned til markterasse



Mangler rekkverk

INNSENDIG

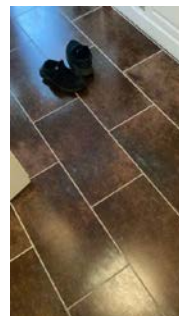
! TG 1 Overflater

Mdf plater på vegg, såkalt takess i himlinger i alle rom, parkett på gulv i alle tørrer rom unntatt entre som er flislagt

parkett på gulv



Mdf malte plater på vegg



Fliser i entre

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

i 1 etg - gulv mot grunn er det ringmur og betongplate på mark. Mellom etasjene er det bjelkelag med nedlekting i 1 etg for montering av plater. I 2 etg er det undergulv av bærende plater eller lignende for montering laminat i tørre rom

! TG 2 Radon

Det antas at det ble utført med radonsperre som var et krav i 2012.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Avviket er at det ikke er fremvist dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler å undersøke med utbygger om det finnes dokumentasjon på dette

! TG 2 Innvendige trapper

Malte vanger, eikelignende trinn. trapperekverk av firkantet spiler og håndløper i samme stil som trinn

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder kun nederste halvdel av trappen

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å sikre fall



Mangler håndløper nederste del

! TG 1 Innvendige dører

Tre speils malte dører med luftespalte mot terskel

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Våtrom bygget etter TEK 10

1 ETG > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger med tidsriktige fliser i 2012(byggeår). Takess i himling.



1 ETG > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med tidsriktige fliser i 2012(byggeår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Membran under list fra terskel bør undersøkes nærmere og om det ikke er membran der kan en utbedring med å føre membran opp på terskel være et godt alternativ.

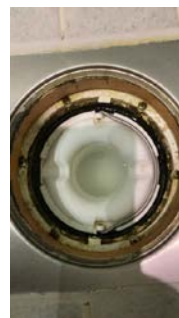


Jevnt fall på 2 cm til sluk

1 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utfra slukinspeksjon antas smøremembran med nødvendig tilbehør. Membran/mansjett er klemt under klemring i sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen



Vanskelig å få frem på bildet, men det var tegn til membran under klemring

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utsyr fra byggeår og fremstår som godt vedlikeholdt



Dusjdører montert på vegg



Dreneringshull under toalettskål som skal avsløre lekkasje i sisternen eller koblinger

1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørblad

1 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

ved dusjhjørne er det skillevegg til nabobolig på ene siden og fliaslagt vegg på vaskerom på andre siden.

1 ETG > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vaskekum

1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

I samme stil som badet - flis på gulv og takess i himling



1 ETG > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran. Fliset kant mellom bad og vaskerom som antas membranert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen, men det er ingen indikasjoner på at utførelsen ikke ble fulgt gjeldende krav i tek10



sluk på vaskerom

1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

vaskekum med avløp ned i sluk og opplegg for vaskemaskin



1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Som på badet avtrekk i tak og tilluft via luftespalte badedør. Adkomsten til vaskerom er via badet

1 ETG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom vaskerom og gang, 38 % ved 22 grader.

2 ETG > BAD

Generell

BYgget på samme måte som de andre våtrommene

2 ETG > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

I samme stil som badet nede - fliser som var tidsriktige i byggeår. Takess i himling



2 ETG > BAD

TO 2 Overflater Gulv

I samme stil som badet nede - fliser fra byggeår med jevnt fall til sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Membran under list fra terskel bør undersøkes nærmere og om det ikke er membran der kan en utbedring med å føre membran opp på terskel være et godt alternativ.

2 ETG > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist. Men på grunn av slukforlenger og inspeksjon i sluk antas det at det er brukt banemembran med påstøp på dette gulvet

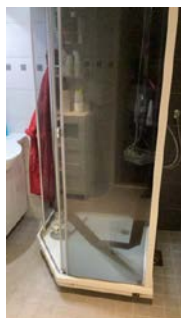


2 ETG > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger fra byggeår - ingen indikasjoner på skader og unormal slitasje

Tilstandsrapport



Dusjkabinett er en trygg løsning

2 ETG > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilluft under dør, avtrekk via balansert ventilasjon

2 ETG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

RH 28,3 %, temperatur 23 grader. Vektprosent i treverk under målbare verdier

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med integrerte hvitvarer. Kjøleskap og fryseskap er ikke integrert inn i kjøkkenet med en del som følger med boligen



Kjøkkeninnredning fra byggeår



Kjøleskap/fryseskap som ikke er innebygget i skap

1 ETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med luft ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det meste av røropplegget er skjult og ikke mulig å inspisere

Vurdering av avvik:

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

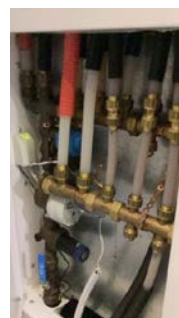
Ser ikke noe dren ut fra skap

Konsekvens/tiltak

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

Kan føre til fukt i konstruksjon om det blir lekkasje inne i skap

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i skap

Tilstandsrapport



Skap på vegg på badet i 1 etg

TO 2 Avløpsrør

Det meste av avløpsrørene er skjult i konstruksjoner, men pvc rør antas ut fra det man ser på loft og hva som vanligvis ble benyttet da boligen ble bygget

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Luftingen er ikke komplett over tak

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Dette må føres over tak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Ventilasjon

flexit - Aggregat er plassert på loft som er greit tilgjengelig for vedlikehold

TO 1 Varmtvannstank

Plassert på vaskerom i 1 etg

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer og kursfortegnelse

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.
2012 Installert ved bygging i 2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

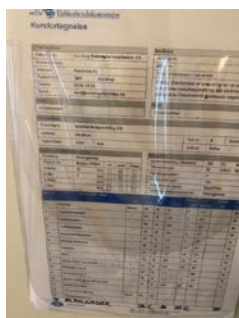
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringsskap

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Slokkeapparat og røykvarslere

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt sprengsteinfylling på fjell

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Det antas at tomten er selvdrenerende. Takvann føres i nedløp med utkast til terreng

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur og plate på mark

1 TG 0 Terrengforhold

Fjelltomt og det antas at det er bygget på setningsfrie masser på fjell. Ingen rasfare, ingen flomutsatt område

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

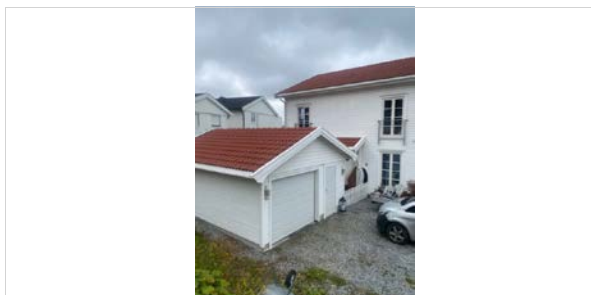
Årnes Vannverk

1 TG 1 Andre tomteforhold

Det er en felles parkering med naboseksjonen langs vei ovenfor garasjen

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår

2014

Anvendelse

Garasje og lagring

Standard

Uisolert garasje som er klargjort for isolasjon i vegger.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt. Det ble registrert sprekke dannelse i gulv, men dette antas å være svinnsprekk og har liten betydning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av impregnerte plater (suttak) syndlig fra garasje - så ingen tegn til fukt på disse

Nedløp og beslag

I samme stil som bolig

Veggkonstruksjon

Veggene er klargjort for isolasjon da det er hatt på en vindsperreduk. Vindavstivet med avstivningstag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen tegn til avvik

Vinduer

Garasjevindu

Dører

Stålport og dør i samme stil - portåpner

INNENDIG

Overflater

Uisolert garasje med betonggulv og uinnredet himling og vegger. Klargjort vegg for isolasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Sprekkekannelse i betonggulv - antas å være svinnsprekk som har vært der hele tiden

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak ansees som uøkonomisk i forhold til konsekvensen av disse sprekkedannelsene



Sprekkekannelse i garasjergulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betondekke ble beskrevet i punktet OVERFLATER

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.

Garasjergulv

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 anbefales ingen tiltak

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Uisolert og ventilert i konstruksjonen - gessimskassen

Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke branntekniske forhold å vurdere i garasjen

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Er ikke slukkeutsyr
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei Er ikke røykvarsler der
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Var ikke et krav
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det var ikke et konkret krav om dette

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas setningsfrie masser på fjellgrunn

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrunn antas selvdrenerende. Takvann er ledet til terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

En vanlig måte å fundamenter en garasje på - betongplate, blokker på 15-20 sm for å få bunnsvill opp fra platen. NB Betonplaten er omtalt med avvik under kapitlet overflater

! TG 0 Terrengforhold

Utsprengt tomt i skrånede terreng

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/144 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, Entré, 2 Bad, Vaskerom,
4 Soverom, Gang, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann - Årnes vannverk	Kr.	4 500
Kommunale avgifter Nes	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Kommentar

Tomteverdi er hensyntatt kun på gjeldende seksjon

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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

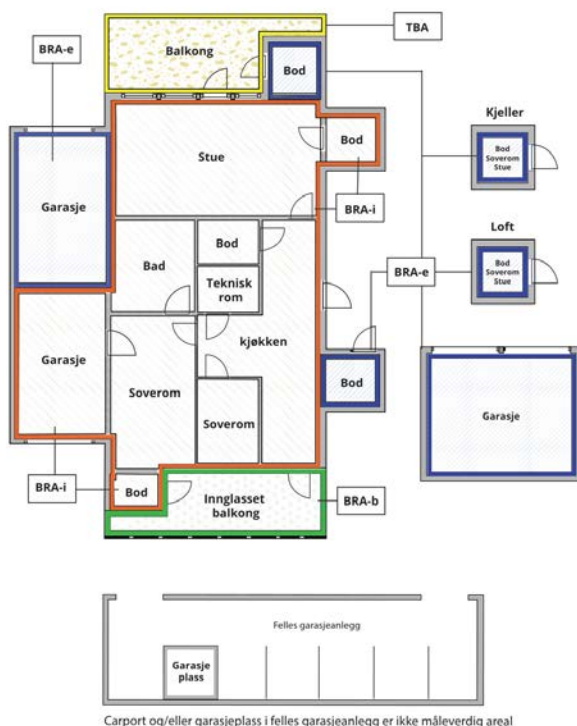
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	72			72	24
2 etg	72			72	12
SUM	144				36
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Stue/kjøkken, Entré, Bad, Vaskerom		
2 etg	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning i 2 etg er noe avvikende fra byggemeldte og godkjente tegninger når det gjelder planløsning i 2 etg- dette gir ingen konsekvenser da endringen ikke er søknadspliktig og bruken er iht godkjenning. Veranda ut fra 2 etg vises ikke på byggemeldt tegning. Så sant dette ikke strider mot regulert BYA er det vanskelig å se for seg at dette kan føre til konsekvenser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Lengde og bredde samsvarer ikke med fremviste 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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	140	4
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Kristine Lian Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	245		2	521.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høgåsen 8

Hjemmelshaver

Hagen Kristine Lian, Hagen Tommie Anders
Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Aulifeltet i Nes kommune. ca 3 km fra togstasjon og busstopp. ca 2 km fra butikkssenter på Auli.

Adkomstvei

Kommunal

Tilknytning vann

Årenes vannverk

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Om tomten

Fjelltomt opparbeidet med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 940 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94821425			5 800
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	04.09.2025	
3	07.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Planskisse 1 etg



Planskisse 2 etg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommie Anders Andersen Hagen	Kristine Lian Hagen
Gateadresse	
Høgåsen 8	
Poststed	Postnr
AULI	1929
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1207250076

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207250076

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommie Hagen	21cd5c154fadd25d8ca0f6 4c07dc9b662e410f54	30.08.2025 18:23:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Hagen	0acddcc8c4b0581c9e83f 3c573e105fe6dcd0625	28.08.2025 19:35:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250076

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

Nabolagsprofil

Høgåsen 8 - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Auli senter Linje 453, 455	13 min 1.2 km
Auli stasjon Linje R14	18 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	20 min 16 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	24 min 21.4 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 11.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	14 min 12.3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

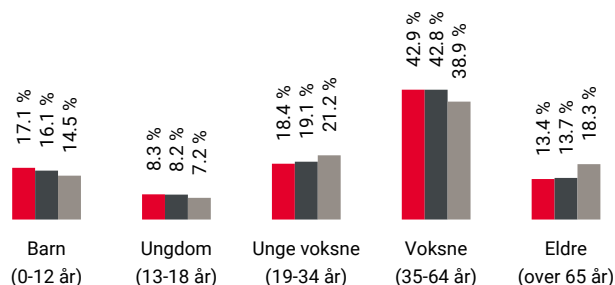
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Auli barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min 1.6 km
Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	18 min 1.6 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	7 min 5.2 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



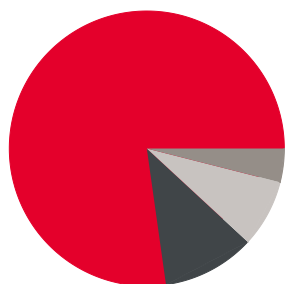
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Myra Nærmiljøanlegg	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Auli skole	11 min	🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.9 km	
🚴 Spenst Sørumsand	14 min	🚗
🚴 Trento Sørumsand	14 min	🚗

Boligmasse



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

«Rolig og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

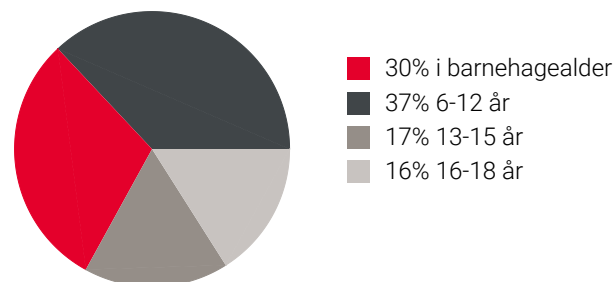
14 min 🚗



Apotek 1 Auli

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



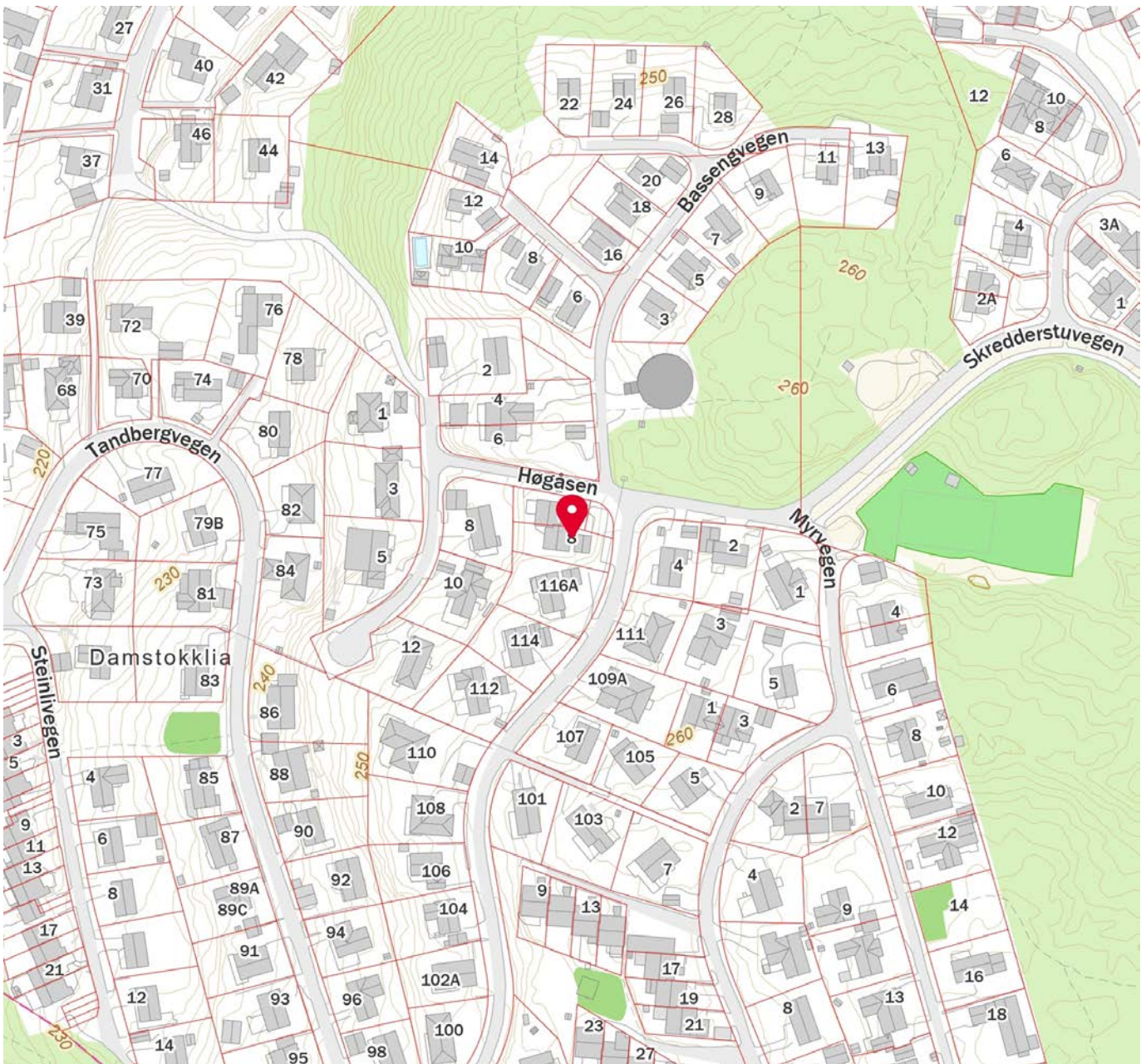
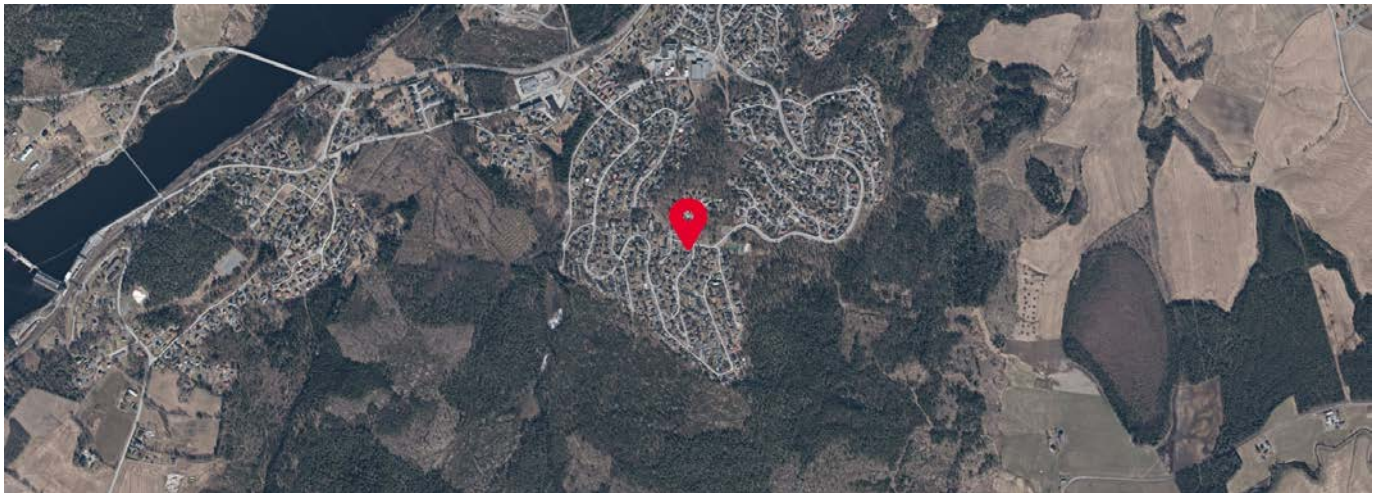
0%

43%

Aulifeltet
Aulifeltet
Norge

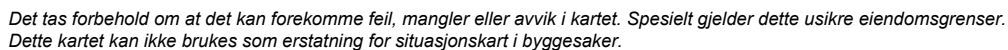
Sivilstand

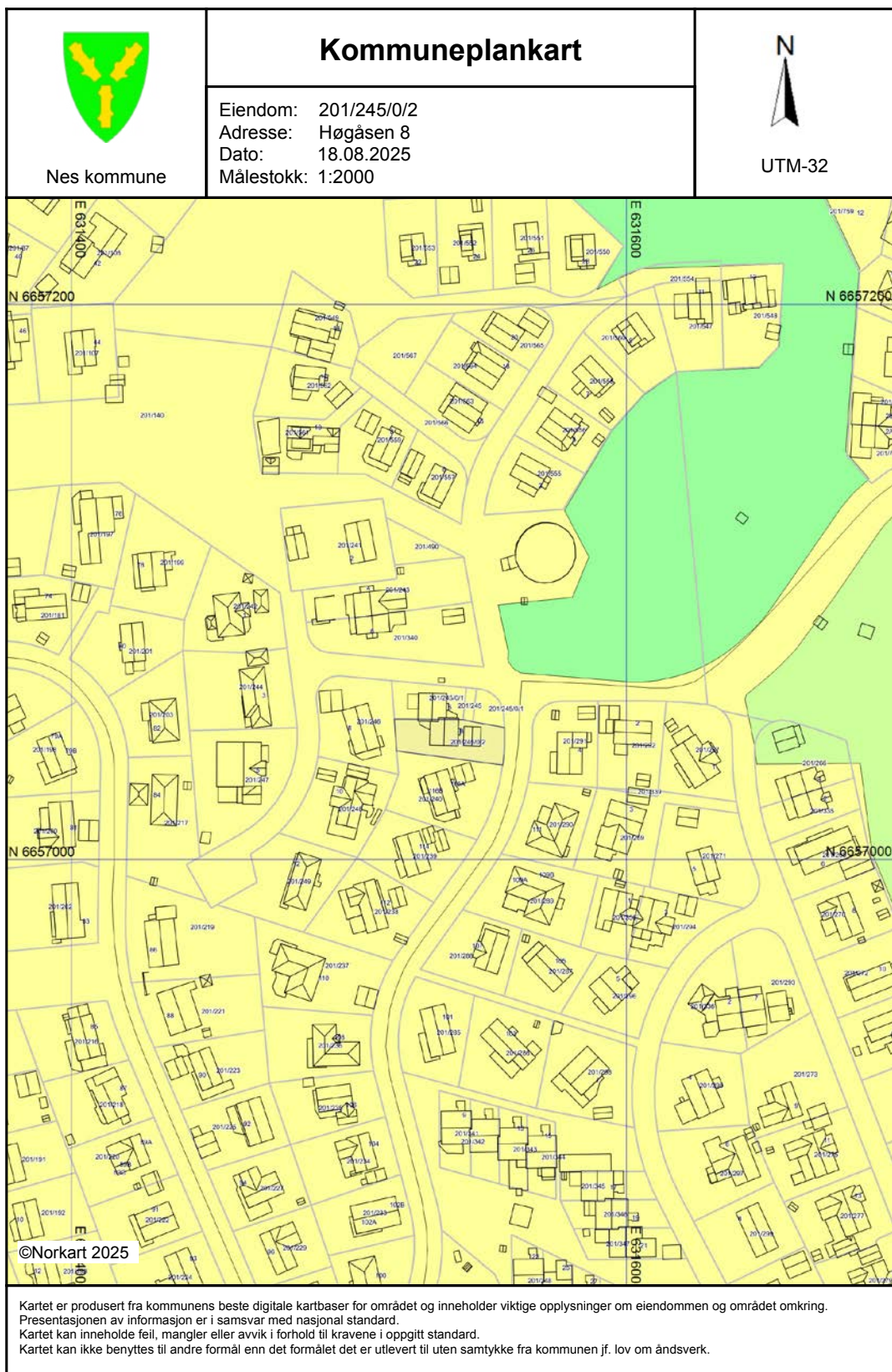
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Eiendom: 201/245/0/2
Adresse: Høgåsen 8
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000





Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

1. ETG



NBU AS 1 : 100

Prosjekt : Høgåsen 2, 1929 Auli gnr 201 bnr 245

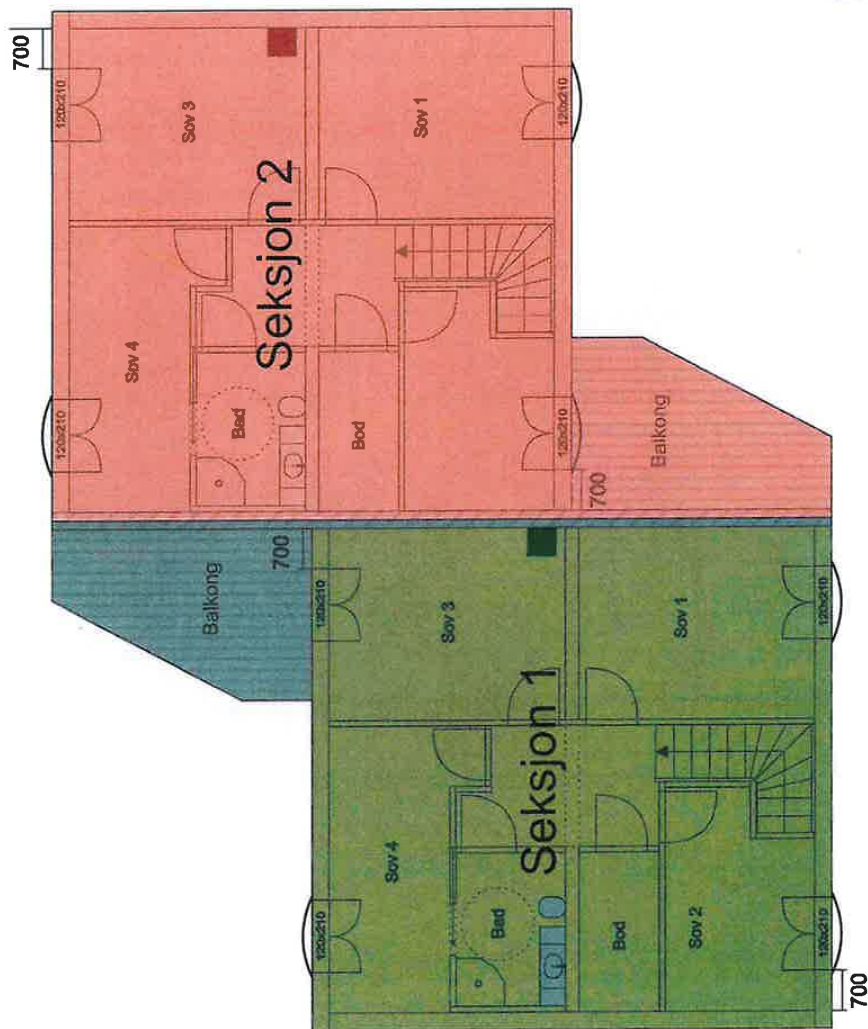
Tegnet av :

David Bergersen
Tlf +47 41214699
Tomansboilg

Copyright ©
Kopiering eller bruk av
tegningene er IKKE tillatt, bruk av
hele eller deler av tegningene, eller
annet kilde materiale medfører
ansvaringsansvar.

Revidert dato : 03 - 01 - 2012

2. ETG

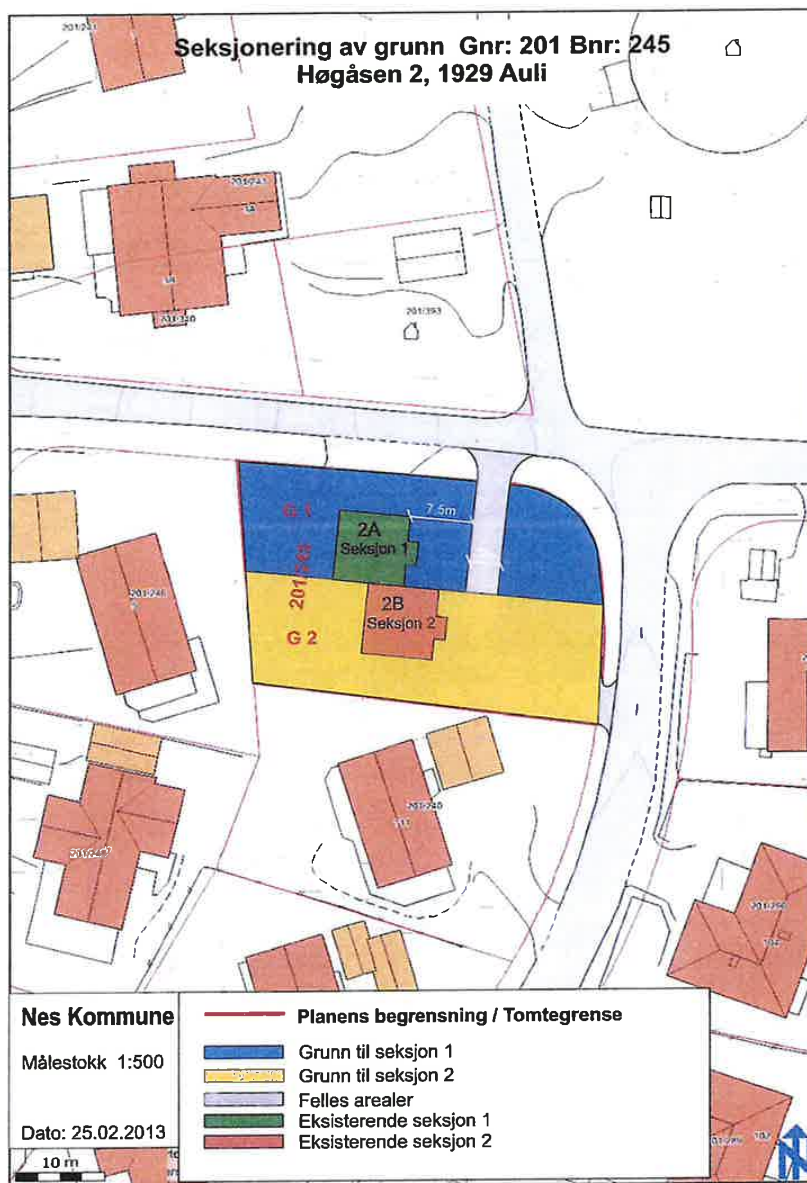


NBU AS
1 : 100

Prosjekt : Høgåsen 2. 1929 Aulignr 201 bnr 245

Tegnet av :

David Bergersen
Tlf +47 41214699
Tomannsbøllig
Revidert dato : 03 - 01 - 2012



1. ETG



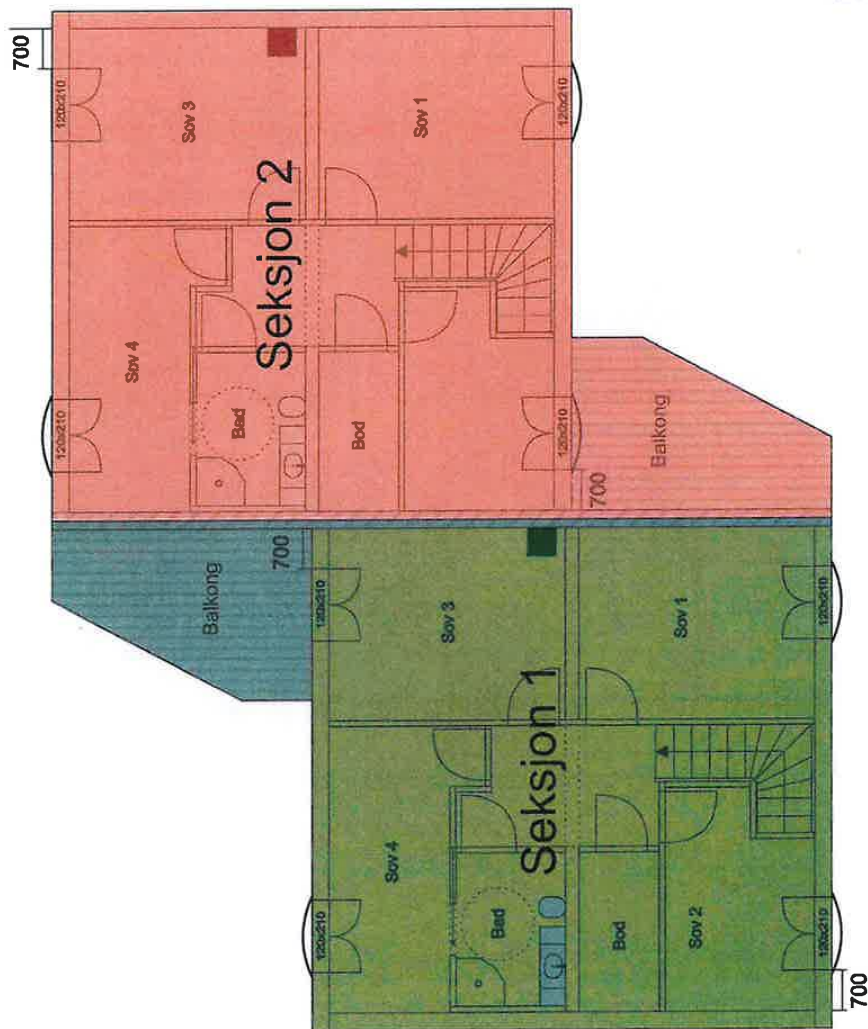
NBU AS 1 : 100

Prosjekt : Høgåsen 2, 1929 Auli gnr 201 bnr 245

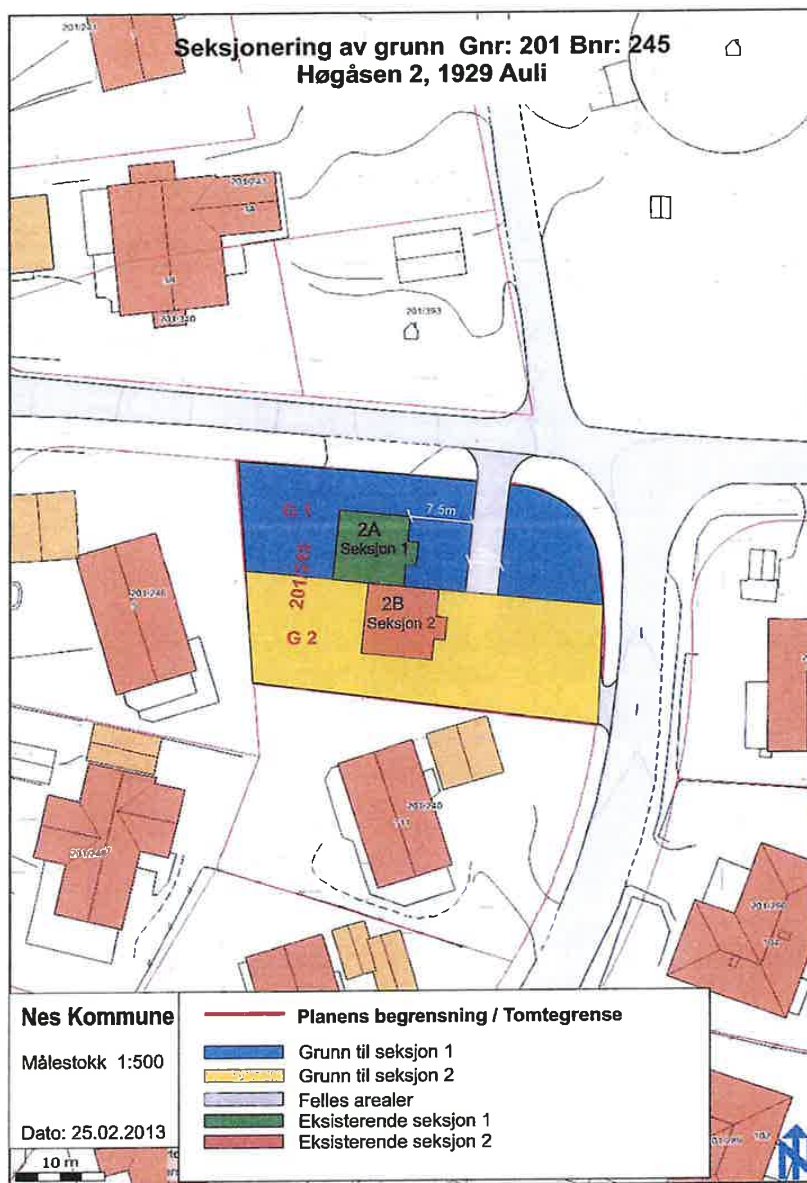
Tegnet av :

David Bergersen
Tlf +47 41214699
Tomannsbolg
Revidert dato : 03 - 01 - 2012
ansvarlig arkitekt

2. ETG



NBU AS 1 : 100
Prosjekt : Hegåsen 2, 1929 Auli gnr 201 bnr 245
Tegnet av :
David Bergersen
Tlf +47 412 4699
Tomannsbollig
Revidert dato : 03 . 01 . 2012
erstatningsansvar.
Copyright ©
Kopiering, eller bruk av
tegningene er IKKE tillatt, bruk av
tegningene er IKKE tillatt, eller
annet kildemateriale medfører
erstatningsansvar.





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



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



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Høgåsen 8
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