



aktiv.

Tandbergvegen 5, 1929 AULI

**Familievennlig enebolig på
Aulifeltet | Solrik 1426,1 m² tomt
m/potensiale for fradeling |
Garasje | Moderniseringsbehov**



Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Selger: Tove Bäckmark
Alexander Kristoffersen
Linn Cathrin Kristoffersen
Lars Ivar Bakke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 135/135 kvm
Tomtstr.: 1426.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 114
Oppdragsnr.: 1205250263

Skap din drømmebolig!

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere Tandbergvegen 5. Dette er en familievennlig enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Aulifeltet. Eiendommen har nærhet til dagligvarehandel, skole og barnehage, flotte turområder og offentlig transport.

Eneboligen inneholder entré, vindfang, gang, kjøkken i separat rom, en romslig stue med utgang til terrasse, 3 soverom, badrom, bod og teknisk rom. Boligen har noe behov for modernisering. Terrassen har gode solforhold og tomten på hele 1 426,1 kvm byr på mye boltreplass for både små og store.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdplass og parkering gjøres i garasje og på egen tomt. Videre er tomten opparbeidet med plenareal og diverse beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	35
Matrikkelrapport	58
Planopplysninger	60
Kommuneplankart	61
Ledningskart	63
Megleropplysninger	64
Brukstillatelse - Ferdigattest tilbygg	65
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 135 m² Entré, Gang, Vindfang, Stue, Bad, Teknisk rom, Bod, Garasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er innvendig oppmålt på befaring.

Alle innvendige arealer er oppgitt som BRA-i.

Garasje har tilkomst fra bolig og derfor tatt med i dette arealet.

TBA er terrasse med takoverbygg og tak over utedel ved terrasse.

Bod i hage er målt til 7 m², frittstående enkel bod som kan flyttes og derfor ikke medtatt i areal oppgave.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er noe begrensninger med å kunne måle boligen nøyaktig siden det er delt inn i flere rom og deler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1426.1 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert innkjøring samt naturlig fjell og stort plenareal. Hagen har diverse beplantning og potensiale for fradeling av tomt. Ved utbygging i boligområder uten

reguleringsplan skal BYA ikke overstige 30%. Garasje og biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA. Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700m².

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille, rolig og naturskjønt boligområde på Aulifeltet i Nes kommune. Fra boligen er det kort vei til Auli togstasjon og til Rånåsfoss som har avganger i retning Kongsvinger og Asker. Nærområdet byr også på lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper og idrettshall m.m. Med helt ny barneskole tatt i bruk fra skolestart august 2025, får barna moderne læringsarealer, gode uteområder, sykkelparkering og oppgraderte lekeplasser. Skolen er dimensjonert for rundt 400 elever og legger til rette for trygg og oversiktlig skolevei i nærmiljøet. Aktivitetshallen (RSA-hallen) brukes allerede til både skole og SFO. På Auli får du gjort det meste lokalt. Extra Auli Senter tilbyr blant annet Posten og PostNord i butikk – supert for små og store ærender – og KIWI Auli ligger like ved med lange åpningstider. Den nye idrettshallen på Auli, Romerike Sparebank Arena, drives av Haga Idrettsforening og fungerer som et pulserende samlingspunkt for store og små. Her er det plass til håndball, innebandy, turn, arrangementer – og et eget styrketreningsrom (STERK) for hverdagsaktivitet når det passer.

Auli ligger med kort vei til flotte turstier langs Glomma. Fra Auli kirke går den kjente «Lærerinnestien», og det er blåmerkede nettverk av stier videre mot Tresjøene og Tandbergfjellet – perfekt til søndagsturer, løpeturer og sopp- og bærturer. For badesommeren er Rånåsfoss familiebad – «Bader'n» – en lokal favoritt: et hyggelig friluftsbad med barnebasseng, grønne plenområder, dusj/toalett og badevakter i sesong. Et trygt og sosialt møtested for barnefamilier på varme dager. Aulifeltet ligger i et skrånende landskap med flott utsikt over store deler av Nes og med kort vei til nydelige rekreasjonsarealer. I skogen bak feltet ligger Svarstadtjernet med bademuligheter og turområder. På Rånåsfoss er det utendørsbasseng, samt mulighet for å sette ut båt på Glomma, både ovenfor og nedenfor Rånåsfoss kraftverket.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Auli senter og det tar drøye kvarteret å gå til holdeplassen. Det tar ca. 2 min å kjøre til Auli togstasjon. Med bil fra Aulifeltet tar det ca. 15 min til Årnes, 25 min til Lillestrøm, 25 min til Oslo Lufthavn og 35 min til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

GK Takst & Eiendom

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er synlig takflater fra bakkenivå med stålplater på hovedtak/bolig og papp tekking på lett skrånende tak under 10 grader på tilbygg med garasje, teknisk, bod og soverom. Alder på taktekking er ikke eksakt men plater er fra slutten av 80 tall, papp noe uvist. På loft er det synlig noe fuktmerker ved gjennomføring luftehatt, eldre fuktmerker. I bad er det synlig fuktmerker i himling ved dusj etter lekkasje ved luftehatt fra bad. Alder på tekking er av slik alder at det må påregnes at dette må skiftes ut eller rehabiliteres innen kort tid med tanke på både alder og synlig slitasje papp og synlig sprukne/morkne lekter nederst på platetak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og beslag i plastbelagt stål på det meste av taket. Noen mangler på bal tilbygg med garasje etc. Toppbordbeslag på vindskier. Mangler overgangsblekk mellom bolig og tilbygg med garasje. Utkast fra nedløp rett på bakke. Takrenne og takfotbeslag på garasje del overlapper ikke. Synlig stor slitasje vindski og forkantbord i dette området. Liggende og stående utvendig kledninger på fasader uten lufting mot klimaskall/vindsperre. Tykkelse på veggkonstruksjon er 100 millimeter. Kun 10 cm isolasjon. Det er konstatert råte i enkelte bord samt sprekkdannelser og værslitasje. Det antas at enkelte bord kan være skiftet etter byggeår, men ikke hele fasader. Takkonstruksjoner fra byggeår. Bygget er element bygg med strekk konstruksjon i taksperrer og bordkledning lagt på undergurt på loft. Bordtak som undertak. Synlig fuktmerker ved luftehatt.

I himlinger 1. etasje så er det synlig at det er noe skjevheter i himlingsplater, usikkert om dette er løsnet himlingsplater i sin helhet eller noe skjevheter på takkonstruksjon. Det er funnet enkelte dato i glass fra 1986, det er også flere eldre vinduer enn dette i bla tilbygg samt store vinduer i stue. Vindu garasje er kledd igjen og har ikke glass lenger i karm. Det er utvendig avflassing av karmer og noe sprekkdannelser i treverk flere vinduer. Noe stedvis utette pakninger i vinduer. Utvendig så er panel tett mot vannbrett. Pga. alder så må det påregnes skifte av vinduer i boligen. Eldre dører i fasader som har normal funksjon med er utette i karmer og har tydelig slitasje overflater. Terrasse i tre med delvis overbygg. Rekkverk er på kun 90 cm over 50 cm ned til bakkenivå. Normal slitasje med noen skjevheter på rekkverk. Trapp fra biingang er skjev og forfalt. Trapp til terrasse mangler håndløper på en side. Noe værslitt overflater og treverk.

Innvendig:

Noe variert standard i boligen med enkelte rom oppusset over tid.

Noe slitasje overflater men normalt med tanke på alder.

Noe mindre skader i overflater.

Boligen fremstår som noe umoderne og trenger oppussing og rehabilitering.

I himlinger er det synlig ujevnheter i himlingsplater, noe heng på enkelte.

Synlig også skjevheter i gulver.

Det er konstatert fuktmerker i himling bad etter tidligere lekkasje.

Ukjent omfang av skade men takteking må påregnes å utbedres/skiftes ut. Skader i overflater må utbedres.

Boligen er en element bolig fra byggeår med synlig skjevheter i gulv bla stue.

Bygget har ikke kjeller og har god lufting under selve boligen.

Ovn i stue som står på støpt såle.

Det er både laminat dører og hvite profilerte dører i boligen. Normal slitasje men noe utidsmessig.

Innhold

1.etg: Entré, Gang, Vindfang, Stue, Bad, Teknisk rom, Bod, Garasje, Soverom, Soverom

2, Soverom 3, Kjøkken

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er terreng fall fra nabo mot denne eiendommen, ukjent om dette har forårsaket noen form for belastning eller ikke da det ikke er synlige skader etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

For liten takvinkel på papp tak, anbefalt takvinkel er over 10 grader.

Synlig fuktmerker i himling bad samt på loft rundt luftehatt.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder står.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Integrert garasje og parkering på egen tomt.

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)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og peisovn i stue. Elektriske panelovner og gulvvarme på baderom og stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 15 572

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 573

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 784 493

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 137 972

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, velforening/veiforening, innvendig/utvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Årnes Vannverk.

Grunngebyr for alle boenheter, pr. år kr. 2688

Gebyr pr person pr. år kr. 1090

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

Minstegebyr pr. boenhet/næringsvirksomhet/offentlig virksomhet eller tilsvarende kr. 4870

Andelsinnskudd kr. 600

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 114 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:

3228/201/114:

02.02.1968 - Dokumentnr: 604 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

18.09.1975 - Dokumentnr: 5949 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:113

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

27.11.1967 - Dokumentnr: 5151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1218940 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:114

01.01.2024 - Dokumentnr: 276066 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:114

18.04.1974 - Dokumentnr: 2296 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:133
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 15.08.1975.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hovedbygget (før det ble gitt ferdigattest for tilbygg), og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetegninger datert 08.05.1974:

- Redskapsbod er innredet som vaskerom
 - Kjøkken og bad er utvidet
 - Areal oppgitt som et soverom og et kott er inkludert i stueareal. Kottarealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
- Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Id 2021021

Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 19.03.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/>

Planbestemmelser kommuneplan vedtatt 19.03.24.pdf

Delarealer

Delareal: 1 426 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

86 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 502 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 505 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 350

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Ansvarlig megler

Solveig Granlund

Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no

Tlf: 951 51 983

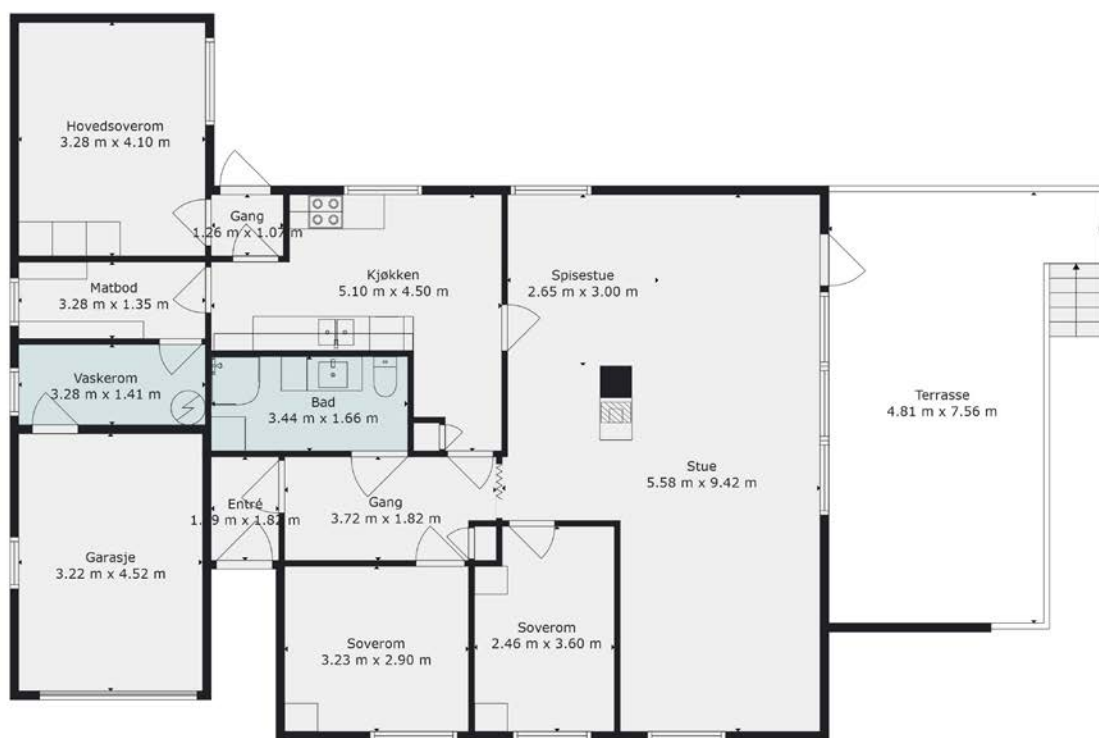
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

07.09.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn! I vindfanget møter du en klassisk hattehylle og praktisk oppbevaringsplass, før du trer inn i selve gangen. Her står et retro garderobemøbel som gir rommet særpreg og sjarm, kombinert med et tidstypisk gulvbelegg.



Den solide innredningen byr på overraskende god lagringsplass til tørrvarer, kjøkkenutstyr og småredskaper, samtidig som den bevarer et ekte retro-preg.



Det klassiske HTH-kjøkkenet med profilerte fronter gir en varm og nostalgisk retrofølelse, og sammen med fliser mellom benk og overskap får rommet en sjarmerende 60/70-talls atmosfære.



Ved kjøkkenvinduet er det god plass til spisebord og stoler, perfekt for frokost i morgensol eller hyggelige familiemiddager. Vinduet slipper inn rikelig med lys og gir samtidig en koselig utsikt mot hagen.



Fra kjøkkenet har man videre adkomst til spisestue/stue.



Gulvet er laminat kombinert med komfortabel gulvvarme, som gir en lun og behagelig atmosfære året rundt. Midt i rommet finner du en solid teglstensmur med pipe, der en klassisk hvitmalt Jøtul peisovn sørger for både varme og kos.



I tillegg er det installert varmpumpe, praktisk plassert lavt på veggen ved spisestuen, som bidrar til energieffektiv oppvarming og et behagelig inneklima.



Stue - digitalt møblert.



Stue - Digitalt møblert. Her får du en stue med plass til både store selskaper og rolige hverdager – et rom som kombinerer funksjonalitet, komfort og sjarmerende detaljer.



Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, delvis overbygget veranda – perfekt for lange sommerdager, grilling og sosiale sammenkomster i ly for både sol og regn.



Boligen har 3 soverom av god størrelse.



Soverom 2, digitalt møblert.



Soverom 3, digitalt møblert.



Klassisk og tidløst baderom med gulvfliser med gulvvarme og våtromsplater i flisimitasjon på vegger. Nyere innredning med klosett, dusjkabinett og servant på moderne skuffeinneordning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Nabolagsprofil

Tandbergvegen 5 - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Auli senter Linje 453, 455	4 min 0.4 km
Auli stasjon Linje R14	9 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	18 min 14.6 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	21 min 20 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 10.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 11 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

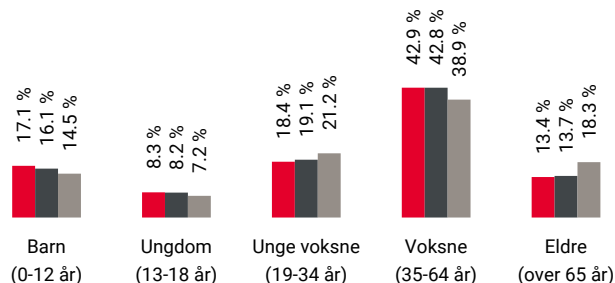
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Auli barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km
Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	13 min 1.2 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	4 min 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



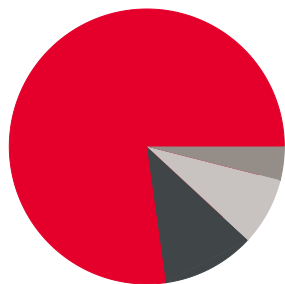
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Auli skole	7 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.4 km
⚽ Myra Nærmiljøanlegg	12 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🚴 Spenst Sørumsand	11 min 🚗
🚴 Trento Sørumsand	11 min 🚗

Boligmasse



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

«Rolig og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

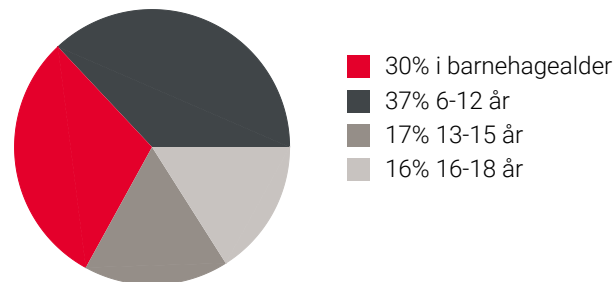
11 min 🚗



Apotek 1 Auli

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



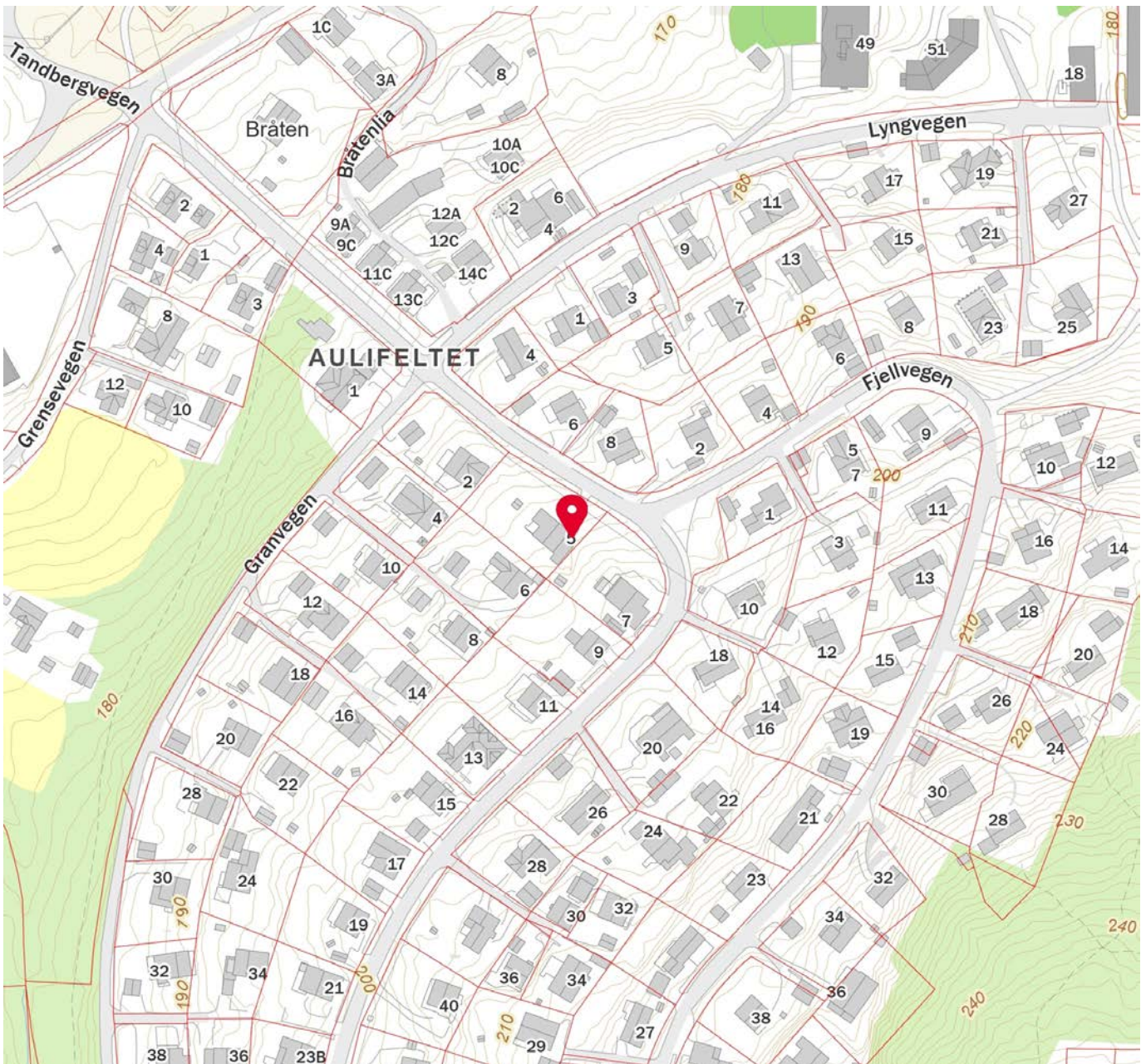
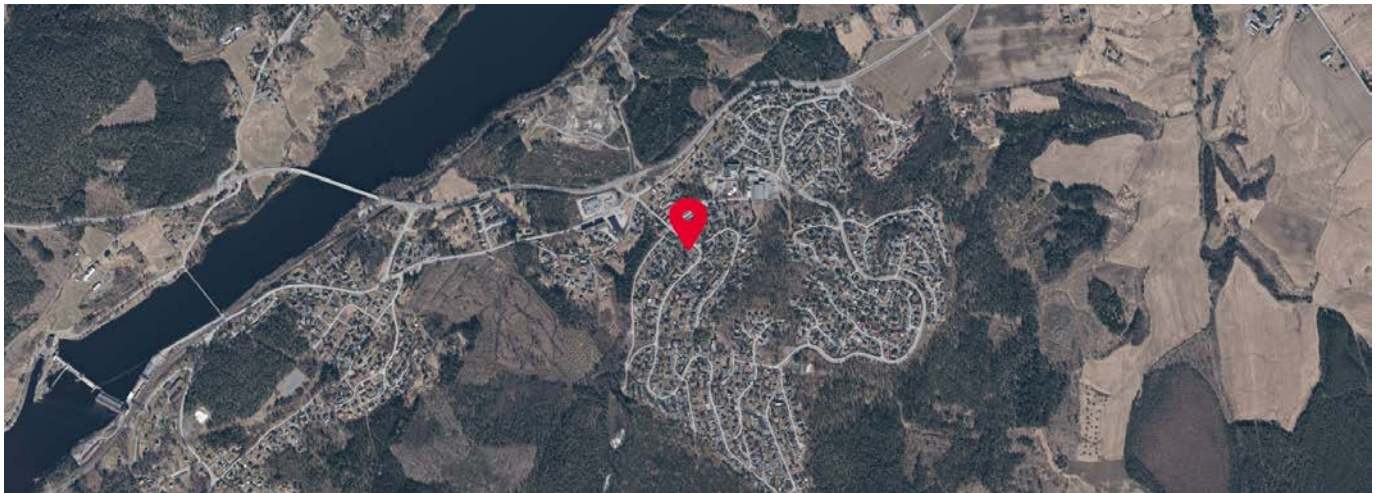
0%

43%

Aulifeltet
Aulifeltet
Norge

Sivilstand

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





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250263	
Selger 1 navn	
Tove Bäckmark	
Gateadresse	
Tandbergvegen 5	
Poststed	Postnr
AULI	1929
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ivar Evald Bakke
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Ivar Evald Bakke
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1205250263

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1205250263

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Bäckmark	97100ec1d7de5383eccea cf2420ccbf6a173d40a	28.08.2025 11:01:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250263

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Tandbergvegen 5, 1929 AULI



NES kommune



gnr. 201, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 20272-1217

Referansenummer: KP4291

Autorisert foretak: GK Takst & Eiendom AS

Vår ref: Gunnar
Kluftødegård



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.

GK Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Gunnar Kluftødegård
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@gktakst.no
900 14 357



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 eksemplarstilling 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig fra 1967 med noe senere tilbygg og noe vedlikehold over tid.

Boligen har alt på ett plan og kryprom under boligen.

Det er synlig alders slitasje og enklere konstruksjoner som normalt må påregnes rehabilitering og oppussing pga. alder og de begrensninger sett mot dagens krav og forventninger har.

Tilbygg med garasje, bod, teknisk rom og soverom er tilkommet senere men ukjent alder. Tak på hovedhus er antatt slutten av 80 tallet samt vinduer ca. 1986 i all hovedsak med noen unntak.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er synlig takflater fra bakkenivå med stålplater på hovedtak/bolig og papp tekking på lett skrånende tak under 10 grader på tilbygg med garasje, teknisk, bod og soverom. Alder på taktekking er ikke eksakt men plater er fra slutten av 80 tall, papp noe uvist.

På loft er det synlig noe fuktmerker ved gjennomføring luftehatt, eldre fuktmerker. I bad er det synlig fuktmerker i himling ved dusj etter lekkasje ved luftehatt fra bad.

Alder på tekking er av slik alder at det må påregnes at dette må skiftes ut eller rehabiliteres innen kort tid med tanke på både alder og synlig slitasje papp og synlig sprukne/morkne lekter nederst på platetakk.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og beslag i plastbelagt stål på det meste av taket. Noen mangler på bal tilbygg med garasje etc. Toppbordbeslag på vinds kier. Mangler overgangsblekk mellom bolig og tilbygg med garasje. Utkast fra nedløp rett på bakke.

Takrenne og takfotbeslag på garasje del overlapper ikke. Synlig stor slitasje vinds ki og forkantbord i dette området. Liggende og stående utvendig kledninger på fasader uten lufting mot klimaskall/vindsperre. Tykkelse på veggkonstruksjon er 100 millimeter. Kun 10 cm isolasjon Det er konstatert råte i enkelte bord samt sprekkdannelser og værslitasje. Det antas at enkelte bord kan være skiftet etter byggeår, men ikke hele fasader. Takkonstruksjoner fra byggeår. Bygget er element bygg med strekk konstruksjon i taks perrer og bordkledning lagt på undergurt på loft. Bordtak som undertak. Synlig fuktmerker ved luftehatt.

I himlinger 1. etasje så er det synlig at det er noe skjevheter i himlingsplater, usikkert om dette er løsnet himlingsplater i sin helhet eller noe skjevheter på takkonstruksjon. Det er funnet enkelte dato i glass fra 1986, det er også flere eldre vinduer enn dette i bla tilbygg samt store vinduer i stue.

Vindu garasje er kledd igjen og har ikke glass lenger i karm.

Det er utvendig avflassing av karmen og noe sprekkdannelser i treverk flere vinduer.

Noe stedvis utette pakninger i vinduer.

Utvendig så er panel tett mot vannbrett.

Pga. alder så må det påregnes skifte av vinduer i boligen.

Eldre dører i fasader som har normal funksjon med er utette i karmen og har tydelig slitasje overflater.

Terrasse i tre med delvis overbygg.

Rekkverk er på kun 90 cm over 50 cm ned til bakkenivå.

Normal slitasje med noen skjevheter på rekkverk.

Trapp fra biingang er skjev og forfalt. Trapp til terrasse mangler håndløper på en side.

Noe værslitt overflater og treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Noe variert standard i boligen med enkelte rom oppusset over tid.

Noe slitasje overflater men normalt med tanke på alder.

Noe mindre skader i overflater.

Boligen fremstår som noe umoderne og trenger oppussing og rehabilitering.

I himlinger er det synlig ujevnheter i himlingsplater, noe heng på enkelte.

Synlig også skjevheter i gulver.

Det er konstatert fuktmerker i himling bad etter tidligere lekkasje. Ukjent omfang av skade men taktekking må påregnes å utbedres/skiftes ut. Skader i overflater må utbedres.

Boligen er en element bolig fra byggeår med synlig skjevheter i gulv bla stue.

Bygget har ikke kjeller og har god lufting under selve boligen.

Ovn i stue som står på støpt såle.

Det er både laminat dører og hvite profilerte dører i boligen. Normal slitasje men noe utidsmessig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er ifølge rekvirent oppusset for ca. 10 år siden og det er da lagt fliser gulv og baderomsplater vegg. Dette må vurderes som noe ufagmessig løsning siden gulvet ikke har fall iht. krav bla.

Det er målt 4 mm fall på gulv fra dør til sluk og det er oppkant med terskel men ingen synlig membran eller dokumentert løsning. Det er dusjkabinett i rommet med avløp ned i sluk.

Det er konstatert at det er "bom" i flere fliser ved servant/innredning.

Skader på innredning på siden mot toalett.

Toalett skulle skiftes etter befaring.

Løsning med fliser gulv og da baderomsplater helt ned er ikke en dokumentert våtromsløsning. Det at det dusjes i kabinett vil normalt forhindre skader, men ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner så vil løsningen sannsynligvis ikke være god nok.

Badet må slik undertegnede ser det, påregnes rehabilitering. TG 3 kommer av manglende dokumentasjon og mangler i forhold til krav på utførelses tidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke gjort hulltagning da det er opplyst dusjet i kabinett i hele rommets levetid etter oppussing.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noe eldre og utidsmessig kjøkken innredning med noe slitasje overflater og innredninger.
Ventilator med utkast på vegg.

Opplegg oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre opplegg med noe fornyelse ved oppussing.
Vegg ventiler i flere rom samt vindusventiler.
Naturlig ventilasjon på eldre boliger.
Ved eventuelle endringer på konstruksjoner etc. så kan det være behov for forbedret ventilasjon i boligen.
Varmepumpe i stue. Ukjent alder.
Normalt vedlikehold og ettersyn må påregnes.
Noe skjult men mest åpent anlegg i boligen. Noe er fornyet med bla automatsikringer i el. skap.
Ikke opplyst om el-tilsyn de senere år.
Brannvarlser og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Synlig fjell i dagen på tomten.
Ikke synlig drenering på boligen, antatt naturlig avrenning i grunn.
Det er ikke kjeller på boligen og derfor usikkert om det ligger drenerør og vannavrenningsgrøfter.
Boligen er ett elemet bygg som er satt på betong søyler og da betongdragere over terreng. Det er kryprom under boligen men ingen lukket konstruksjon.
Kryprom er sett fra åpninger, men ikke sett hele konstruksjon.

Tilbygg er bygget på som garasje og boder og da usikker konstruksjon på bla soverom bakerst i tilbygg.
Antatt støpt gulv i hele tilbygg men da ikke kjent type eller måte dette er bygget på.
Boligen står på skrånende tomt med noe skrånende terreng under boligen og nedover på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

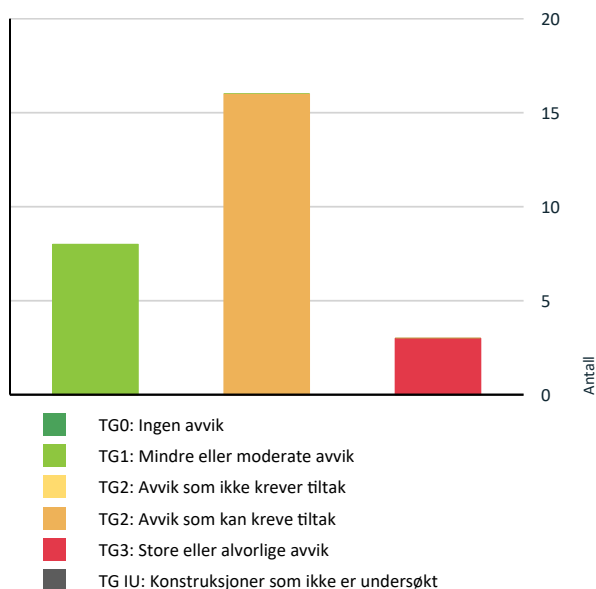
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke fremlagt

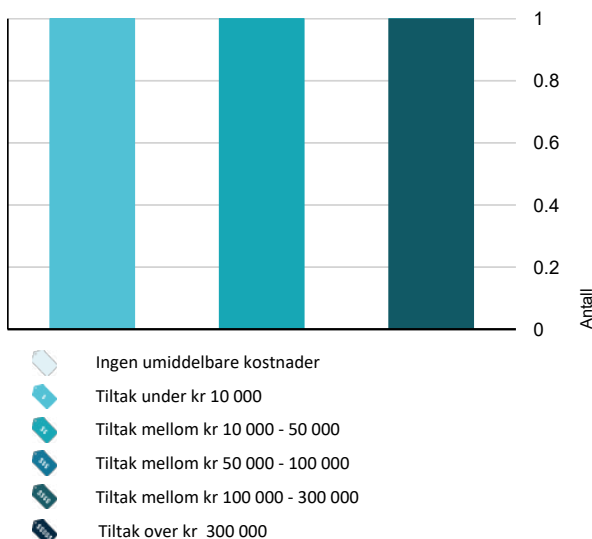
Sammendrag av boligens tilstand

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

Marit Kristoffersen, datter i boet har rekvirert tilstandsrapport på vegne av boet.
Hun var tilstede på befaring.

Boligen er under rydding og klargjøring for salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Oppgitt byggeår er 1967

Standard

Boligen er bygget o 1967 med enkelte endringer som tilbygg med garasje, skiftet vinduer ca. 1986 samt skiftet takteking rundt samme tid. Eldre og noe utidsmessig standard på boligen med oppusset bad ca 10 år siden og noen overflater og innredninger over tid.

Vedlikehold

Normalt og noe begrenset.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er synlig takflater fra bakkenivå med stålplater på hovedtak/bolig og papp teking på lett skrånende tak under 10 grader på tilbygg med garasje, teknisk, bod og soverom. Alder på takteking er ikke eksakt men plater er fra slutten av 80 tall, papp noe uvist.

På loft er det synlig noe fuktmerker ved gjennomføring luftehatt, eldre fuktmerker. I bad er det synlig fuktmerker i himling ved dusj etter lekkasjer ved luftehatt fra bad.

Alder på teking er av slik alder at det må påregnes at dette må skiftes ut eller rehabiliteres innen kort tid med tanke på både alder og synlig slitasje papp og synlig sprukne/morkne lekter nederst på platetakt.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

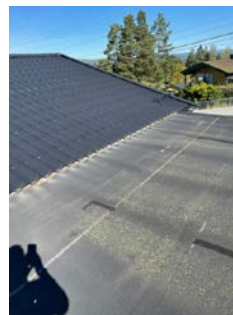
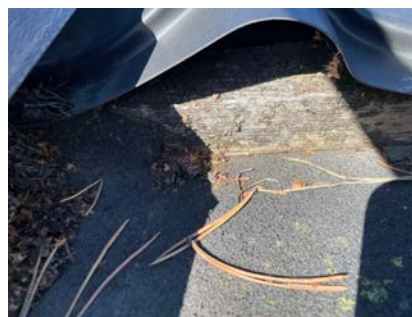
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen teking.

For liten takvinkel på papp tak, anbefalt takvinkel er over 10 grader. Synlig fuktmerker i himling bad samt på loft rundt luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål på det meste av taket. Noen mangler på bal tilbygg med garasje etc. Toppbordbeslag på vindskeer. Mangler overgangsblekk mellom bolig og tilbygg med garasje. Utkast fra nedløp rett på bakke.

Takrenne og takfotbeslag på garasje del overlapper ikke. Synlig stor slitasje vindski og forkantbord i dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende og stående utvendig kledninger på fasader uten lufting mot klimaskall/vindspærre.

Tykkelse på veggkonstruksjon er 100 millimeter. Kun 10 cm isolasjon. Det er konstatert råte i enkelte bord samt sprekkdannelser og værslitasje.

Det antas at enkelte bord kan være skiftet etter byggeår, men ikke hele fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjoner fra byggeår. Bygget er element bygg med strekk konstruksjon i taksperrer og bordkledning lagt på undergurt på loft. Bordtak som undertak.

Synlig fuktmerker ved luftehatt.

I himlinger 1. etasje så er det synlig at det er noe skjevheter i himlingsplater, usikkert om dette er løsnet himlingsplater i sin helhet eller noe skjevheter på takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen alder og bla isolasjonskvalitet tilsier tiltak i forbindelse med bedring av konstruksjoner.

Tiltak på slike boliger må gjøres i samarbeid med fagpersoner.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Det er funnet enkelte dato i glass fra 1986, det er også flere eldre vinduer enn dette i bla tilbygg samt store vinduer i stue.
Vindu garasje er kledd igjen og har ikke glass lenger i karm.
Det er utvendig avflassing av karmen og noe sprekkdannelser i treverk flere vinduer.
Noe stedvis utette pakninger i vinduer.
Utvendig så er panel tett mot vannbrett.

Pga. alder så må det påregnes skifte av vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Dører

Eldre dører i fasader som har normal funksjon med er utette i karmen og har tydelig slitasje overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med delvis overbygg.
Rekkverk er på kun 90 cm over 50 cm ned til bakkenivå.
Normal slitasje med noen skjevheter på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra biingang er skjev og forfalt. Trapp til terrasse mangler håndløper på en side.
Noe værslitt overflater og treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Noe variert standard i boligen med enkelte rom oppusset over tid. Noe slitasje overflater men normalt med tanke på alder. Noe mindre skader i overflater.

Boligen fremstår som noe umoderne og trenger oppussing og rehabilitering.

I himlinger er det synlig ujevnheter i himlingsplater, noe heng på enkelte.

Synlig også skjevheter i gulv.

Det er konstatert fuktmerker i himling bad etter tidligere lekkasje. Ukjent omfang av skade men takteking må påregnes å utbedres/skiftes ut. Skader i overflater må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av eventuelle skader på påregnes utbedres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er en element bolig fra byggeår med synlig skjevheter i gulv bla stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Bygget har ikke kjeller og har god lufting under selve boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Ovn i stue som står på støpt såle.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Det er både laminat dører og hvite profilerte dører i boligen. Normal slitasje men noe utidsmessig.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er ifølge rekviert oppusset for ca. 10 år siden og det er da lagt fliser gulv og baderomsplater vegg. Dette må vurderes som noe ufagmessig løsning siden gulvet ikke har fall iht. krav bla. Det er målt 4 mm fall på gulv fra dør til sluk og det er oppkant med terskel men ingen synlig membran eller dokumentert løsning. Det er dusjkabinett i rommet med avløp ned i sluk.

Det er konstatert at det er "bom" i flere fliser ved servant/innredning. Skader på innredning på siden mot toalett. Toalett skulle skiftes etter befaring.

Løsning med fliser gulv og da baderomsplater helt ned er ikke en dokumentert våtromsløsning. Det at det dusjes i kabinett vil normalt forhindre skader, men ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner så vil løsningen sannsynligvis ikke være god nok.

Badet må slik undertegnede ser det, påregnes rehabilitering. TG 3 kommer av manglende dokumentasjon og mangler i forhold til krav på utførelses tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke gjort hulltagning da det er opplyst dusjet i kabinett i hele rommets levetid etter oppussing.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt rehabilitering pga. manglende dokumentasjon og mangler sett mot krav fra år for oppussing.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Noe eldre og utidsmessig kjøkken innredning med noe slitasje overflater og innredninger.
Ventilator med utkast på vegg.

Opplegg oppvaskmaskin.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre opplegg med noe fornyelse ved oppussing.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Vegg ventiler i flere rom samt vindusventiler.
Naturlig ventilasjon på eldre boliger.
Ved eventuelle endringer på konstruksjoner etc. så kan det være behov for forbedret ventilasjon i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder står.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue. Ukjent alder.
Normalt vedlikehold og ettersyn må påregnes.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Noe skjult men mest åpent anlegg i boligen. Noe er fornyet med bla automatsikringer i el. skap.
Ikke opplyst om el-tilsyn de senere år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, noe over tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 El. anlegget er av slik alder og type at det anbefales el-kontroll.

Generell kommentar

El faget ligger ikke under undertegnede fagområde og på generelt basis så vil eldre anlegg derfor anbefales el- kontroll.



TG 1 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.

Brannvarslere og brannslukker i boligen.

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 Det anbefales at brannslukker skiftes ut eller kontrolleres når denne er 10 år eller mer.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Synlig fjell i dagen på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ikke synlig drenering på boligen, antatt naturlig avrenning i grunn. Det er ikke kjeller på boligen og derfor usikkert om det ligger dreneringsrør og vannavrenningsgrøfter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er ett elemet bygg som er satt på betong søyler og da betongdragere over terreng. Det er kryprom under boligen men ingen lukket konstruksjon. Kryprom er sett fra åpninger, men ikke sett hele konstruksjon.

Tilbygg er bygget på som garasje og boder og da usikker konstruksjon på bla soverom bakerst i tilbygg.

Antatt støpt gulv i hele tilbygg men da ikke kjent type eller måte dette er bygget på.



Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghold

Boligen står på skrånende tomt med noe skrånende terreng under boligen og nedover på tomten.

Vurdering av avvik:

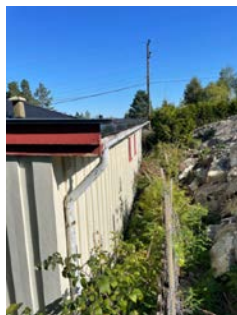
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er terreng fall fra nabo mot denne eiendommen, ukjent om dette har forårsaket noen form for belastning eller ikke da det ikke er synlige skader etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

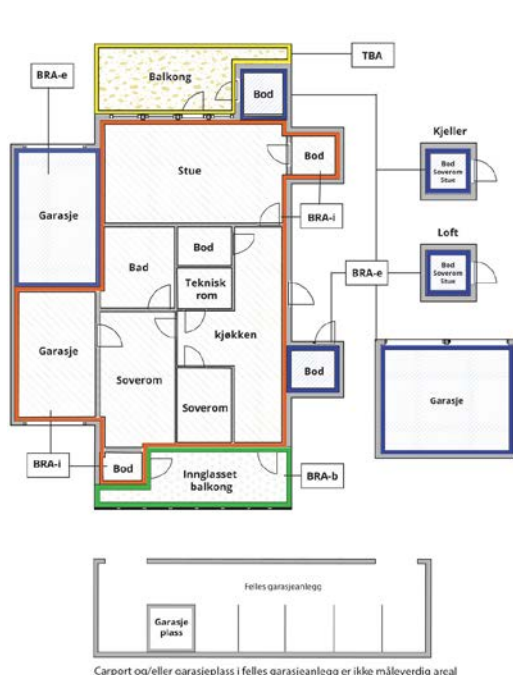
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	135			135	35
SUM	135				35
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Vindfang, Stue, Bad, Teknisk rom, Bod, Garasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		

Kommentar

Boligen er innvendig oppmålt på befaring.
Alle innvendige arealer er oppgitt som BRA-i.
Garasje har tilkomst fra bolig og derfor tatt med i dette arealet.
TBA er terrasse med takoverbygg og tak over utedel ved terrasse.

Bod i hage er målt til 7 m², frittstående enkel bod som kan flyttes og derfor ikke medtatt i areal oppgave.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er noe begrensninger med å kunne måle boligen nøyaktig siden det er delt inn i flere rom og deler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremlagt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Dette er ett bo så det kan være begrenset opplysninger om boligen og dens vedlikehold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	20

Kommentar

Enebolig
Alle arealer i boligen er medtatt som BRA totalt.
Garasje og bod er oppgitt som sekundærareal.
Det er noe lavere takhøyde i tilbygg med bla soverom, bod og teknisk rom. Under 2,4 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Gunnar Kluftødegård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	114		0	1426.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tandbergvegen 5

Hjemmelshaver

Bakke Ivar Evald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Auli i Nes Kommune.

Det er kort vei til skole, butikker, barnehager samt offentlig kommunikasjon med tog og buss.

Det er kort vei til fri- og rekreasjonsarealer i området.

Idrettshall på feltet.

Det er ca. 15 km til Årnes som er kommunesenter.

Det er ca. 45 km til Oslo og ca. 35 km til Gardermoen.

Eiendommen har gode solforhold og god utsikt og ligger i barnevennlig boligområde.

Adkomstvei

Avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Vann fra Årnes vannverk AL.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er tildels opparbeidet med noe naturtomt.

Noe inngjerdet.

Parkering på egen gårdsplass samt i enkelt garasje.

Egen utebod på tomten.

Flaggstang.

Uteplass med delvis overbygget terrasse.

Overbygget/inntrukket inngangsparti.

Tomten er noe skrånende og kuppert.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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: Byggverkets 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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/KP4291>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	P 53	Beregnet areal	1426.1
Etablert dato	27.11.1967	Historisk oppgitt areal	1462
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	201/114
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	201/114
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	20.04.2018	2017/349		201/2, 201/34, 201/52, 201/53, 201/54, 201/56, 201/76, 201/77, 201/78, 201/113, 201/114, 201/130, 201/131, 201/132, 201/133
Oppmålingsforr.	26.07.2018			
Skylddeling	27.11.1967			201/2 (-1462), 201/114 (1462)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6657427.01	631285.02	0	Ja	1426.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKE IVAR EVALD F151235*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Tandbergvegen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1929 AULI	Kirkesogn	02070802 Auli
Grunnkrets	509 Aulifeltet	Tettsted	721 Aulifeltet
Valgkrets	10 AULI		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151480535		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	13.11.1970

1: Bygning 151480535: Enebolig (111), Ferdigattest 13.11.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	110
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	110
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	140
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	19.03.1969	03.03.2006
Ferdigattest	13.11.1970	18.12.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tandbergvegen 5	H0101	201/114	110	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	110	0	110	0	0	0



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	201	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tandbergvegen 5, 1929 AULI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

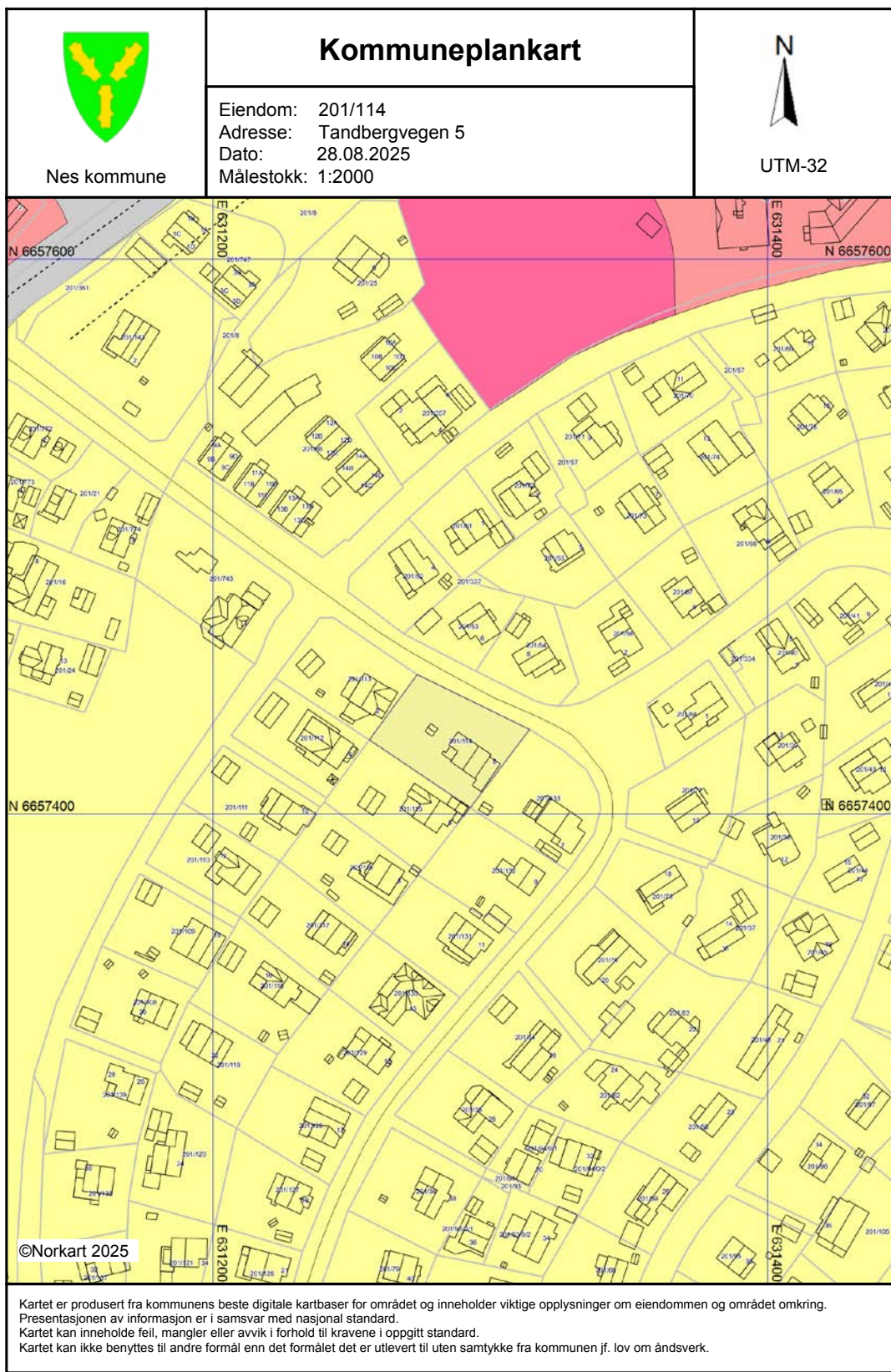
Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	Delareal 1 426 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

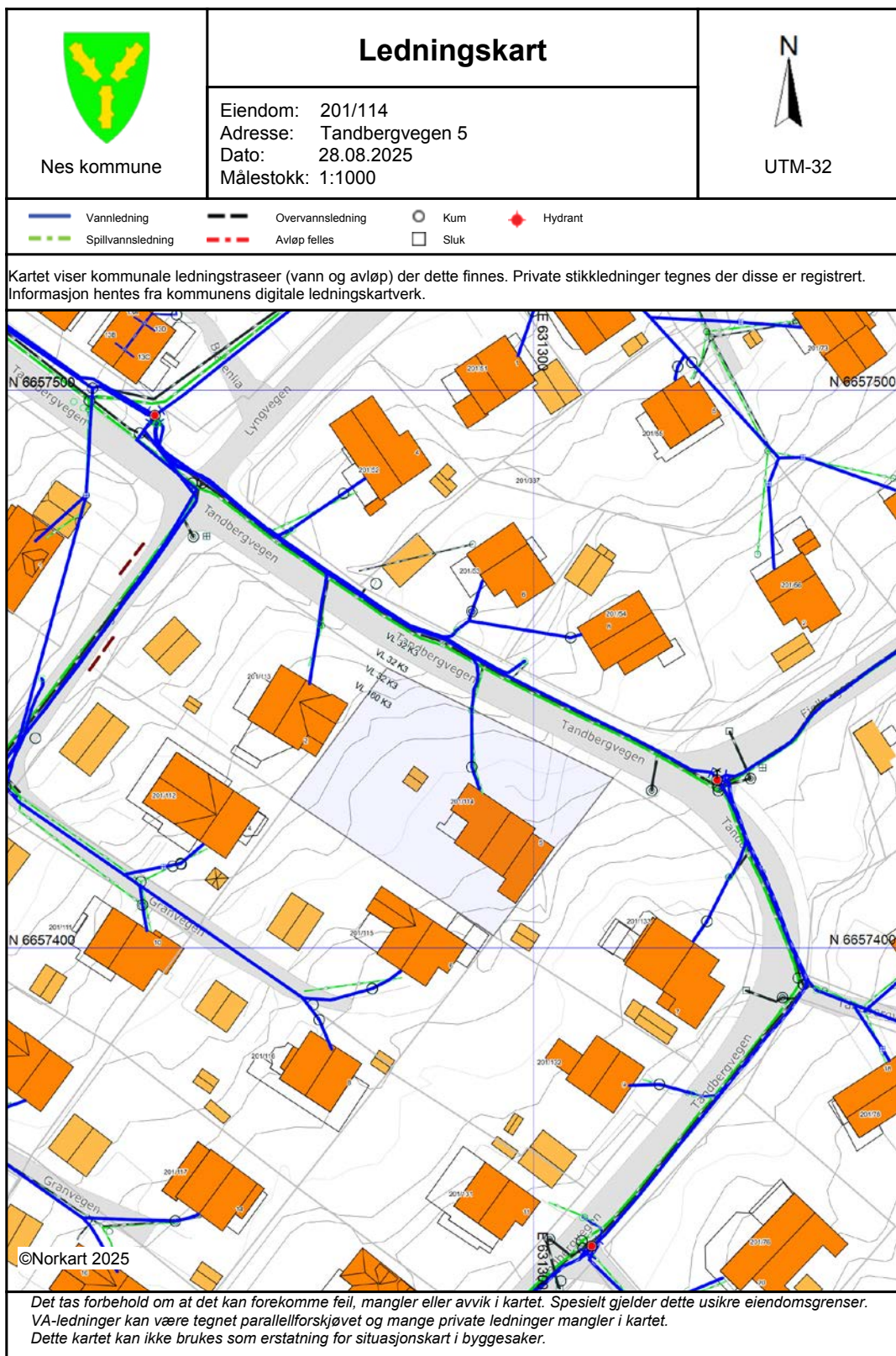
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



	Nes kommune		
	Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes		
	Telefon: 66 10 40 00		
	E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no		
			Dato: 04.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	201	Bnr:	114	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tandbergvegen 5, 1929 AULI						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Nei ☒	Sist avlest dato:	Siste registrerte stand:
---------------------------	---	-------------------	--------------------------

BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST

fra

NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Auli S., tomt nr. 53 gnr. 201 bnr. 114

Byggets eier: Ivar Bakke, 2185 RÅNÅSFOSS.

Ansvarshavende: Arvid Lamo, 2180 HAGA.

Byggearbeidet omfatter:
tilbygg i én etasje uten kjeller

Byggetillatelse utstedt den 10. mai 1974 av bygningssjefen i Nes
i henhold til byggningsrådets vedtak i sak 152/74
jfr. byggningsrådets sak nr. _____

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 13.08. 1975
for Nes byggningsråd av: tekn. ass. Odd Haugrud
sammen med byggherren Ivar Bakke.

Byggningsrådet tillater tilbygget midlertidig tatt ibruk

på betingelse av at følgende er utført innen 1.10. 1975:

1. Terrenget planert med fall fra huset.
2. Bordtakbeslag påmontert overgang tak - takrenner.

Bygningssjefen i Nes

Arnes

den 15. august 1975.

Asbjørn Øistad
INGE TIXSEN
Asbjørn Øistad

Ved besiktigelse foretatt av _____
den _____ 19____

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

den _____



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5
1929 AULI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig Granlund

Telefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre