

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481

E-post nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-

Omkostn.: Kr 72 600,-

Total ink omk.: Kr 2 922 600,-

Selger: Marianne Evy

Thorleifsdatter Isaksen

Carl Joakim Isaksen

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 1973

BRA-i/BRA Total 105/131 kvm

Tomtstr.: 317.8 m²

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 252

Gnr. 201, bnr. 144

Oppdragsnr.: 1204250171

Velkommen!

Velkommen til Tandbergvegen 39 – et familievennlig rekkehus med alt på ett plan. Beliggenheten er barnevennlig, rolig og landlig, med umiddelbar nærhet til flotte turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og kjøpesenter. Videre kan eiendommen skilte med egen garasje med elbillader i rekke og en vestvendt, solrik og inngjerdet uteplass med steinheller og hage.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Boligen ble oppgradert i 2019 med etterisolering i vegger og på loft, nye vinduer og ny panel. I en luftig stue er det både peisovn og varmepumpe, og på et klassisk kjøkken er det plass til spisebord. Videre har boligen et bad, et wc-rom, et kontor og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsning og ekstra lagringsplass i boder..



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 26 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m² Kjøkken, bad, toalettrom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bod, bod 2, rom med opplegg for vaskemaskin

BRA-e: 4 m² Bod 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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). Terrasseog 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

317.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med umiddelbar nærhet til flotte turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og kjøpesenter. Fellestomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og asfalterte internveier.

Boligen har utgang fra stuen til en vestvendt, hellelagt markterrasse på ca. 28 kvm. Her er solforholdene gode, og det er utmerket plass til grill og ønsket utemøblement. Markterrassen har hellelagt dekke, og ligger i flukt med en solrik, inngjerdet hage med boltreplass. Markterrassen er lun og usjenert, og uteputer, leker og redskaper ryddes enkelt bort i en tilliggende utebod på ca. 4 kvm.

Beliggenhet

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

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

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

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

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra og Kiwi Auli. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Auli Senter et variert utvalg med bl.a. post, bank, frisør og spisested. Amfi Årnes og Fokus på Sørumsand ligger også godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Auli barneskole, som for øvrig er helt ny. For elever i ungdomstrinnene er det bussordning til Runni ungdomsskole på Årnes. Nes videregående skole ligger også på Årnes, og kommunen har et godt utvalg av barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og nærmeste bussholdeplass er Auli senter, som ligger ca. 900 meter unna. Det er ca. 1,4 km til Auli togstasjon som har avganger i retning Kongsvinger og Asker. Med bil fra Aulifeltet tar det ca. 14 min til Årnes, 27 min til Lillestrøm, 27 min til Oslo Lufthavn og 37 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte**UTVENDIG**

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

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

INNENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt takess.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Vurdering av avvik: 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

- Det er opplyst at arbeid på det elektriske anlegget er utført av ikke registrert elektriker. Dette utgjør en alvorlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar kontroll og utbedring av autorisert fagperson

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

- Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Vurdering av avvik: Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate.
- Konsekvens/tiltak: Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold.

Innvendig > Overflater

- Vurdering av avvik: Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering.
- Konsekvens/tiltak: Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Innvendig > Radon

- Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører

- Vurdering av avvik: Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.
- Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Innvendig > Andre innvendige forhold

- Vurdering av avvik: Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.
- Konsekvens/tiltak: Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Terrengforhold

- Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Konsekvens/tiltak: Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Vurdering av avvik: Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige avløpsledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1
- Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner

- Vurdering av avvik: Ved hulltagning ble det registrert plast i konstruksjonen. Bruk av plast på våtrom er ikke anbefalt og lever ikke opp til dagens krav for bruk av våtrom.
- Konsekvens/tiltak: Vurder omfanget av plast i konstruksjonen og risiko for fukt.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Vurdering av avvik: Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.
- Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

Beskrivelse: Oppdaget noen svarte prikker i deler av taket på badet, antatt sopp.

Vasket med klor og malte taket etterpå. Ingen tegn til fukt etter det.

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

- Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert nytt gulvmontert toalett på bad. Tilkoblet kvern med pumpe, og lagt synlige rør langs vegg til eksisterende kloakk i WC-rom ved siden av.

- Arbeid utført av: A. Aulie AS

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

-Ja

Beskrivelse: Toalettet med kvern på badet kan tette seg hvis det brukes til avføring. Kverna kan åpnes og tømmes, og problemet har ikke ført til lekkasjer eller skader.

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

- Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rør til utekraner sprakk første vinter etter innflytting (2015). Utekraner fjernet ved ny kledning i 2019.
Hovedvanninntak ble skiftet ut av fagfolk (arbeid utført samtidig for alle rekkehusene). Samtidig ble det montert automatisk stoppekran med sensor i teknisk rom og sensorer under vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet.
Varmtvannsbereder er av eldre dato, men fungerer som normalt. Vanntrykket i huset er noe lavt, men stabilt.
- Arbeid utført av: Hoel & Fjuk Håndverk As

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

- Ja

Beskrivelse: Noe vann rant inn i et soverom fra taket/loftet i ca. 2016. Hendelsen ble undersøkt uten at noen klar årsak ble funnet. Har ikke skjedd igjen siden. Garasjetaket var ikke tett men ble byttet av fagfolk for noen få år siden. Det har ikke vært noen problemer siden.

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

- Ja

Beskrivelse: To rotter kom inn i huset for over 6 år siden etter at utgangsdør ble stående åpen en natt. Feller ble satt ut, begge ble tatt, og det har ikke vært problemer siden. Da vi byttet kledning for ca. 6 år siden, ble det også montert musebånd i bunn av kledningen for å hindre skadedyr. Har tidligere observert noe maur i stue, men det er flere år siden og ikke et vedvarende problem.

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

- Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriker har montert varmpumpe og elbillader, samt utført mindre arbeider på lys, stikkontakter og kurser. Det er også byttet fra eldre skrusikringer til moderne automatsikringer. Et utelys i hagen ble fjernet av elektriker etter feil.

Koblingsboks står igjen på plenen.

- Arbeid utført av: T & B Hansen Installasjon AS og Lillestrøm Elektro med fler.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja

Beskrivelse: 20 A ladeboks montert i garasje på egen 25 A kurs.

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

- Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total energioppgradering utført. Byttet utvendig panel, la til 10 cm ekstra isolasjon i yttervegger, og la inn ekstra isolasjon på loft (totalt ca. 50 cm). Byttet alle vinduer og ytterdører. Monterte varmepumpe og byttet ut gammel peis med ny ovn. Arbeidet endret energimerking fra G til C. Dokumentert i Boligmappa. I tillegg ble taket på garasjen byttet samtidig på alle garasjene i rekka.

- Arbeid utført av: Hoel & Fjuk Håndverk As med fler.

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

- Ja

Beskrivelse: Satt opp en lettvegg i stue for å lage et lite kontor. Veggene er ikke bærende og kan enkelt fjernes.

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)?

- Ja

Beskrivelse: En gang rant det ut mye vann fra vaskemaskinen (ikke på våtrom). Tørket godt opp, og ingen tegn til fukt eller lukt etter hendelsen. Takvann fra ett nedløp ledes ut ved hushjørne, slik at det kan samle seg noe vann der ved kraftig regn. Har spurt fagfolk om dette vil gi problemer på sikt som de har avkreftet da vi ikke har kjeller. Garasjeporten lar seg lengre ikke åpne om den lukkes. Den er nå låst i åpen stilling. Må byttes. Et tidligere tett avløpsrør under vask på badet er ikke lenger i bruk. Nytt rør er lagt fra vask til sluk under dusjen. En del av et renseverktøy sitter igjen i det gamle røret, men det er frakoblet og har ingen funksjon. To steinheller som utgjør trappetrinn ved utgangen på baksiden av huset ligger løst. Peisen som ble montert i 2019 står stødig, men limet mot gulvet har løsnet.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc-rom, bad/wc/vaskerom, 2 boder, kontor, 3 soverom, kjøkken og stue.

Annet: Utebod på ca. 4 kvm.

Kort fortalt

- Velholdt rekkehus med alt på ett plan
- Energioppgradert i 2019.

- Egen garasje i rekke med elbillader
- Barnevennlig og landlig beliggenhet
- Vestvendt, inngjerdet og solrik hage
- Markterrasse på ca. 26 kvm i hagen
- Tiltalende entré med flislagt gulv
- Stue med peisovn og varmepumpe
- Det er etablert et kontor i stuen
- Klassisk kjøkken med spiseplass
- Bad/wc/vaskerom og eget wc-rom
- 3 gode soverom med garderober
- Lagringsplass i inneboder og utebod
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc-rom, bad/wc/vaskerom, 2 boder, kontor, 3 soverom, kjøkken og stue.

Annet: Utebod på ca. 4 kvm.

Entré

Boligen har et pent inngangsparti med steinheller, repos i tre og veggmontert, klassisk utebelysning. Vel inne er det en fin entré med hvitmalt panel på veggene og grå fliser på gulvet. Her er det fin plass til skohylle og knaggrekker, og i gangen innenfor kan det innredes med garderobeløsning.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og solid design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har gylne, profilerte heltrefronter og laminatbenkeplate med nedfelt hjørnekum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen oppleves som lys og luftig, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Rommet har hvitmalt panel på veggene, og det er gyllen, trestavs parkett på gulvet. I 2019 ble det montert både peisovn og luft-til-luft varmepumpe i stuen. Dagslyset strømmer inn via store vinduer, og rommet har utgang til en vestvendt uteplass med steinheller og videre ut til en inngjerdet hage. I 2025 ble det satt opp lettvegger og etablert et kontor i en del av stuen. Dette kan fjernes med enkle grep om ønskelig.

Bad/wc/vaskerom og wc-rom

Boligen inneholder et bad/wc/vaskerom og et wc-rom. Badet har våtromsplater på veggene og belegg på gulv med sluk. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en nedfelt servant i en skapseksjon, et høyskap, et veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et toalett og et dusjkabinett. I tilknytning til badet er det et rom med opplegg for vaskesøyle. Wc-rommet ligger vegg-i-vegg med badet, og har toalett og servantseksjon.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i rekkehuset, og alle har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Soverommene har lysmalte vegger mot gylne gulv, og det er god plass til stor seng og tilhørende møblement. Det er garderobeløsninger på alle soverommene, og boligen har for øvrig lagringsplass i en innebod og i en utebod på ca. 4 kvm ved uteplassen. I tillegg er det god lagringsplass på loftet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger garasje i felles rekke. Garasjen er utstyrt med elbillader fra 2022. Det er også laringsplass i bod i garasje.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtid Forsikring

Polisenummer

23378514 / 17

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

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)
- Det er felles snøfreser og stige

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe i stuen og panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2019, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 15 294

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Grunngebyr renovasjon: 3 010,20kr

Matavfall 360 ltr: 310,50kr

Restavfall 660 ltr: 1 277,60kr

Papir 660 ltr: 409,15kr

Tilsynsgeb.fyringsanlegg: 258kr

Feiegebyr: 373kr

Eiendomsskatt - bolig: 2 547kr

Abonnementsgebyr avløp: 2 952,28kr

Avløp etter areal: 4 156,65kr

Årsprognose: 15 294,29kr

Eiendomsskatt

Kr 2 547

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 547 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 777 556

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 110 223

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Årnes vannverk.

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 252 i Nes kommune. Gårdsnummer 201, bruksnummer 144 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:

3228/201/252:

28.02.1974 - Dokumentnr: 1173 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Bestemmelse om gjerde

29.05.1973 - Dokumentnr: 3220 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:144

01.01.2020 - Dokumentnr: 131174 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:252

01.01.2024 - Dokumentnr: 278141 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:252

28.02.1974 - Dokumentnr: 1173 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Bestemmelse om gjerde

29.05.1973 - Dokumentnr: 3220 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:144

01.01.2020 - Dokumentnr: 131174 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:252

01.01.2024 - Dokumentnr: 278141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:252

3228/201/144:

28.02.1974 - Dokumentnr: 1173 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Bestemmelse om gjerde

29.05.1973 - Dokumentnr: 3220 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:144

01.01.2020 - Dokumentnr: 131174 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:252

01.01.2024 - Dokumentnr: 278141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:252

28.02.1974 - Dokumentnr: 1173 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Bestemmelse om gjerde

29.05.1973 - Dokumentnr: 3220 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:144

01.01.2020 - Dokumentnr: 131174 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:252

01.01.2024 - Dokumentnr: 278141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:252

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.07.1972.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter reguleringsplan: Søndre Auli II.

Eiendommen følger Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, med formål boligbebyggelse - nåværende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

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

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 933 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 936 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 27 500 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 4 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 131 400

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

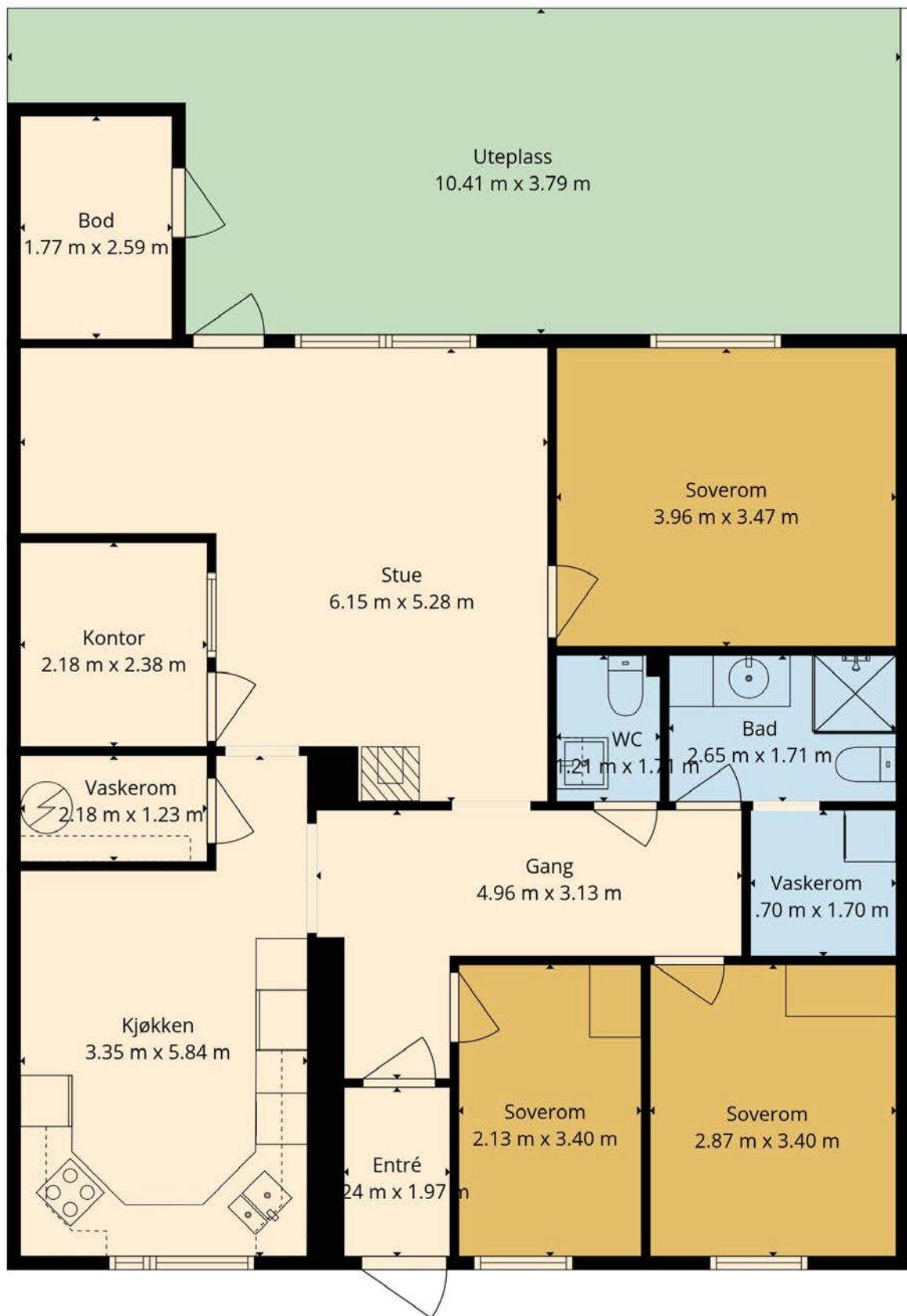
Albertine Schaug
Eiendomsmegler
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.11.2025



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

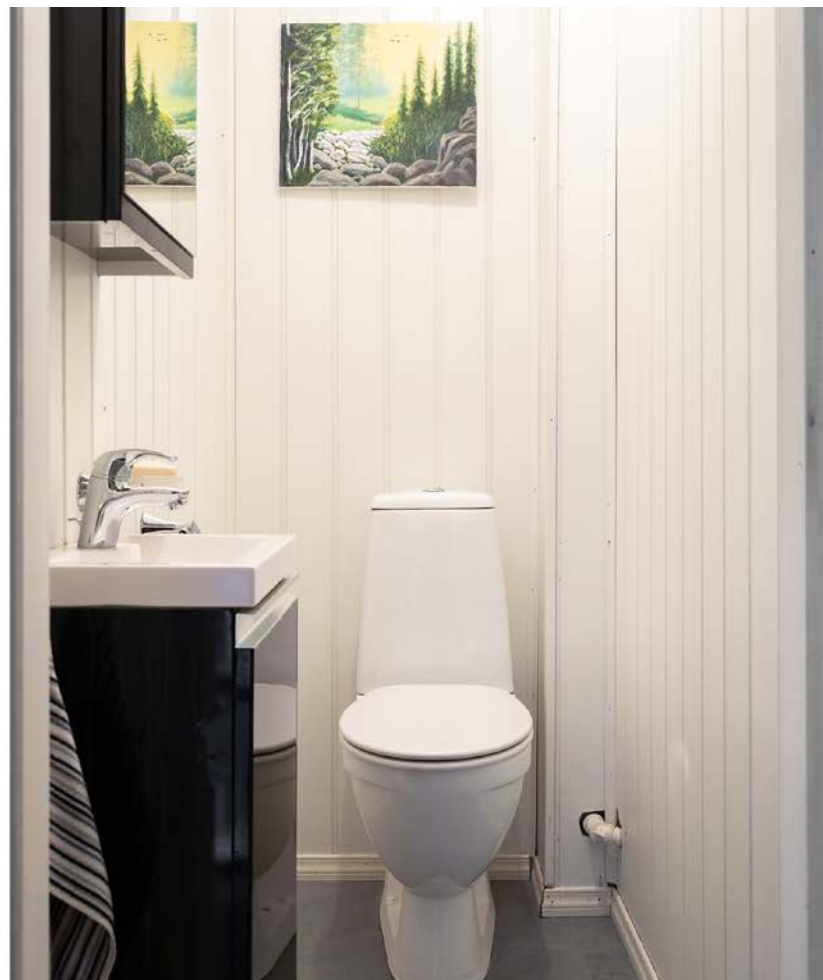






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tandbergvegen 39 , 1929 AULI

 NES kommune

 gnr. 201, bnr. 252

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 13907-3299

Referansenummer: FW8923

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Rekkehus som er bygget i 1973.

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

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med saltak taket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 3- lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt fra 2018. 3 lags isolerglass terrassedør.

Utgang fra stue til en steinbelagt uteplass på ca. 26m². (snødekt og ikke vurdert) Det er tilgang til en utv bod på ca 4m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt takess.

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Støpt dekke som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett

Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert og flislagt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv: Laminat

Vegger: Malte panelplater.

Himling: Malt takess.

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, overskap med speil og lys.

Lufting: Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS,

Beskrivelse av eiendommen

det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Vannledninger er fra 2016 iflg kunde
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

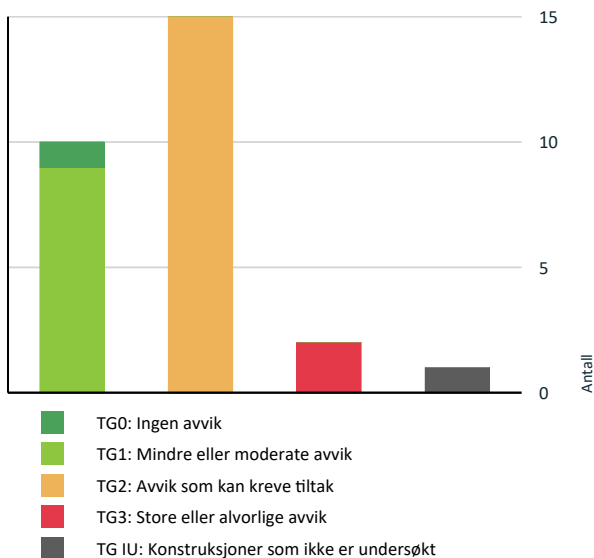
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

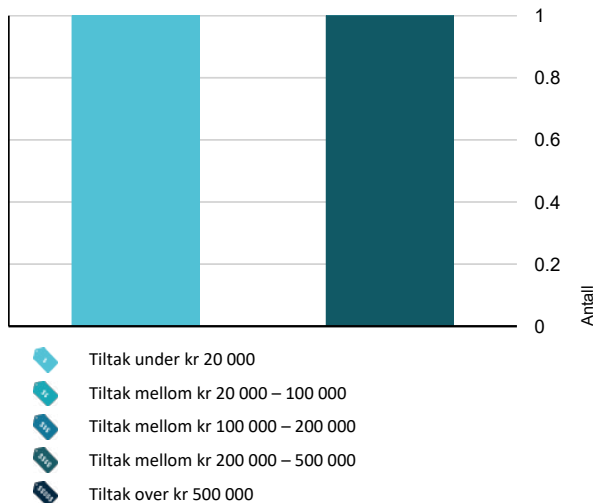
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1973

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takpapp. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er snø på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

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

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert malingsavflassing samt noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er påregnlige med utskiftninger.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning og etterisolering er fra 2019 iflg kunde.

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

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i treverk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er registrert lysinnslipp på gavelvegg, noe som indikerer utetthet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold.

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

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Dører

En malt ytterdør med glassfelt fra 2018. 3 lags isolerglass terrassedør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en steinbelagt uteplass på ca. 26m². (snødekt og ikke vurdert)

Tilstandsrapport

Det er tilgang til en utv bod på ca 4m2.

Vurdering av avvik:

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

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt takess.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

1 TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Det er laget rapport fra feier datert 14.2.2024 som ikke har funnet noen avvik på pipe. Dette er lagt til grunn for tilstands

Tilstandsrapport

vurdering

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

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

Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder, skjevheter og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

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

Tiltak:

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

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin på rom uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.

Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.

Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:

Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.

Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstoppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig).

Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdig kontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Slik er begrenset vurdert da det er plassert under kabinett.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltagning ble det registrert plast i konstruksjonen. Bruk av plast på våtrom er ikke anbefalt og lever ikke opp til dagens krav for bruk av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader, da plast kan hindre konstruksjonen i å tørke ut ved lekkasje.

Potensielt skjult mugg- og råteskader over tid.

Redusert levetid for tilstøtende materialer og konstruksjoner.

Tiltak:

Vurder omfanget av plast i konstruksjonen og risiko for fukt.

Ved rehabilitering: Fjern plast og etabler godkjent membranløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: Laminat

Vegger: Malte panelplater.

Himling: Malt takess.

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, overskap med speil og lys.

Lufting: Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet bærer preg av alder og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

1 TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, varmepumpe og fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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.

2017 Vi byttet fra gamle sikringer til automatiseringer i 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei en elektroinstallasjonsvirksomhet som ikke jobbet som elektriker da har hjulpet til med noe småelektrisk

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, blant annet montering av varmepumpe, elbillader, nytt sikringsskap og diverse mindre arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

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

Det er opplyst at arbeid på det elektriske anlegget er utført av ikke registrert elektriker. Dette utgjør en alvorlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar kontroll og utbedring av autorisert fagperson

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

Brannslukker og røykvarsler.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

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

Tilstandsrapport

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

Terrenget skråner noe inn mot huset.

Vurdering av avvik:

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

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens:

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:

Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).

Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vannledninger er fra 2016 iflg kunde

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Kunde opplyser at det er dårlig trykk på vann

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk tekket med antatt takpapp, garasjeport, elbil-lader, lys og strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	105	4		109	26
SUM	105	4			26
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bod, bod 2, rom med opplegg for vaskemaskin	Bod 3	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	97	8
Garasje i rekke	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Carl Joakim Isaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	252		0	317.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tandbergvegen 39

Hjemmelshaver

Isaksen Carl Joakim, Isaksen Marianne Evy
Thorleifsdatter

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 317,80 m2

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

2015

– Vannrør til utekraner sprakk første vinter.

2016

– En enkelt hendelse med vanninntrenging i tak, årsak ikke funnet. Ikke gjentatt.

- Bytte av sikringsskap til moderne automatsikringer

2019

– Total energioppgradering utført av Hoel & Fjuk Håndverk AS.

Inkluderte:

– Bytte av utvendig panel.

– 10 cm ekstra isolasjon i yttervegger.

– Ny isolasjon på loft (totalt ca. 50 cm).

– Bytte av alle vinduer og ytterdører.

– Ny varmepumpe montert.

– Ny peisovn erstattet gammel peis.

- Montert musebånd i bunn av kledning for å hindre skadedyr.

– Ny energimerking: fra G til C.

– Dokumentert i Boligmappa.

- Utekranene ble ikke videreført og vi antar vannrør ble forsvarlig lukket.

Ca. 2020

– Hovedvanninntak for rekken skiftet (utført av fagfolk, felles prosjekt). Automatisk vannstoppeventil med sensorer montert

- Tak på garasjerekke byttet (samlet arbeid for alle garasjene).

- Elbillader montert av Lillestrøm Elektro (het da AK elektro)

2022

– Utelys i hage fjernet etter feil. Koblingsboks står igjen på plenen (utført av T & B Hansen).

2024

– Satt opp lettvegg i stue for å lage kontor. Ikke bærende, kan enkelt fjernes.

2025

– Vasket og malt tak på bad etter synlig svart belegg (antatt sopp). Ingen fukt eller lekkasje observert.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

Sporadisk maur i stue. To rotter her ett år som ble drept, før musebånd ble montert. Sølvrør observert på WC. Garasjeport lar seg ikke åpne om den lukkes. Noe lavt vanntrykk i huset. Avløpsrør fra vask på badet ble tett og lagt om til sluk under dusjen. WC på hovedbad kan tette seg om det brukes til avføring. Potensiell sopp/mugg på badetak. Vasket bort med klor og tak malt. Varmtvannsbereider er av eldre dato. Litt vann kom inn i stuen fra loftet våren 2016. Etter undersøkelse fant vi ikke noe feil og det har ikke skjedd siden. Rør til utekraner sprakk første vinter etter innflytting (2015). Noe vann rant inn i et soverom fra taket/loftet i ca. 2016

En gang rant det ut mye vann fra vaskemaskinen (ikke på våtrom). Tørket godt opp, og ingen tegn til fukt eller lukt etter hendelsen. Takvann fra ett nedløp ledes ut ved hushjørne, slik at det kan samle seg noe vann der ved kraftig regn. Har spurt fagfolk om dette vil gi problemer på sikt som de har avkreftet da vi ikke har kjeller. Garasjeporten lar seg lengre ikke åpne om den lukkes. Den er nå låst i åpen stilling. Må byttes. Et tidligere tett avløpsrør under vask på badet er ikke lenger i bruk. Nytt rør er lagt fra vask til sluk under dusjen. En del av et renseverktøy sitter igjen i det gamle røret, men det er frakoblet og har ingen funksjon. To steinheller som utgjør trappetrinn ved utgangen på baksiden av huset ligger løst. Peisen som ble montert i 2019 står stødig, men limet mot gulvet har løsnet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.11.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eier	19.11.2025	Under befarings	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		Nei
Megler	19.11.2025	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	17.10.2018	AK Elektro AS	Ingen		Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse	12.11.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Feierapport uten avvik	14.02.2024	Øvre Romerike brann og redning	Fremvist		Nei
Ferdigattest garasje	12.08.1974		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FW8923>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250171	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carl Joakim Isaksen	Marianne Evy Thorleifsdatter Isaksen
Gateadresse	
Tandbergvegen 39	
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid Forsikring
Polise/avtalnr.	23378514 / 17

Document reference: 1204250171

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

Beskrivelse

Oppdaget noen svarte prikker i deler av taket på badet, antatt sopp. Vasket med klor og malte taket etterpå. Ingen tegn til fukt etter det.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert nytt gulvmontert toalett på bad. Tilkoblet kvern med pumpe, og lagt synlige rør langs vegg til eksisterende kloakk i WC-rom ved siden av.

Arbeid utført av

A. Aulie AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Toalettet med kvern på badet kan tette seg hvis det brukes til avføring. Kverna kan åpnes og tømmes, og problemet har ikke ført til lekkasjer eller skader.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør til utekraner sprakk første vinter etter innflytting (2015). Utekraner fjernet ved ny kledning i 2019. Hovedvanninntak ble skiftet ut av fagfolk (arbeid utført samtidig for alle rekkehusene). Samtidig ble det montert automatisk stoppekran med sensor i teknisk rom og sensorer under vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet. Varmtvannsbereider er av eldre dato, men fungerer som normalt. Vanntrykket i huset er noe lavt, men stabilt.

Arbeid utført av

Hoel & Fjuk Håndverk As

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

Beskrivelse

Noe vann rant inn i et soverom fra taket/loftet i ca. 2016. Hendelsen ble undersøkt uten at noen klar årsak ble funnet. Har ikke skjedd igjen siden. Garasjetaket var ikke tett men ble byttet av fagfolk for noen få år siden. Det har ikke vært noen problemer siden.

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

Beskrivelse

To rotter kom inn i huset for over 6 år siden etter at utgangsdør ble stående åpen en natt. Feller ble satt ut, begge ble tatt, og det har ikke vært problemer siden. Da vi byttet kledning for ca. 6 år siden, ble det også montert musebånd i bunn av kledningen for å hindre skadedyr. Har tidligere observert noe maur i stue, men det er flere år siden og ikke et vedvarende problem.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250171

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker har montert varmepumpe og elbillader, samt utført mindre arbeider på lys, stikkontakter og kurser. Det er også byttet fra eldre skrusikringer til moderne automatsikringer. Et utelys i hagen ble fjernet av elektriker etter feil. Koblingsboks står igjen på plenen.
Arbeid utført av	T & B Hansen Installasjon AS og Lillestrøm Elektro med fler.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	20 A ladeboks montert i garasje på egen 25 A kurs.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total energioppgradering utført. Byttet utvendig panel, la til 10 cm ekstra isolasjon i yttervegger, og la inn ekstra isolasjon på loft (totalt ca. 50 cm). Byttet alle vinduer og ytterdører. Monterte varmepumpe og byttet ut gammel peis med ny ovn. Arbeidet endret energimerking fra G til C. Dokumentert i Boligmappa. I tillegg ble taket på garasjen byttet samtidig på alle garasjene i rekka.
Arbeid utført av	Hoel & Fjuk Håndverk As med fler.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Satt opp en lettvegg i stue for å lage et lite kontor. Veggene er ikke bærende og kan enkelt fjernes.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

En gang rant det ut mye vann fra vaskemaskinen (ikke på våtrom). Tørket godt opp, og ingen tegn til fukt eller lukt etter hendelsen. Takvann fra ett nedløp ledes ut ved hushjørne, slik at det kan samle seg noe vann der ved kraftig regn. Har spurt fagfolk om dette vil gi problemer på sikt som de har avkreftet da vi ikke har kjeller. Garasjeporten lar seg lengre ikke åpne om den lukkes. Den er nå låst i åpen stilling. Må byttes. Et tidligere tett avløpsrør under vask på badet er ikke lenger i bruk. Nytt rør er lagt fra vask til sluk under dusjen. En del av et renseverktøy sitter igjen i det gamle røret, men det er frakoblet og har ingen funksjon. To steinheller som utgjør trappetrinn ved utgangen på baksiden av huset ligger løst. Peisen som ble montert i 2019 står stødig, men limet mot gulvet har løsnet.

Document reference: 1204250171

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Joakim Isaksen	7a1860399e9ff7d58b716d 7f06931343e28433ec	12.11.2025 21:10:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Isaksen	6c14acdd3b551b85cbfaf8 11f2db8f279c08a466	12.11.2025 21:11:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250171

- 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

Tandbergvegen 39 - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Auli senter Linje 453, 455	10 min 0.9 km
Auli stasjon Linje R14	15 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	19 min 15.2 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	22 min 20.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	12 min 11 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	12 min 11.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople KIWI Auli	10 min
-----------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

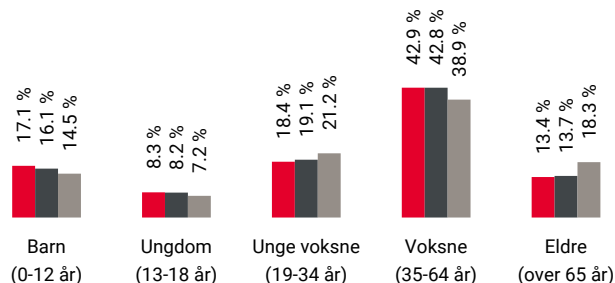
Godt vennskap 70/100



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	18 min 1.6 km
Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	19 min 1.7 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	6 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

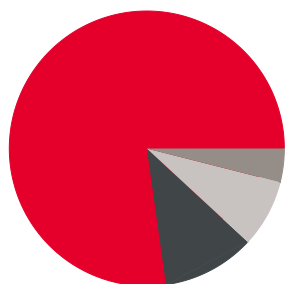
⚽ Myra Nærmiljøanlegg 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Auli skole 12 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.9 km

🚲 Spenst Sørumsand 12 min 🚗

🚲 Trento Sørumsand 12 min 🚗

Boligmasse



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

«Rolig og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

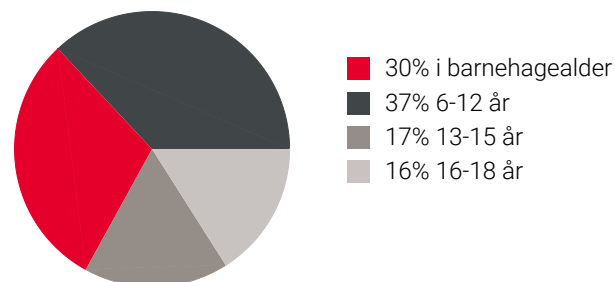
12 min 🚗



Apotek 1 Auli

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



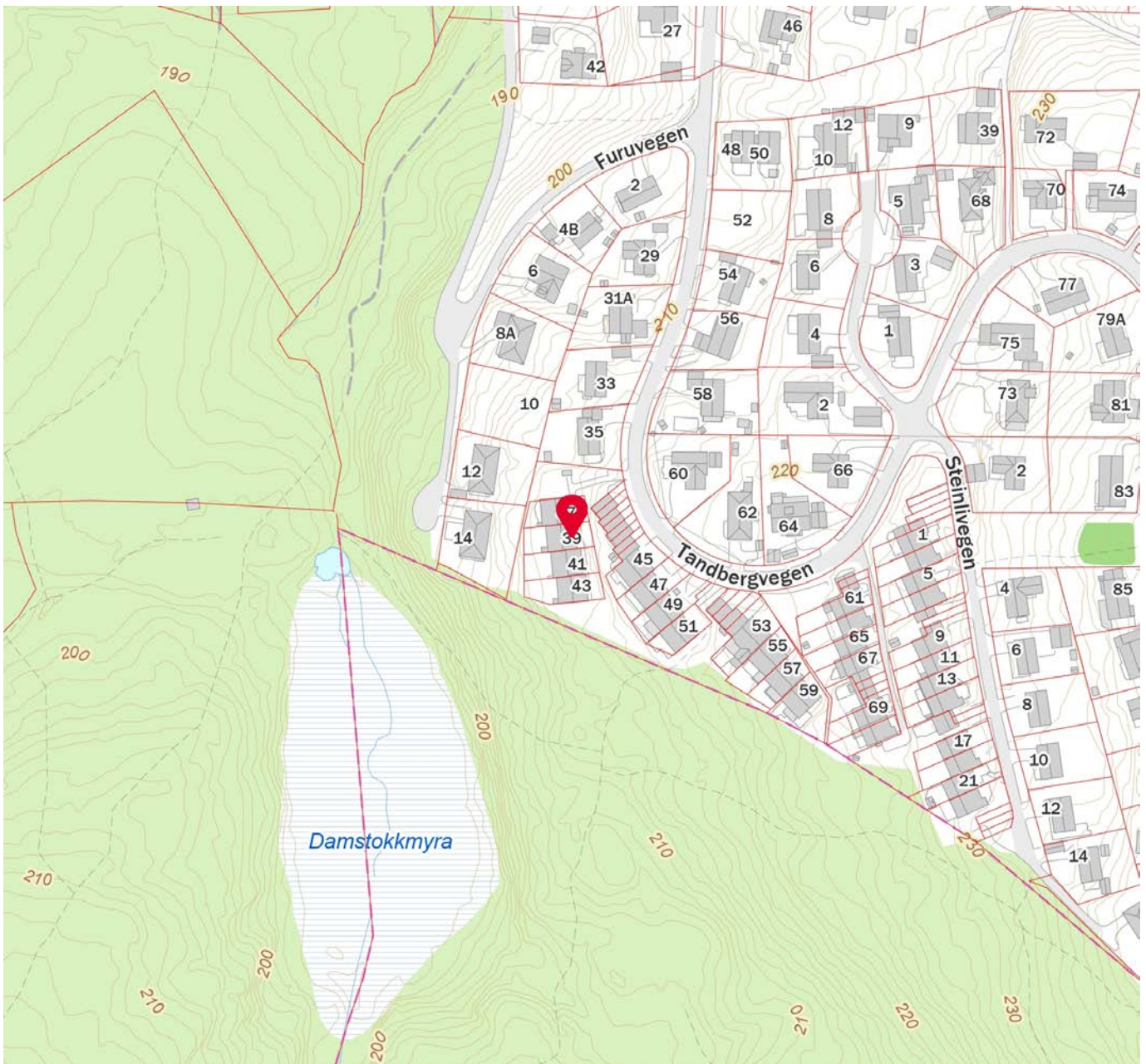
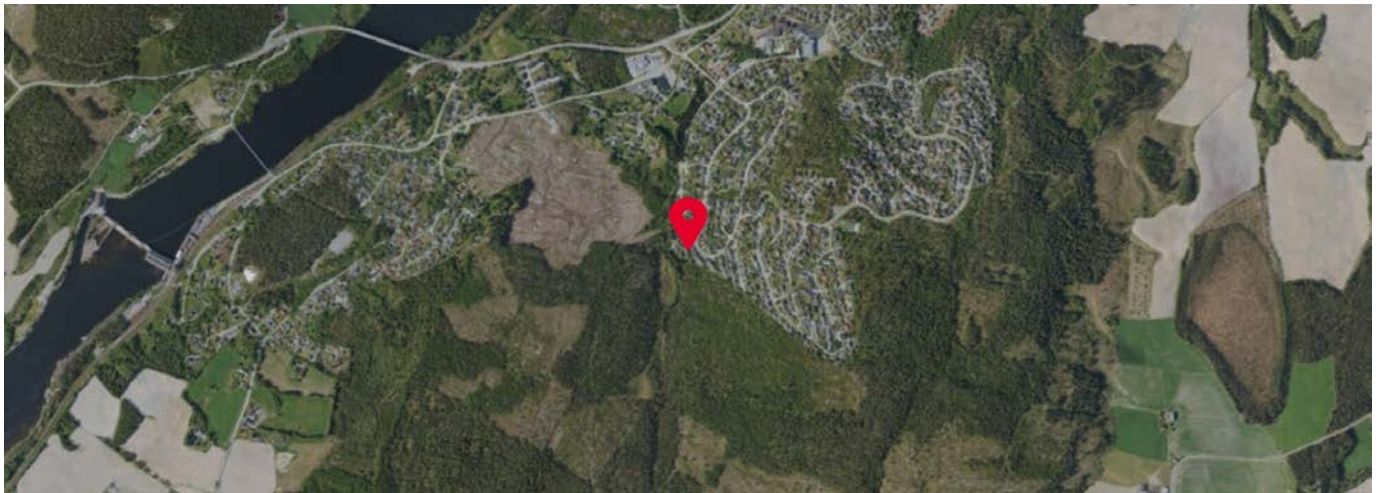
0%

43%

■ Aulifeltet
■ Aulifeltet
■ Norge

Sivilstand

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



BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST
fra
NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Tandbergvn. 38, 40, 42 og 44 g.nr. 201 ^{251,252,253 og} b.nr. 254

Byggets eier: Solvang & Eide

Ansvarshavende: Ola Eide, 2180 HAGA

Byggearbeidet omfatter: kjedehus av tre i én etasje med gulv på terreng
isolert med løs Leca.

Byggetillatelse utstedt den 16.06. 19 72 av bygningsjefen i Nes
i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 179/72
jfr. bygningsrådets sak nr. 348/72

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 6.07. 19 73
for Nes Bygningsråd av: avd.ing. Asbjørn Øistad

sammen med ansvarshavende siv.ing. Ola Eide.

Bygningsrådet tillater bygget midlertidig tatt i bruk hva angår:

på betingelse av at følgende er utført innen _____ 19 _____

den _____ 19 _____ Ingulf Stuenæs.

Ved besiktigelse foretatt av avd.ing. Asbjørn Øistad

den 6.07. 19 73 ble byggearbeidet
funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og tegninger approbert
av bygningsrådet, og bygget erklæres derfor ferdig.

Bygningsjefen i Nes

Arnes

den 10. juli 19 73. Ingulf Stuenæs.

BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST
fra

NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Tandbergvn. 38, 40, 42, 44, 48, 50a, 50b og 46 gnr. 201 bnr. _____
Byggets eier: Solvang & Eide
Ansvarshavende: Siv ing. Ola Eide, 2180 Haga

Byggearbeidet omfatter:

Garasje av tre for rekkehusbebyggelse

Byggetillatelse utstedt den 17.04 19 74 av bygningssjefen i
i henhold til bygningrådets vedtak i sak 121/74
jfr. bygningsrådets sak nr. 509/73

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 8.08 1974
for Nes bygningsråd av: avd. ing. Øistad
sammen med ansvarshavende siv. ing. Ola Eide

Bygningsrådet tillater Garasjene midlertidig tatt ibruk

på betingelse av at følgende er utført innen 1/10 1974

1. Gulvet i garasjene skal ha fast, ikke brennbart materiale
2. Ventilkanalen av tre fra garasje gjennom bod utskiftes med
tilsvarende av ikke brennbart materiale i de to nærmeste
kjedehusene.

Bygningssjefen i Nes

Arnes

den 12. august 1974

Ingrid Stuenes.
Ingrid Stuenes.

Ved besiktigelse foretatt av _____

den _____ 19 _____

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

den _____



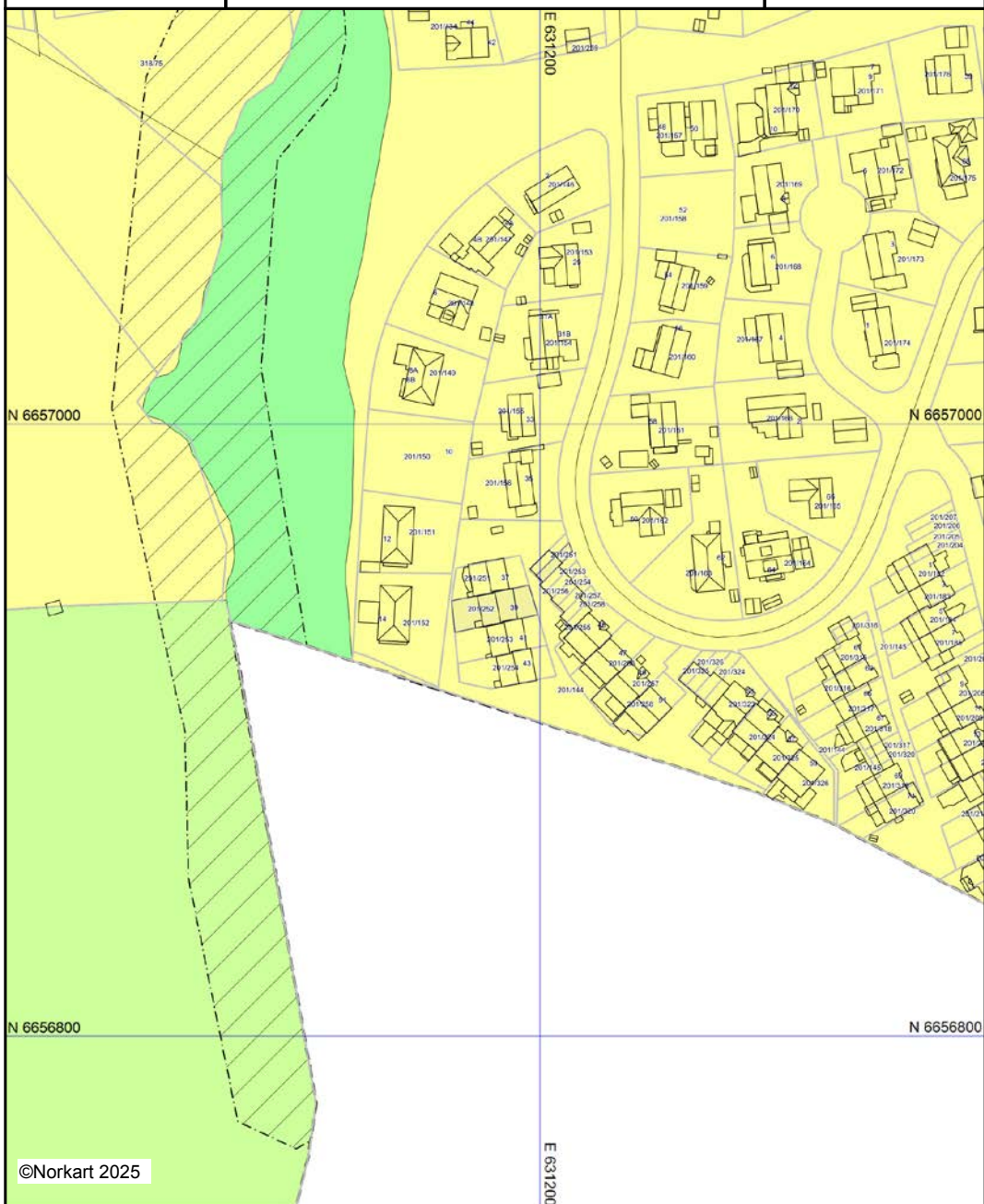
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 201/252
Adresse: Tandbergvegen 39
Dato: 12.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Frømråde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

/ Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-i)

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde



Planens begrensning



Grense for arealformål



Samleveg - nåværende

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE AULI II

Planen er datert 11.02.1969
Bestemmelsene er datert 28.01.1977

Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus 28.06.1978

ordfører

- § 1** Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og byggegrenser, samt friarealer, som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre betydelige avvikelser fra disse bestemmelser. Likeså kan bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for de områder som på reguleringsplanen ikke har inntegnet bebyggelse. Før bygging igangsettes på disse områdene, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for den delen som skal bebygges.
- § 2** Bebyggelsen kan ikke innredes til butikker, lager, verksteder m.v. som etter bygningsrådets skjønn medfører ulemper av trafikkmessig art eller i form av støy, for omboende.
- § 3**
1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og garasje i 1 etasje, samt kjedehus i 1 etasje med garasje eller carport tilknyttet dette.
 2. Våningshus skal legges i regulert byggegrense. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lengre inn på tomten og fastsetter garasjens plassering.
 3. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
 4. Kjedehusenes størrelse må ikke overstige 4 enheter og ikke over 20 % av tomtens nettoareal.
 5. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen oppføres i 2 etasjer i særlige tilfeller. Med 1 etasje regnes full boligetasje på normal sokkelhøyde på maksimum 70 cm.

Bebyggelse skal holdes så lav at bygningen virker tiltalende i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Gesimshøyden må ikke være over 7,00 meter, og mønehøyden ikke over 9,00 m, hvis 2 etasjer tillates av bygningsrådet. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 4,00 m.

6. Bygningsrådet kan godkjenne endret bebyggelsesplan for et samlet område, slik at det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, atriumhus, eller vertikaldelte hus på maksimum 4 enheter, når planen etter bygningsrådets skjønn utgjør en harmonisk enhet i seg selv og i forhold til omgivelsene, og tilfredsstiller de foran angitte bestemmelser med hensyn til bebyggelsens utforming og maksimal utnytting av tomten.
7. Hvor bebyggelsesplanen endres i henhold til foranstående pkt. 6, kan bygningsrådet vedta endret deling av grunnen.

§ 4 Garasjens grunnflate må ikke overstige 30 m², og tillates kun oppført i 1 etasje.

Garasjene på tomtene for frittliggende bebyggelse må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal.

Garasjen skal plasseres innenfor byggegrensen, og kan plasseres mot nabogrense, hvor dette er vist på reguleringsplanen, og når bygningsrådet finner å kunne tillate det innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.

§ 5 Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel som ikke overstiger 27°. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate flatt tak.

§ 6 Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8 Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling for kjøretøyer, og avsettes plass til garasjer og andre fellesanlegg, nødvendig for eiendommens bruk.

§ 9 I friområdene kan bygningsrådet med formannskapetets samtykke tillate oppført barnehager eller bygninger for andre institusjoner som har tilknytning til lek og idrett.

Likeledes kan bygningsrådet tillate opparbeidet gangveger og asfalterte lekeplasser.

§ 10 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nes kommune til anvendelse.

§ 11 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

NES
SØRENKRIK FREDSET,
01173 28.2.74
SØRUMSAND 79

S K J Ø T E

A/S Nes Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Kjell Langaardfødt.....

eiendommen.. Tandbergvn. 40 m/garasjeplassgnr. 201 bnr. 252..

Samt en ideell andel av fellesareal gnr. 201, bnr. ~~145~~ 144

i Nes for en kjøpesum

kr. 7.945,-, kronersjuttusen ni hundre og førtifem oo/loo

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten er oppmålt etter kommunens godkjente reg. plan og kjøperen disponerer nettotomt (til gjerdelinje).

Fellessanlegg, offentlige anlegg for vei, vann og kloakkanlegg opparbeidet etter vedtatte planer.

Vedlikehold av stikkledninger og stikkveier, herunder snørydding, påligger de tomter som betjener seg av disse.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser. Kommunen har rett til i framtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Telegraf-og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger.

Tomten er tilknyttet Asketjern Vannverk A/L. Kjøperen er forpliktet til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Vannverket. Før vannleveranse kan finne sted må den vedtektsbestemte andel være betalt.

Utvendig stoppekran er plassert for hver husrekke og er hovedstoppekran for samtlige 4 leiligheter i rekken. Dessuten er det plassert en innvendig stoppekran i den enkelte leilighet på tomten. Kjøper av tomt med rekkehusleilighet plikter til enhver tid å gi Asketjern Vannverk A/L uhindret adgang til stoppekranene for inspeksjon, avstengning av vann, lekkasjeutbedring el.l.

Om nødvendig har Vannverket full rett til å stenge av hovedstoppekran.

Selgeren, kommunen og byggherren er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft fra skjøtets tinglysningssdato.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

A/S Nes Tomteselskap

Nes, den 27. FEB 1974

Det bevitnes at A/S Nes Tomteselskap ved... Olaf A. Jensen.....

og Alf Albertsen.....har undertegnet i vårt nærvær.

og er over 20 år.

Bodil Moe

f. 4/9-1934

125 feltet

2040 Kløfta

Dis. G. H. Bøllvold

f. 25/12-1938

Asenhagen 25 A

2020 Skidsmarken

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft fra skjøtets tinglysningssdato.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

Nes, den.....

Det bevitnes at A/S Nes Tomteselskap ved.....

.....har undertegnet i vårt nærvær.

og er over 20 år.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft fra skjøtets tinglysningssdato.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.



Nes kommune

Utskriftsdato: 12.11.2025

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	201	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tandbergvegen 39, 1929 AULI								

Kommentar: Nes kommune har ingen tegninger av eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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: Tandbergvegen 39
1929 AULI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre