

aktiv.



Tiurvegen 21, 1929 AULI

**Meget velholdt og innholdsrik
enebolig over 3 plan i
barnevennlig boområde.
Dobbelgarasje og stor terrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Selger: Kåre Sefland
Anne Grethe Sefland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 208/252 kvm
Tomtstr.: 956.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 535
Oppdragsnr.: 1207250036

Sjarmerende og innholdsrik enebolig over 3 plan i barnevennlig boområde !

Sjarmerende enebolig over 3 etasjer med parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass. Boligen har nydelige utplasser med fin utsikt over skogområde og boligfeltet. Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til en romslig terrasse og en balkong på tilsammen 47 kvm, samt er det en balkong på loft til 10 kvm.

Inne i boligen er det stor stue med spisestue, hvit Fossline kjøkkeninnredning. Det er et bad og soverom i hovedetasje, og et bad og 2 soverom i underetasje. Øvre etasje av boligen er det en flott loftstue og soverom.

Flott beliggenhet i et rolig og naturskjønt område på Aulifeltet i Nes! Her bor du nær flotte turområder, badevann, butikker, skoler og et aktivt idretts- og fritidstilbud. Kort vei til togstasjon - og bare 40 min med tog til Oslo S. Perfekt for både familier og pendlere!



Innhold

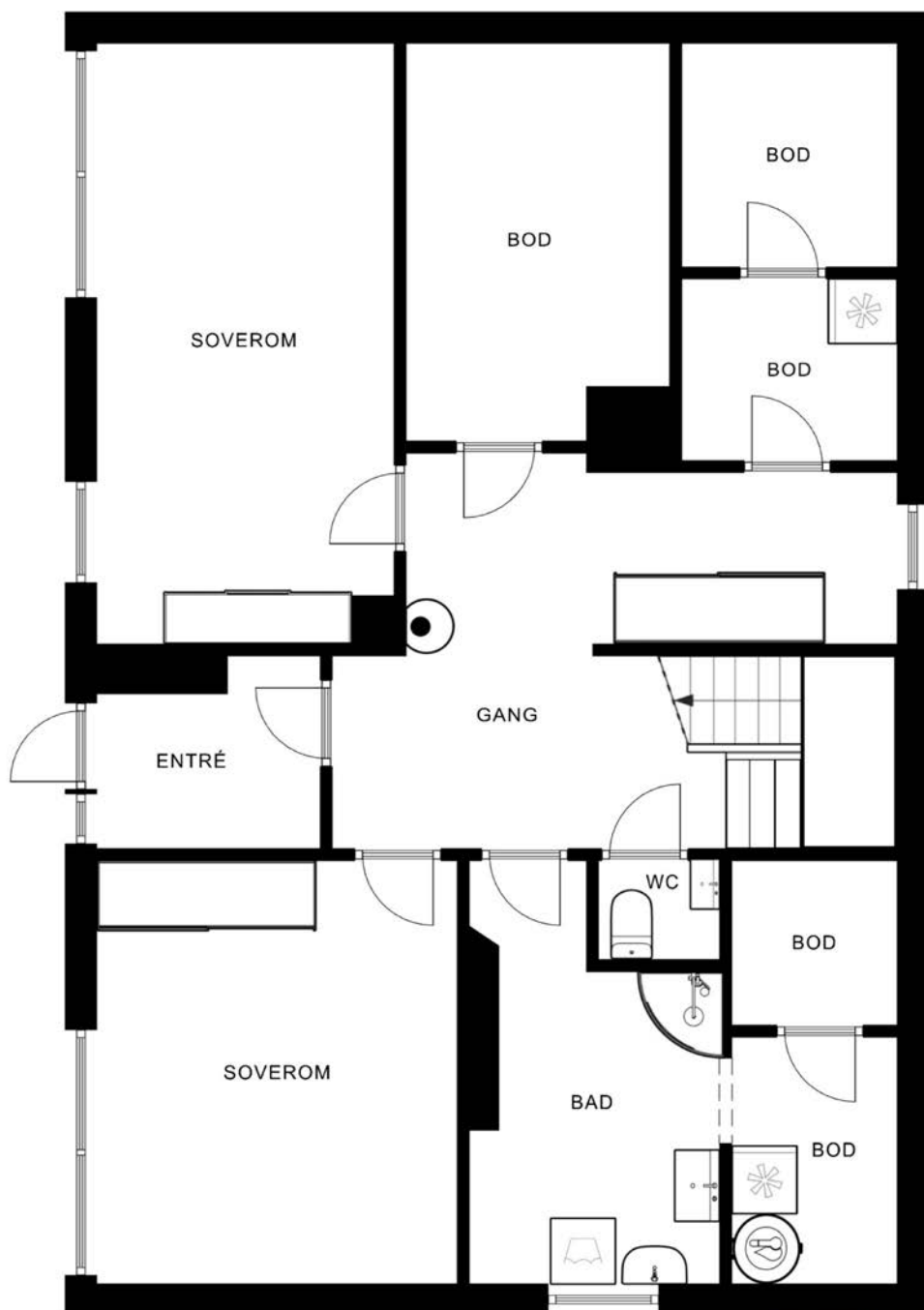
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	78
Energiattest	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	109



Aulifeltet ligger i et skrånende landskap med utsikt over store deler av Nes, og området har nydelige turområder på alle kanter.



Her bor du nær flotte turområder, badevann, butikker, skoler og et aktivt idretts- og fritidstilbud.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligen har en romslig entre med gulvvarme, og har god plass til utesko og ytterklær.



I gangen er det gulvvarme og en vedovn som varmer godt på kjølige kvelder.



Kjellerstue, brukes idag som soverom.



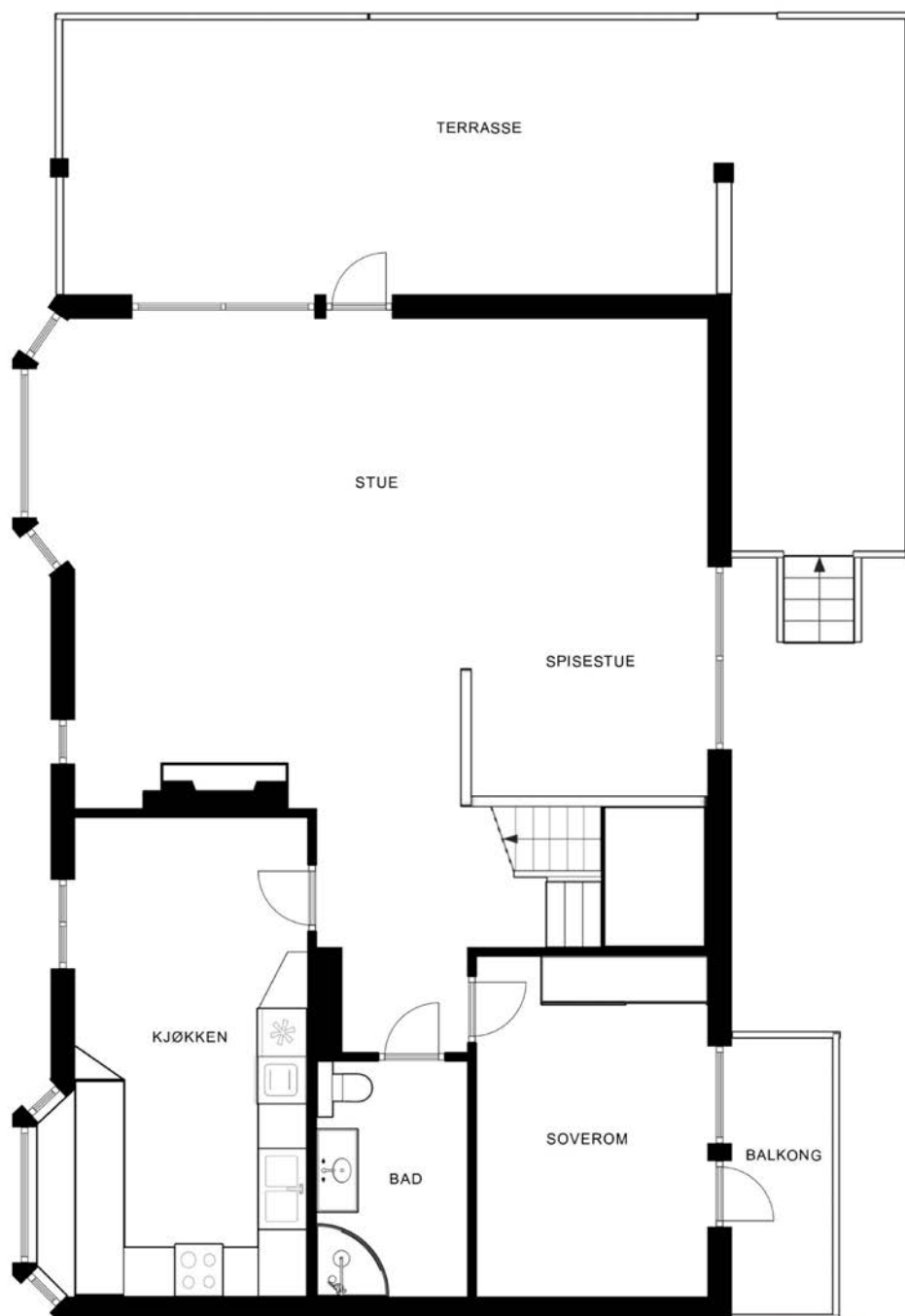
Boligen har 2 soverom i underetasje, et i hovedetasje og et i loftetasje.



Vaskerom med servant i baderomsinnredning, dusjkabinett og utslagsvask. Her er det opplegg for vaskemaskin.



Toalettrommet er innredet med toalett og servant.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stue.



I stuen er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Stuen har god innslipp av mye naturlig lys fra store vinduer.



I stuen er det god plass til sofamøblement.



I stuen er det en lekker peis med innsats.



Fra stuen er det adkomst til en romslig terrasse.



Terrassen har god plass til utemøblement. Terrassen er delvis overbygget.



Terrassen har god utsikt og har tilgang på markise.



Hvit profilert Fossline kjøkkeninnredning med stein benkeplate totalrenovert i 2014.



På kjøkkenet er det god benkeplass og lys fra flere vinduer.



Kjøkkenet er utstyrt med for det meste Miele hvitevarer, som integrert keramisk koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin.



Det er god plass til egen spisegruppe på kjøkkenet.



Romslig soverom med garderobeløsning.



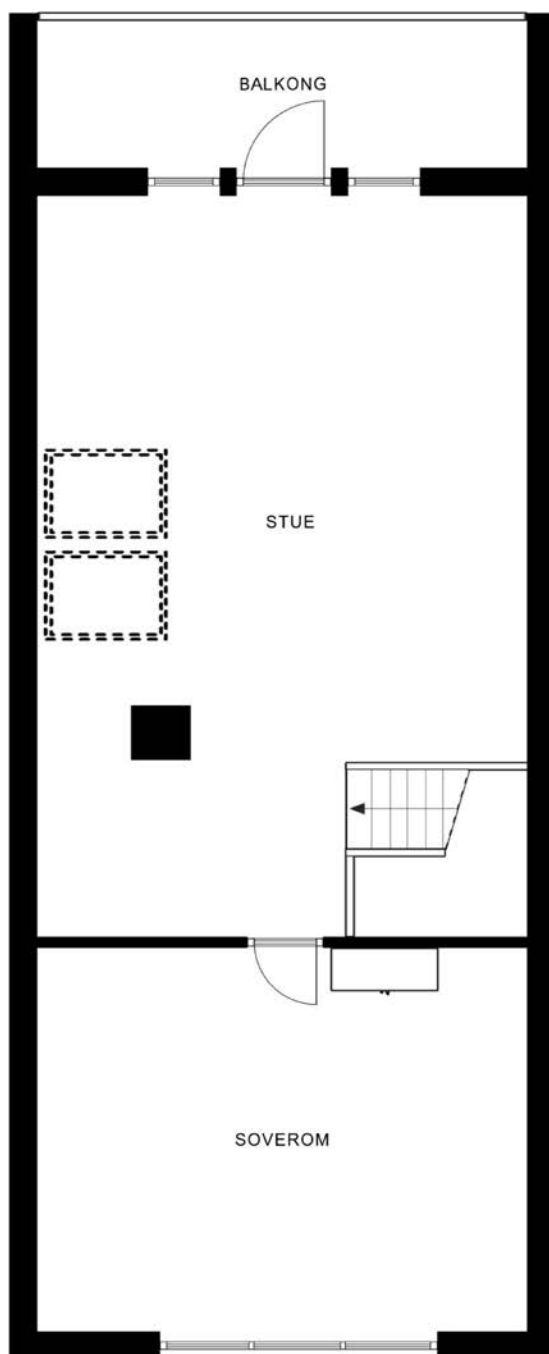
Soverommet har utgang til en romslig balkong.



Romslig balkong på baksiden av boligen.



Flislagt baderom med gulvvarme som ble totalrenovert i 2014. Utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Loftetasje har en romslig stue med mye innslipp av naturlig lys fra store vinduer i taket.



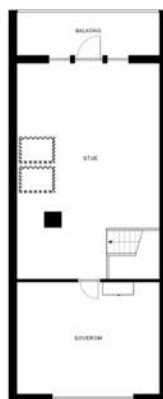
Det er utgang til en balkong mål til ca. 10 kvm fra stue i loftetasje.



Soverom i loftetasje.



Bod i øvre etasje på garasje.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 57 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 m² Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bad/vaskerom, Toalettrom

1. etasje

BRA-i: 92 m² Stue, Kjøkken, Soverom, Bad

2. etasje

BRA-i: 32 m² Stue, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Bod, Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Byggetegninger:

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta, er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956.5 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Beliggenhet

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

Auli senter ligger ca. 1,5 km unna boligen og her finner du bla. Coop Extra. Over gata fra senteret ligger også Kiwi. På Auli Senteret finner du for øvrig apotek, gatekjøkken og frisør. Amfi Årnes og Fokus på Sørumsand ligger også godt innen rekkevidde.

I skogen ved boligfeltet ligger Svarstadtjernet med bademuligheter, og på Rånåsfoss er det utendørsbasseng. Det er mulighet for å sette ut båt på Glomma både ovenfor og nedenfor Rånåsfoss kraftverket.

Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper og idrettshall med mer. Kommunen har et aktivt idrettslag som kan skilte med fotball, håndball, basket, friidrett, barneidrett, hopp, ski og tennis. I Neshallen er det kafé og bowling. Romerike Sparebank Arena ligger i gangavstand til boligen.

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

Med bil fra Aulifeltet tar det ca. 14 min til Årnes, 27 min til Lillestrøm, 27 min til Oslo Lufthavn og 37 min til Oslo S. Med tog fra stasjonen tar det ca. 30 min til Lillestrøm stasjon og ca. 40 min til Oslo S.

For mer informasjon se www.nes.kommune.no

Adkomst

Se link til kart på finn annonsen for kjørebekræftelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Auli barneskole, og det er skolebussordning til Runni ungdomsskole på Årnes. Nes videregående skole ligger også på Årnes, og kommunen har et godt utvalg av barnehager.

Høsten 2021 åpnet Romerike International School på Neskollen, skolen inngår da i IB World School. Skolen er godkjent for inntil 200 elever på 1-9. årstrinn. Se hjemmesiden for mer informasjon: www.romerikeinternationalschool.no.

Skolekrets

Auli skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Aulifeltet som ligger ca. 1 km unna og Auli stasjon ligger ca. 2 km unna boligen.

Bygningssakkyndig

Gunnar Lien Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1987 og er med det cirka 38 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Boligen er oppført med tidstypiske byggemetoder.

Eiendommen har byggegrunn av fjell. Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger utgjør fundamentene og grunnmuren.

Dreneringen er fra 1987.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taktekingen er av betongtakstein, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er i stål/blekk og plast.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, inkludert takvinduer med trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør og balkongdør er malt i tre.

Våtrom er eldre/utidsmessige i U. etg. samt eldre våtrom i 1 etg. og det må påregnes oppussing/rehabiliteringer.

Det er en terrasse på cirka 4 kvadratmeter med adkomst fra ett soverom, og en terrasse på cirka 43 kvadratmeter med adkomst fra stue. En balkong på cirka 10 kvadratmeter har adkomst fra stue. Det er en plassbygget tretrapp.

Garasje oppført med lecavegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Støpt dekke. Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med stedvis slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper - 2

Beskrivelse: Plassbygget tretrapp.

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper/rekkverk.

- Innvendige trapper

Beskrivelse: Boligen har lakkert tretrapp.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Liggende rekkverk, kan klatres i.

- Våtrom - U. Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Beskrivelse: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med betonggulv og murte vegger. Utslagsvask, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst

usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Eldre/værslitasje grunnet manglende vedlikehold, værpåkjønning og elde etc.

- Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i stål/blekk og plast.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

- Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

- Vinduer

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvinduer med trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at det ca. 2010 ble montert varmekabler ved takvinduene. Disse går ned i takrennen m/nedløp og ut i utvendig kum på plenen. Av/ på styres av en manuell utvendig bryter.

Avvik: Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmer etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/ værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et værromslag etc. Takvinduer er en risikokonstruksjon, det er registrert fuktmerker og slitasje på takvinduer/omramming.

- Dører

Beskrivelse: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Avvik: Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å

oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

- Pipe og ildsted

Beskrivelse: Boligen har elementpipe og peis med innsats.

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

- Rom Under Terreng

Beskrivelse: Gulvene i underetasjen er fliser i vindfang, hall/gang og wc, belegg og laminat på de to soverommene, malt pusset murgulv på vaskerom og de to bodene innenfor. På 1 bod er det tregulv og på 2 boder er det malt pusset murgulv. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon etc.

- Innvendige dører

Beskrivelse: I tillegg til hvite profilerte dører i 1. etg, er det trefyllingsdør i 2. etg - og trefyllingsdører i u-etg. På loftet er det heltre fyllingsdør. I underetasjen er det heltre fyllingsdører, bortsett fra 2 malte sponfyllingsdører.

Avvik: Stedvis dører subber mot karmen, stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av kobber, rørene er fra 2014 og enkelte rør fra byggeår.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Beskrivelse: Boligen har naturlig ventilasjon.

Avvik: Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Beskrivelse: Det er installert varmepumpe. Årstall: 2010.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Dreneringen er fra 1987. Ukjent drenering/type drenering.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Eldre drenering pga. manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Beskrivelse: Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, natursteinsmurer etc.

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

Sprekker, misfarging samt flass på muren, grunnet vær-påkjenning og etterslep av vedlikehold.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1987.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvirent ang. alder. Ledningsnettet er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

- Våtrom - U. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltakning er ikke utført, ikke fysisk mulig. Murvegger. Andre undersøkelser med fuktsøker er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

- Spesialrom - U. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Toalettrom med toalett og servant.

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra terskel.

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall

eller nedfelt sone.

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

Beskrivelse: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ikke synlig membran i sluk. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav og bruk. Kan oppstå fuktskader.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Annet:

- Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Automatsikringer, skap plassert i 1 etg.

Avvik: Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1987.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nes Rørservice, Bademiljø, Årnes

Beskrivelse: I 2014 ble eksisterende og godkjente bad fra 1987 i 1. etg totalrenovert.

Nye vannledninger (rør i rør) i 1. etg i 2014, samt flere nye vannrør i vaskerom/bad i

U-etg. Nytt dusjkabinett på vaskerom/bad i U-etg i 2014, samt nye vannrør til ny

vaskeservant på wc i U-etg. Nes Rørservice Bademiljø, Årnes hadde totalentreprise på hele prosjektet.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Se vedlegg til salgsprospektet. Ikke krav om byggemelding, jfr pkt. under.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nes Rørservice, Bademiljø, Årnes.

Beskrivelse: Nye vannledninger, rør i rør, i hele 1 etg. på bad og kjøkken. Flere nye vannrør i vaskerom/bad og wc i U-etg. Nye fordelerrør i U-etg, samt ny hovedstoppekran og vannmåler på vaskerom/bad i U-etg. Kjøkkenet ble også totalrenovert i 2014, med nye vannledninger og VVS utstyr. Se ellers punktet over, "utført arbeid på bad/våtrom".

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

Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging ved takvinduer i 2. etg. ca. 2010. Forsikringssak gjennom IF, som rekvirerte aut. snekker for skadesanering og reparasjon/utskifting etter vanskaden. Etter reparasjon ble det montert varmekabler ved/rundt takvinduene, som går ned i takrenne m/nedløp og ut til kum på plenen.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Magndal Elektriske, Årnes og Elektriker Bekkevold, Årnes.

Beskrivelse: Magndal Elektriske har utført alt arbeid på el-anlegget på hus og garasje siden 1987. Omfattende arbeid på elanlegg i 1. etg ifbm. totalreovering av bad og kjøkken i 2014. Bla. ble samtlige automatsikringer byttet. Elektriker Bekkevold byttet en dimmer i 2. etg i 2025.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Se pkt over vedr el-anlegget. Service på varmepumpe hvert 2. år siden den var ny.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggmester Øystein Evensen og tømrer Geir Magne Moe
Beskrivelse: Alt snekkerarbeid på husets tak og fasade er utført av faglærte.
Byggmester Øystein Evensen ved nytt hus i 1987 og ved innredning av loftsetasjen ca. 1997. Tømrer Geir Magne Moe satte inn 2 nye vinduer ifbm. totalrenovering av kjøkken i 2014. Rammeverk på terrasser i 1. etg. utført av byggmester Øystein Evensen. Øvrige arbeider på terrasser i 1. etg. utført av huseier. Garasjen er oppført av huseier.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Rapport fra 2006 foreligger - se tilstandsrapport, side 13.

21.1. Radonmåling

År: 2006

Verdi: Årsmiddelverdi mindre enn 20 bq pr. m³

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering, datert 28.08.25 v/takstingeniør Gunnar Mårdalen.

Innhold

U. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Vindfang, gang, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom og 5 boder

1. Etasje:

BRA-i 92 kvm: Stue, kjøkken, soverom og bad

TBA 47 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 32 kvm: Stue og soverom

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Bod og garasje

Standard

Kjøkken:

Hvit profilert Fosslin kjøkkeninnredning med stein benkeplate totalrenovert i 2014.

Kjøkkenet er utstyrt med for det meste Miele hvitevarer, som integrert keramisk koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kombiskap.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med gulvvarme som ble totalrenovert i 2014. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, speil med belysning, veggmontert toalett og

dusjkabinett.

Bad/Vaskerom underetasje:

Vaskerom med betonggulv og murte vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, servant i baderomsinnredning, speil med overbelysning og dusjkabinett. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom underetasje:

Toalettrommet er innredet med toalett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvene har overflater av laminat, betong, parkett, fliser, belegg, malt pusset murgulv og tregulv.

Vegger: Veggene har overflater av murte vegger, fliser, panel og trepanel.

Himling: Takene har himlingsplater og panel/trematerialer.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Enkelte rør er fra byggeår.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2014:

- Bad 1. etg ble totalrenovert i 2014 av Nes Rørservice, Bademiljø.
- Kjøkken totalrenovert i 2014. Fossline kjøkkeninnredning med steinplater. For det meste Miele hvitevarer.
- Rørøpplegg i 1. etg nytt i 2014.
- Nye automatsikringer i 2014.

2010:

- Installert varmepumpe.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er en dobbelgarasje på eiendommen som kan benyttes til parkering.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

7389809

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Ammiddelvendi mindre enn 20 Bq/

Diverse

Et av soverommene i kjeller, er registret på byggetegninger som en kjellerstue. Rommet oppfyller alle krav til soverom og har vært en hoveddel før, dermed kreves det ingen bruksending for å benytte rommet som et soverom i dag.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe i 2010. Sist service av varmepumpe var 08.04.2024 av Jack Owe Huså.

Det er gulvvarme på badet i hovedetasjen.

Det er gulvvarme i entré og deler av gang i underetasjen.

Det er montert varmekabler ved takvinuer i ca. 2010. Disse går ned i takrennen m/ nedløp og ut i utvendig kum på plenen.

Boligen blir oppvarmet av elektriske panelovner.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Målt energiforbruk for boligen siste 3 år:

2024: 14 529 kWh

2023: 14 869 kWh

2022 13 008 kWh

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 101

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 3 010,20,-

Matavfall 140 ltr: kr 403,00,-

Restavfall 140 ltr: kr 1 082,69,-

Papir 140 ltr: kr 347,49,-

Tilsynsgeb.fyringsanlegg: kr 258,00,-

Feiegebyr: kr 373,00,-

Abonnementsgebyr avløp: kr 3 209,00,-

Avløpsgebyr målt forbruk: kr 2 335,79,-

Fradrag innbet. avløp: kr -2440,40

Akonto avløp: kr 2 522,55,-

Eiendomsskatt - bolig: kr 4 220,00,-

Totalt: kr 15 321,34,-

Eiendomsskatt

Kr 4 220

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille.
Betales gjennom kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 162 365

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 649 460

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Kjøper har plikt til å være medlem av stedlige velforening.
Betalt 10.06.25 for inneværende år.

Info vannavgift

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA. Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

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 535 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:

3228/201/535:

30.07.1986 - Dokumentnr: 6577 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

RETTIGHETSHAVER: NES KOMMUNE

30.07.1986 - Dokumentnr: 6577 - Erklæring/avtale

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

09.01.1986 - Dokumentnr: 224 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 37358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:535

01.01.2024 - Dokumentnr: 279048 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:535

Servituttene omhandler forbud mot næringsvirksomhet, bestemmelser om veg/vann/kloakk/elektriske ledninger m.v., registrering av grunn, omnummerering ved kommuneendring.

Kjøper har plikt til å være medlem av stedlige velforening.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av bolig" på eiendommen Veg 402-21 Auli (Gnr. 201 Bnr. 535), datert 19.03.1987. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Utvendig

1. Pusse pipe over tak.

2. Innpusning av kjellervinduer.

3. Ferdigstille puss av grunnmur.
 4. Montere trapp ved dør fra stue.
 5. Ferdigstille legging av takstein.
- Innvendig
1. Pusse pipe i stue.
 2. Tette rundt rørgjennomføringer i kjøkkenbenk.

- Kjeller

Det rekvireres for ny ktr. når kjeller regnes som ferdigstillet.

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av garasje" på eiendommen Tiurvegen 21, datert 14.10.1994.

Det foreligger ferdigattest for "innredning av loftsrom" på eiendommen Tiurveien 21, datert 18.08.1997.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.1987.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann: Privat vann - Årnes vannverk.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, ikrafttredelse 19.03.2024. 957 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Følger eldre reguleringsplan Søndre Auli IV (plan-ID 023685040). Eiendommen er regulert til boliger (954 kvm) og annen veigrunn (2 kvm), datert 24.09.1985

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Men selger ønsker helst en overtagelse iløpet av 1. kvartal 2026. Konferer megler vedr dette.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (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))

125 100 (Omkostninger totalt)

141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 100

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

08.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tiurvegen 21, 1929 AULI



NES kommune



gnr. 201, bnr. 535

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 31.08.2025

Oppdragsnr.: 11483-1843

Referansenummer: FL1839

Foretak: BoligTaksring Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO

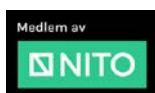
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 1987 og er med det ca. 38 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Våtrom er eldre/utidsmessige i U. etg. samt eldre våtrom i 1 etg. og det må påregnes oppussing/rehabiliteringer. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrade

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål/blekk og plast.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvinduer med trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 etg.

Terrasse på ca. 4 m² med adkomst fra 1 soverom.

Terrasse på ca. 43 m² med adkomst fra stue.

2 etg.

Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.

Plassbygget tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har panel.

Boligen har lakkert tretrapp.

Hvite profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Vaskerom med betonggulv og murte vegger. Utslagsvask, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant dusjkabinett. Hvit glatt innredning.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra terskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt profilert kjøkken med stein benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i 1 etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1987.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker, natursteinsmur etc.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er

Beskrivelse av eiendommen

fra 1987.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

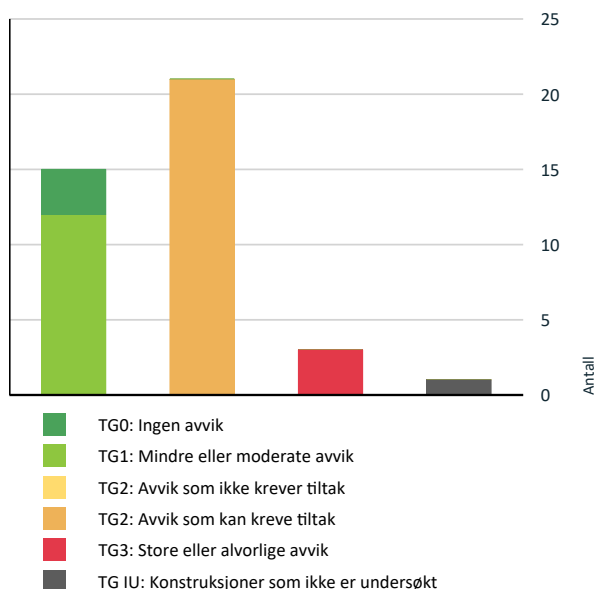
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

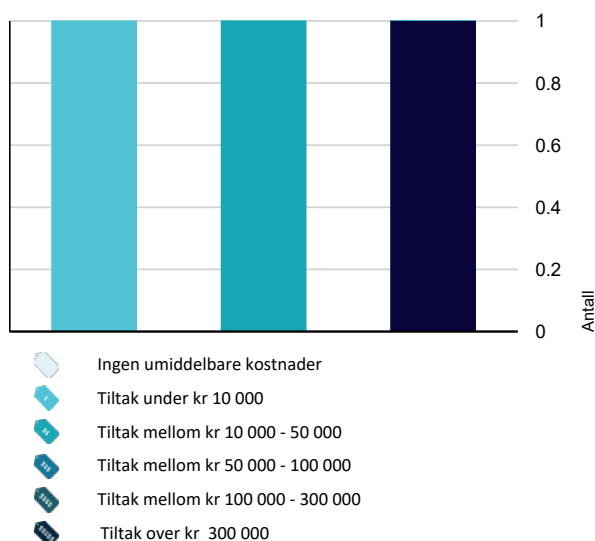
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > U. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > U. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1987

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Eldre/værslitasje grunnet manglende vedlikehold, værpåkjønning og elde etc.

Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold Om oppussing ikke utføres kan ytterligere skader oppstå.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk og plast.

Vurdering av avvik:

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.

Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Påregnelig med enkelte sprekker etc. i skjøter m.m. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Snøfangere må monteres for å lukke avviket, personsikader kan oppstå.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Eldre konstruksjon, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2 stk. mindre vinduer ved spise plass i 1 etg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvinduer med trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at det ca. 2010 ble montert varmekabler ved takvinduene. Disse går ned i takrennen m/nedløp og ut i utvendig kum på plenen. Av/på styres av en manuell utvendig bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc. Takvinduer er en risikokonstruksjon, det er registrert fuktmerker og slitasje på takvinduer/omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc. Det kan ikke utelukkes skjult fuktproblematikk.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etg.

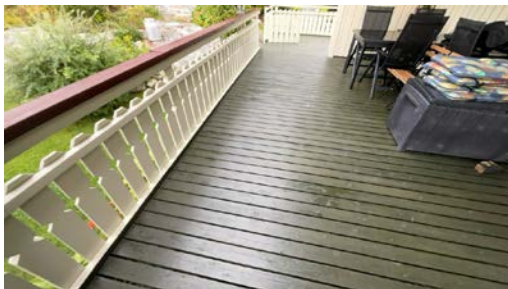
Terrasse på ca. 4 m² med adkomst fra 1 soverom.

Terrasse på ca. 43 m² med adkomst fra stue.

2 etg.

Tilstandsrapport

Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.



TG 1 Utvendige trapper

Plassbygget tretrapp.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

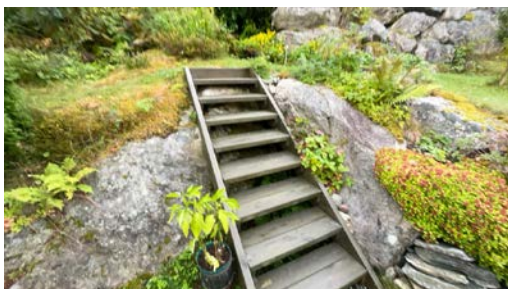
Det mangler håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvet i 2 etg er laminat på begge rom. Gulvet i 1 etg er parkett på alle rom, unntatt bad med fliser. Gulvene i underetasjen er fliser i vindfang, hall/gang og wc, belegget og laminat på de to soverommene, malt pusset murgulv på vaskerom og de to bodene innenfor. På bod/treningsrom er det tregulv og på de to bodene ved siden av er det malt pusset murgulv.

Boligen holder forventet standard i forhold til alder, bruk og forventet levetid og gir et normalt godt inntrykk med tanke på alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefales sjekk med lokale brann/feierevesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene i underetasjen er fliser i vindfang, hall/gang og wc, belegget og laminat på de to soverommene, malt pusset murgulv på vaskerom og de to bodene innenfor.

På 1 bod er det tregulv og på 2 bodene er det malt pusset murgulv.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Liggende rekkverk, kan klatres i.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Nytt rekkverk eventuelt sikring av eksisterende rekkverk må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

I tillegg til hvite profilerte dører i 1. etg, er det trefyllingsdør i 2. etg - og trefyllingsdører i u-etg. På loftet er det heltre fyllingsdør. I underetasjen er det heltre fyllingsdører, bortsett fra 2 malte sponfyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis dører subber mot karmen, stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevhet i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerom med betonggulv og murte vegger. Utslagsvask, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Om våtrommet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført, ikke fysisk mulig. Murvegger. Andre undersøkelser med fuktsøker er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

1 ETASJE > BAD

Generell

1 etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant dusjkabinett. Hvit glatt innredning.

Renovert av Nes Rørservice - Bademiljø i 2014 iflg. rekvirent.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downligts.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

Konsekvens/tiltak

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

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å lukke avviket. Fare for at vann ikke renner tilstrekkelig til sluk ved vannutstrømning på gulvflaten, det er risiko for at vann kan trekke ut til tilstøtende rom og påføre fuktskader, en oppbygging/oppkant ved terskel kan være med på å begrense dette.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ikke synlig membran i sluk. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav og bruk. Kan oppstå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Badet er av eldre dato, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller modernisering over tid. Selv om dagens standarder og bruksmønstre for våtrom har endret seg siden disse rommene ble bygget, fungerer de etter forholdene, men det anbefales en gjennomgang og eventuell rehabilitering.

Eldre membraner kan med årene bli svekket og mindre motstandsdyktige mot fukt. For å forebygge risiko for vannskader og sikre lang levetid på bygningsdeler og konstruksjoner, vil det være fornuftig å vurdere tiltak. Dusjkabinett begrenser direkte vannsøl/vann-belastning på vegger og gulv.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Hvitt profilert kjøkken med stein benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kommer ikke tilstrekkelig luft til våtrommet, konsekvens kan være undertrykk/overtrykk samt dårlig innneklima som kan gi kondensskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, rørene er fra 2014 og enkelte rør fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak

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

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke. Det anbefales service på anlegget etter leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes.



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap plassert i 1 etg.

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.

2014

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



🔧 0 Branntekniske forhold

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

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

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Tilstandsrapport

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmer skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

🕒 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

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

Eldre drenering pga. manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Eldre drenering, drenering er anbefalt vedlikehold ca. hvert 5 år. Dreneringens funksjon vil naturlig være nedsatt pga. alder og bruksbelastning over tid samt manglende vedlikehold. Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utskiftning ikke utføres kan skader oppstå. Det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur.

🕒 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

🕒 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, natursteinsmurer etc.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker, misfarging samt flass på muren, grunnet vær-påkjenning og etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Utbedringer må påregnes, nedsatt levetid og ytterligere avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghorhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1987.

Vurdering av avvik:

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

Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvisit ang. alder. Ledningsnett er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærmere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

Byggeår

1994

Kommentar

Iflg. ambitia

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje oppført med lecavegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Støpt dekke. Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med stedvis slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/208 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 4 Soverom, 5 Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 300 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 5 000 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 5 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsværdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bl.a. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at pateattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerkevegen 6 ,1929 AULI 154 m² 1985 3 sov			01-06-2025	4 590 000	4 660 000		4 660 000	30 260
2	Myrvegen 13 ,1929 AULI 175 m² 1975 3 sov			12-01-2025	4 890 000	4 925 000		4 925 000	28 143
3	Bassengvegen 9 ,1929 AULI 141 m² 1986 5 sov			19-08-2025	3 950 000	3 800 000		3 800 000	26 950
4	Tiurvegen 3 ,1929 AULI 154 m² 1987 3 sov			18-01-2024	4 250 000	4 150 000		4 150 000	26 948
5	Vipevegen 27 ,1929 AULI 213 m² 1998 4 sov			29-01-2024	4 700 000	4 500 000		4 500 000	21 127
6	Rypevegen 7A ,1929 AULI 292 m² 2007 5 sov			02-10-2024	6 190 000	5 900 000		5 900 000	20 205
7	Hellevegen 10 ,1929 AULI 187 m² 1986 4 sov			18-03-2025	3 790 000	3 600 000		3 600 000	19 251

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

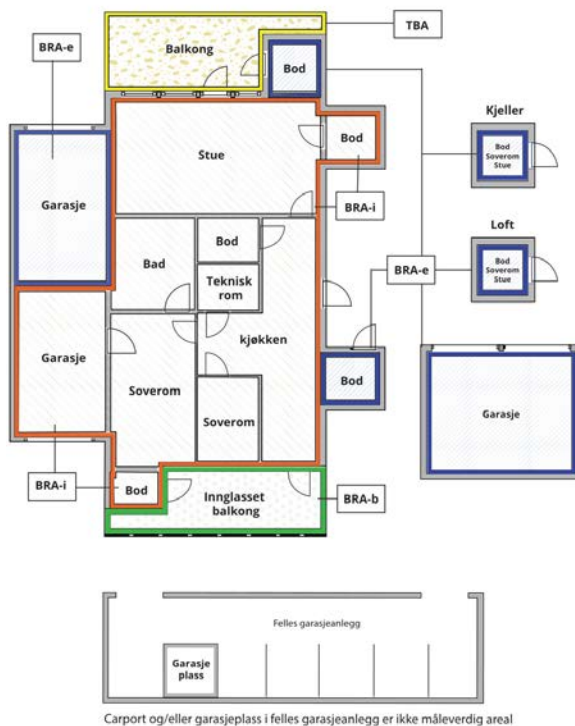
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. Etasje	84			84			84
1 Etasje	92			92	47		92
Loft	32			32	10	30	62
SUM	208				57	30	238
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bad/vaskerom, Toalettrom		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad		
Loft	Stue, Soverom		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje		44		44			44
Loft						33	33
SUM		44				33	77
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod, Garasje	
Loft			

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	185	23
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	535		0	956.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tiurvegen 21

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekviert via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
111 099	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2025	Det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	29.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	29.08.2025	
3	29.08.2025	
4	31.08.2025	
5	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmedler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Grethe Sefland	Kåre Sefland
Gateadresse	
Tiurvegen 21	
Poststed	Postnr
AULI	1929
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	7389809

Document reference: 1207250036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2014 ble eksisterende og godkjente bad fra 1987 i 1. etg totalrenovert. Nye vannledninger (rør i rør) i 1. etg i 2014, samt flere nye vannrør i vaskerom/bad i U-etg. Nytt dusjkabinett på vaskerom/bad i U-etg i 2014, samt nye vannrør til ny vaskeservant på wc i U-etg. Nes Rørservice Bademiljø, Årnes hadde totalentreprise på hele prosjektet.
Arbeid utført av	Nes Rørservice, Bademiljø, Årnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se vedlegg til salgsprospektet. Ikke krav om byggemelding, jfr pkt. under.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannledninger, rør i rør, i hele 1 etg. på bad og kjøkken. Flere nye vannrør i vaskerom/bad og wc i U-etg. Nye fordelerrør i U-etg, samt ny hovedstoppekran og vannmåler på vaskerom/bad i U-etg. Kjøkkenet ble også totalrenovert i 2014, med nye vannledninger og VVS utstyr. Se ellers punktet over, "utført arbeid på bad/våtrom".
Arbeid utført av	Nes Rørservice, Bademiljø, Årnes.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vanninntrenging ved takvinduer i 2. etg. ca. 2010. Forsikringssak gjennom IF, som rekvirerte aut. snekker for skadesanering og reparasjon/utskifting etter vanskaden. Etter reparasjon ble det montert varmekabler ved/rundt takvinduene, som går ned i takrenne m/hedløp og ut til kum på plenen.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Magndal Elektriske har utført alt arbeid på el-anlegget på hus og garasje siden 1987. Omfattende arbeid på elanlegg i 1. etg ifbm. totalrenovering av bad og kjøkken i 2014. Bla. ble samtlige automatsikringer byttet. Elektriker Bekkevold byttet en dimmer i 2. etg i 2025.
Arbeid utført av	Magndal Elektriske, Årnes og Elektriker Bekkevold, Årnes.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se pkt over vedr el-anlegget. Service på varmepumpe hvert 2. år siden den var ny.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt snekkerarbeid på husets tak og fasade er utført av faglærte. Byggmester Øystein Evensen ved nytt hus i 1987 og ved innredning av loftsetasjen ca. 1997. Tømrer Geir Magne Moe satte inn 2 nye vinduer ifbm. totalrenovering av kjøkken i 2014. Rammeverk på terrasser i 1. etg. utført av byggmester Øystein Evensen. Øvrige arbeider på terrasser i 1. etg. utført av huseier. Garasjen er oppført av huseier.
Arbeid utført av	Byggmester Øystein Evensen og tømrer Geir Magne Moe

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rapport fra 2006 foreligger - se tilstandsrapport, side 13.
-------------	---

21.1 Radonmåling

År	2006
Verdi	Årsmiddelverdi mindre enn 20 bq pr. m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilstandsvurdering, datert 28.08.25 v/takstingeniør Gunnar Mårdalen.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207250036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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: 1207250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Sefland	3c7bc27a50ef85461a8f92 f2d658f98dcc400d01	01.09.2025 21:57:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Sefland	698996f8bdc4f103f6a1c0 0af2c33848ee15a7a4	01.09.2025 21:54:10 UTC	Signer authenticated by One time code

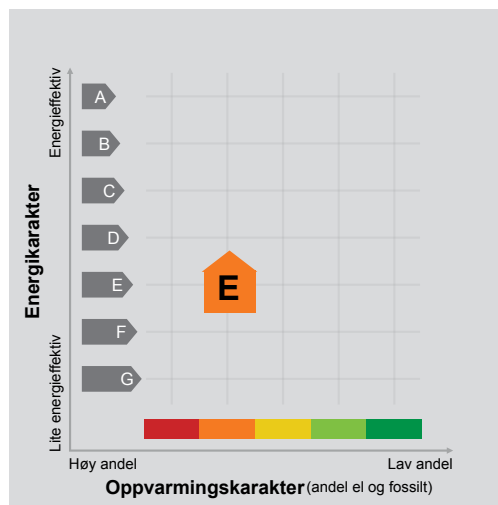
Document reference: 1207250036

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Tiurvegen 21
Postnummer	1929
Sted	AULI
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	535
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6966330
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163739
Dato	03.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Tiurvegen 21

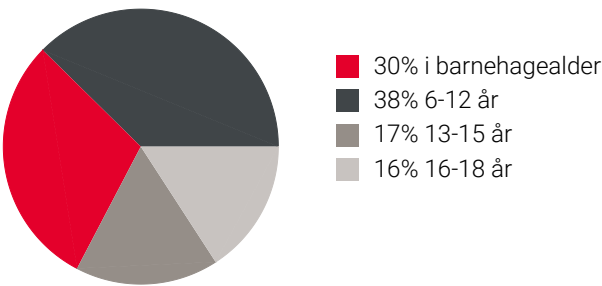
Offentlig transport

🚶 Aulifeltet	11 min 🚶
Linje 455, 463	1 km
🚶 Auli stasjon	20 min 🚶
Linje R14	1.9 km
✈ Oslo Gardermoen	31 min 🚗

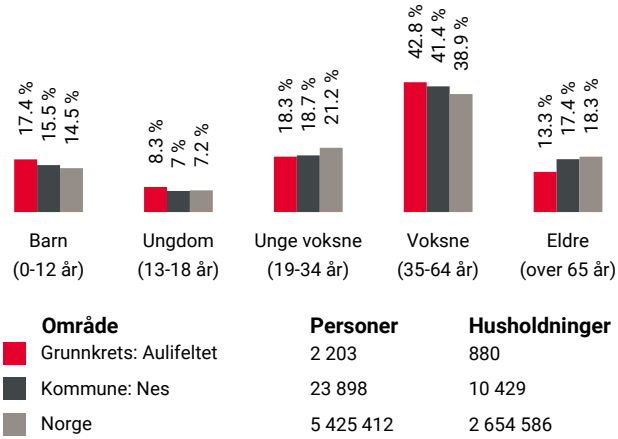
Skoler

Auli skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
275 elever, 14 klasser	0.7 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚗
386 elever, 23 klasser	14.6 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 🚗
433 elever, 24 klasser	19.4 km
Sørumsand videregående skole	14 min 🚗
523 elever, 36 klasser	12.1 km
Hvam videregående skole	14 min 🚗
300 elever, 14 klasser	12.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

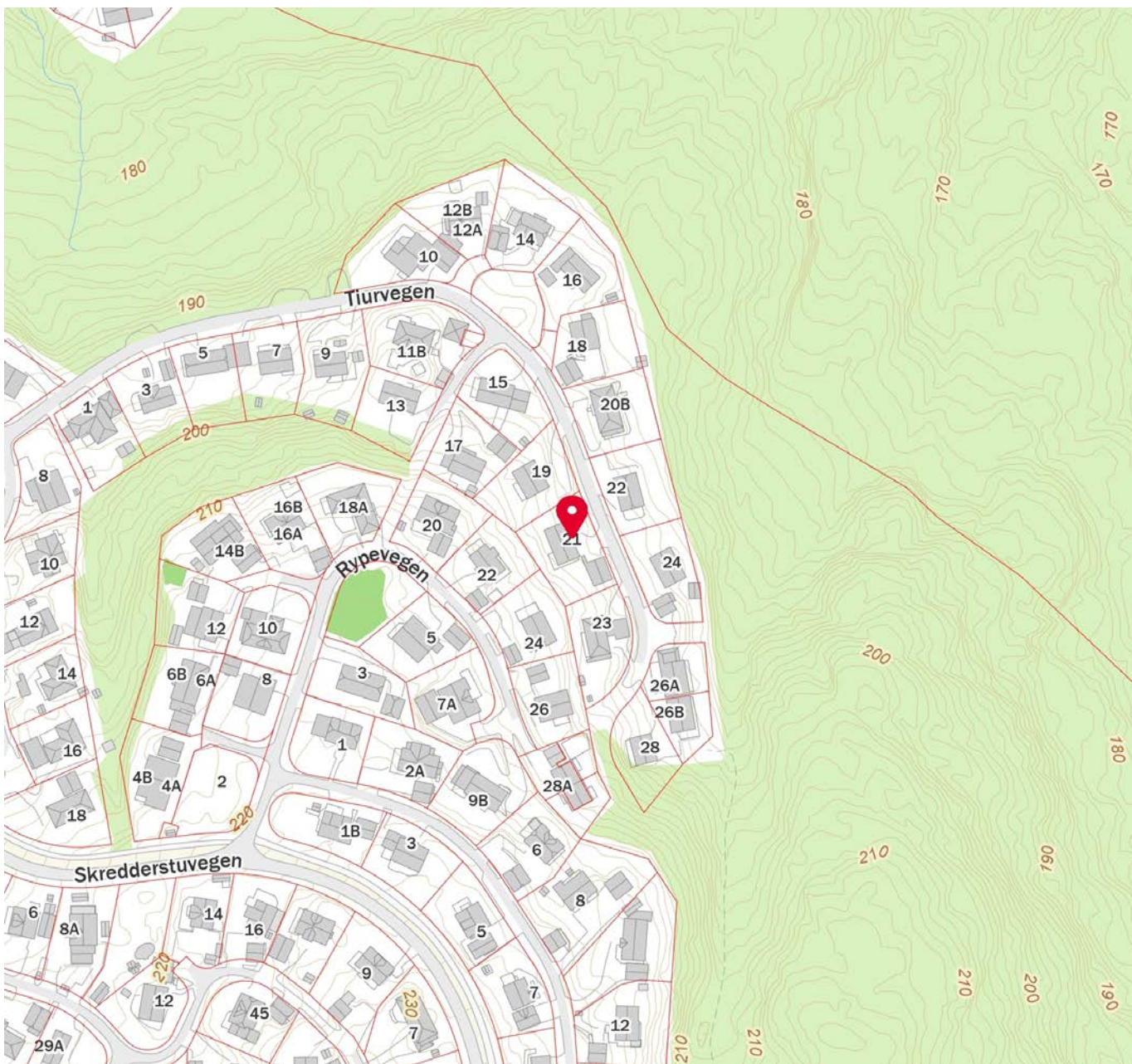
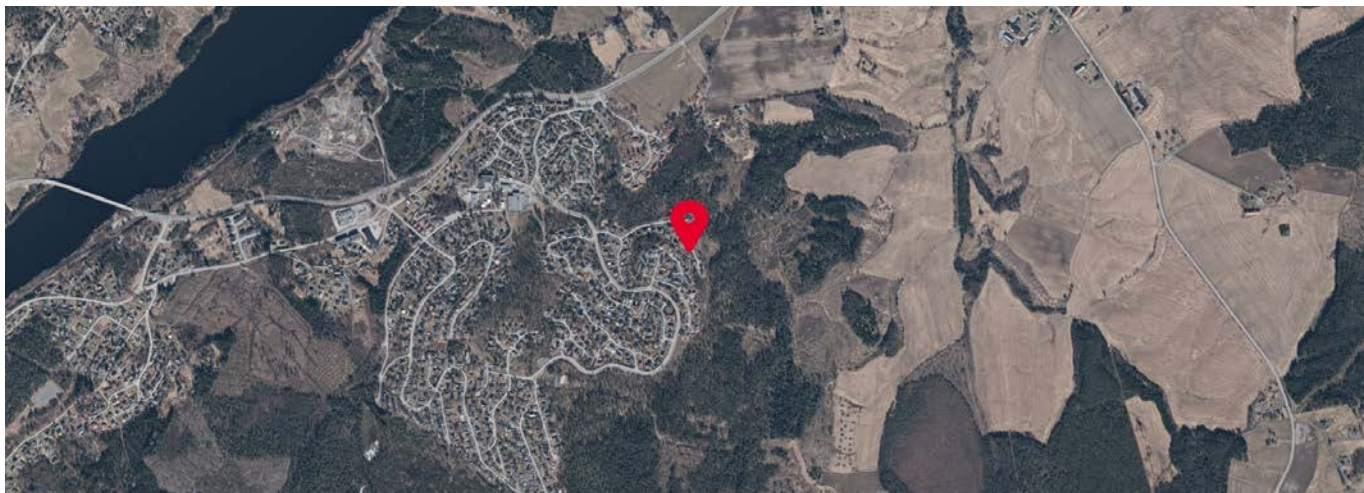
Auli barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
60 barn	1.1 km
Korsdalen barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
84 barn	1.2 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år)	5 min 🚗
34 barn	3.8 km

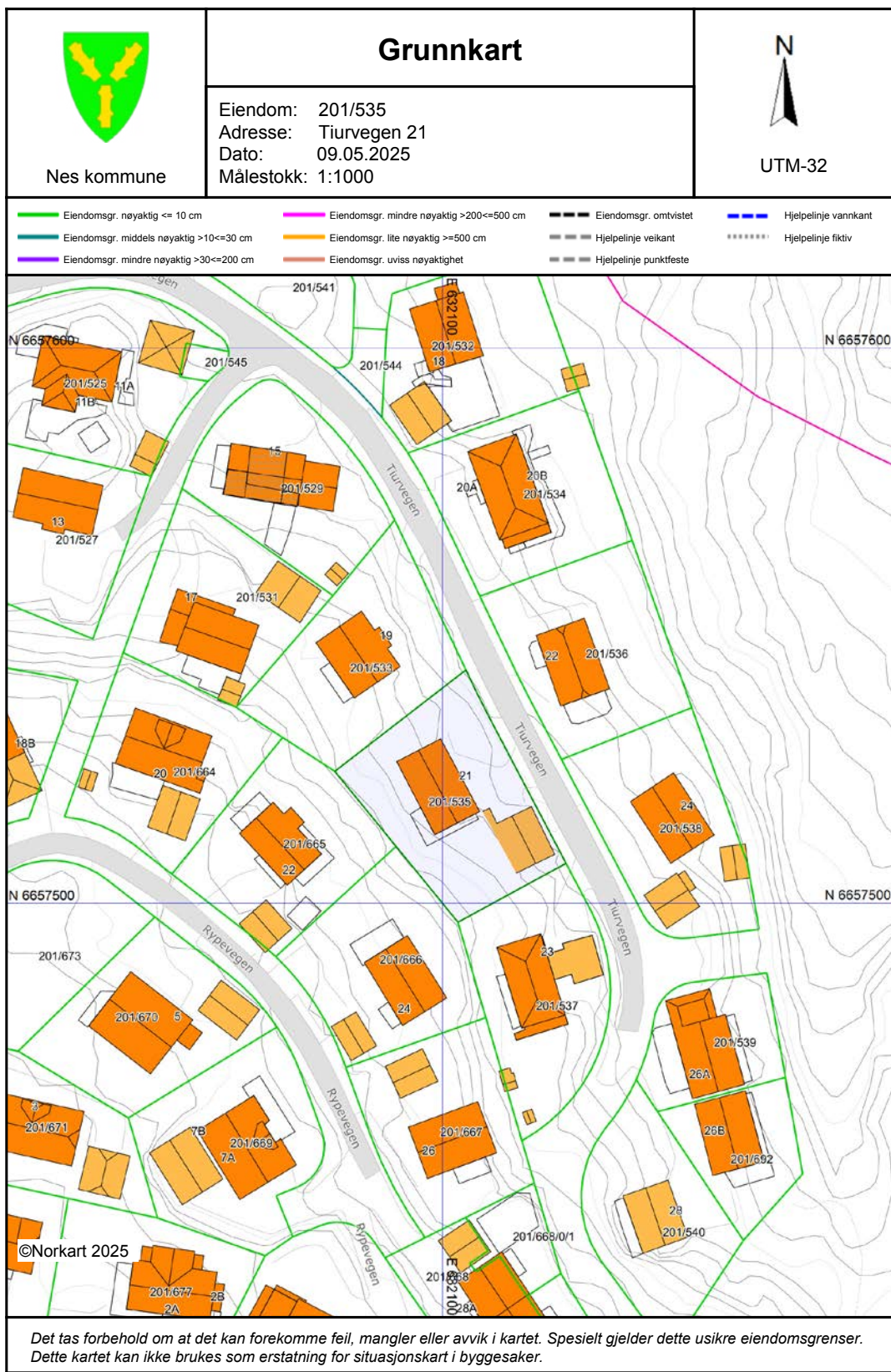
Dagligvare

Kiwi Auli	15 min 🚶
PostNord	1.4 km
Coop Extra Auli Senter	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km

Sport

⚽ Auli skole	10 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.7 km
⚽ Myra Nærmiljøanlegg	16 min 🚶
Ballspill	1.3 km
🏊 Spenst Sørumsand	13 min 🚗
🏊 Trento Sørumsand	14 min 🚗







Ortofotorapport for eiendom 3228 - 201/535//

Beste



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

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

TH/11

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Veg 402-21 Auli		Gnr. 201 Bnr. 535		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	06.08.86	13.08.86	284/86R
Byggherre		Adresse		Tif.
Kåre Sefland		Tiurvn. 21, 1927 Rånåsfoss		
Anmelder		Adresse		Tif.
A/S Moelven Brug		Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 Oslo 5		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
hus over mur: Ola Langklopp		" " " " "		
gr.arb.mur/pipe: Roar Degerdal		2160 Vormsund		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1.etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Boenheter : 1 stk.
Areal : 187 m²
Vann : Asketjern
Avløp : Kommunalt
Pipeløp : 1 stk.

Utv:

1. Pusse pipe over tak.
2. Innpussing av kjellervinduer.
3. Ferdigstille puss av gr.mur.
4. Montere trapp ved dør fra stue.
5. Ferdigstille legging av takstein.

1.etg:

1. Pusse pipe i stue.
2. Tette rundt rørgjennomføringer i kjøkkenbank.

Kjeller:

Det rekvireres for ny ktr. når kjeller regnes som ferdigstillet.

Arbeidet må være utført innen: 17.06.87

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

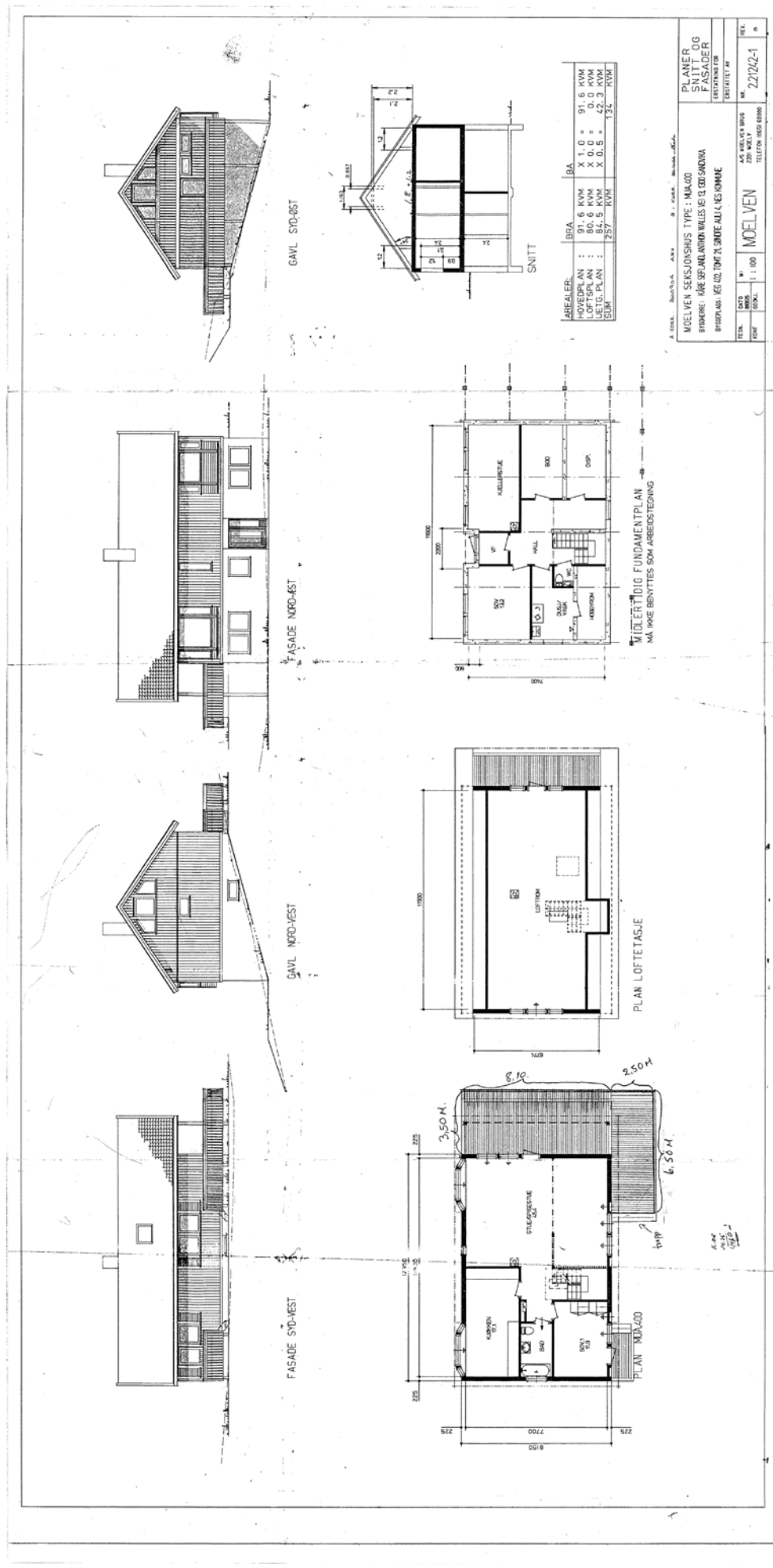
BYGNINGSSETTELSEN

Sted og dato	Stempel
Arnes	19.03.87
Odd Haugrud avd.ing. Underskrift	

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøymyndighet

Kommunenes arkivnøkkel: 511



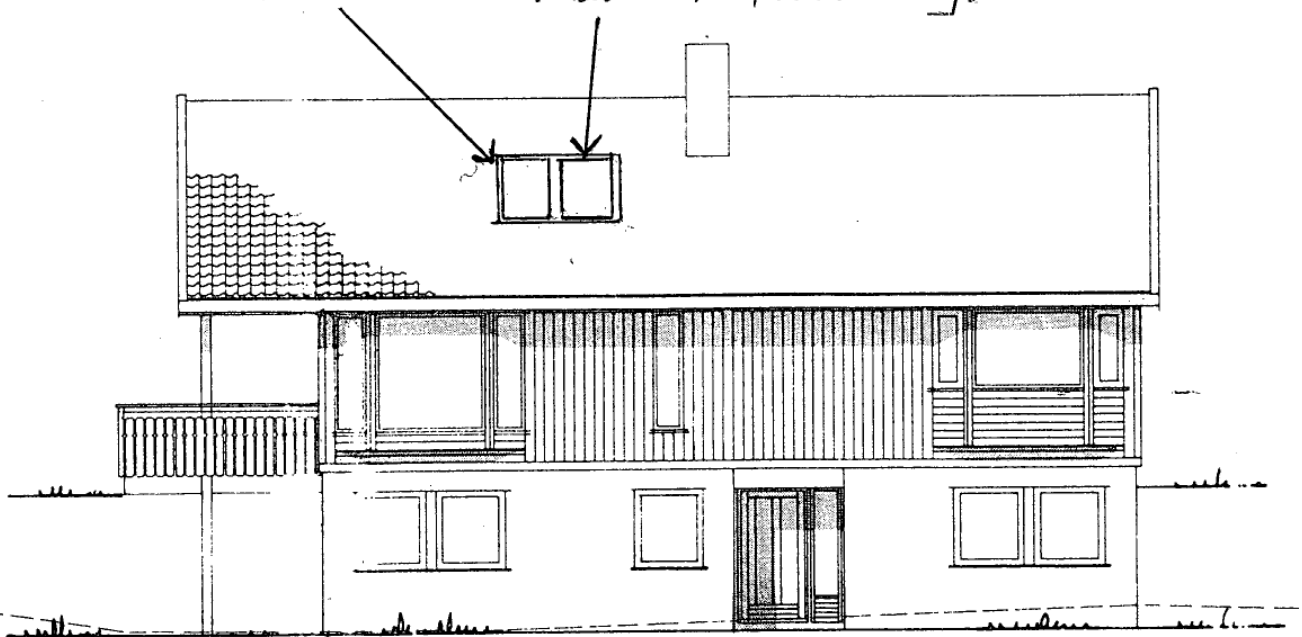
Tryk på selvskreivene plass

Kommune NES		Ferdigstilles etter plan- og bygningeloven av 14 juni 1985, § 92 nr. 1										
Anmelder (navn, adresse) Kåre Sofland Tiurvei. 21 1929 AULI		Byggherre (navn, adresse) som anmelder										
Ferdigstilles av gbl år												
Person/byggherre	gnr.	bnr.	Seksjonsnr.									
Tiurveien 21	201	535										
Spesifikasjon												
Sjekk dato 06.08.86	Arbeids art. Innredning av logterom	Byggets art. Bolighus										
Schønning/vedtak	Vedtak dato 19.3.87	Saksnr. 284/86 R										
Vi har besøkt arbeidet i samsvar med pol. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningelovgivningen. Bygningen eller delen av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen- ding krever særskilt tillatelse, jfr. pol. § 93.												
Merknader												
<table border="1"> <tr> <td>Sted Arnes</td> <td>Stempel/underskrift Odd Haugrud overingeniør</td> </tr> <tr> <td>Dato 18.8.97</td> <td></td> </tr> </table>				Sted Arnes	Stempel/underskrift Odd Haugrud overingeniør	Dato 18.8.97						
Sted Arnes	Stempel/underskrift Odd Haugrud overingeniør											
Dato 18.8.97												
<table border="1"> <tr> <td rowspan="4"> ☒ ansvarshavende ☐ andre </td> <td>Navn Byggherren</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td>Navn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td>Navn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td>Navn</td> <td>Adresse</td> </tr> </table>				☒ ansvarshavende ☐ andre	Navn Byggherren	Adresse	Navn	Adresse	Navn	Adresse	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende ☐ andre	Navn Byggherren	Adresse										
	Navn	Adresse										
	Navn	Adresse										
	Navn	Adresse										

201/535. ENDRINGER VERR. TAKVINDUER

Godkjent i planer
pr. 18/3.96

Ekstra falerindu av samme type og
størrelse (100 x 160) ønsket satt inn.
Vinduerne får felles beslag.



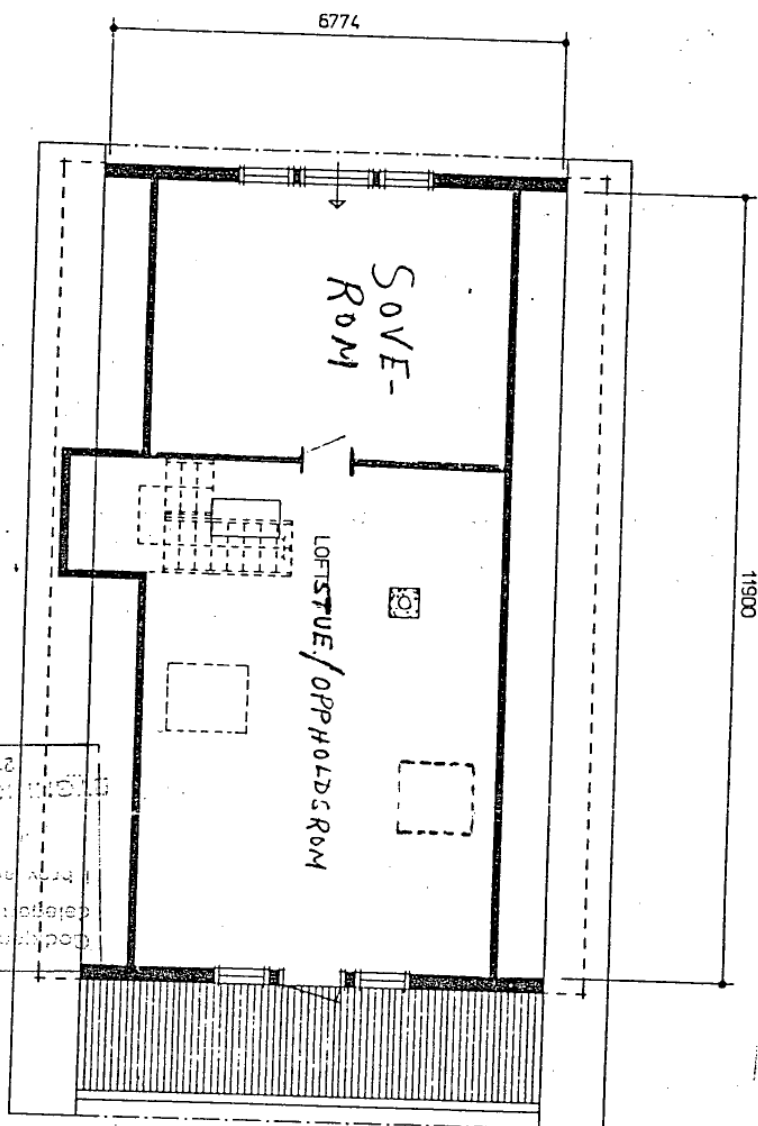
FASADE NORD-ØST

Bnr. 201 Bnr. 535
Kare Sjøland
01.12.96.

Godkjent i planer
5.12.96
Bygningssjefen i Nes
2150-Arnes

Rev. 18/3-96

PLAN LOFTEETASJE

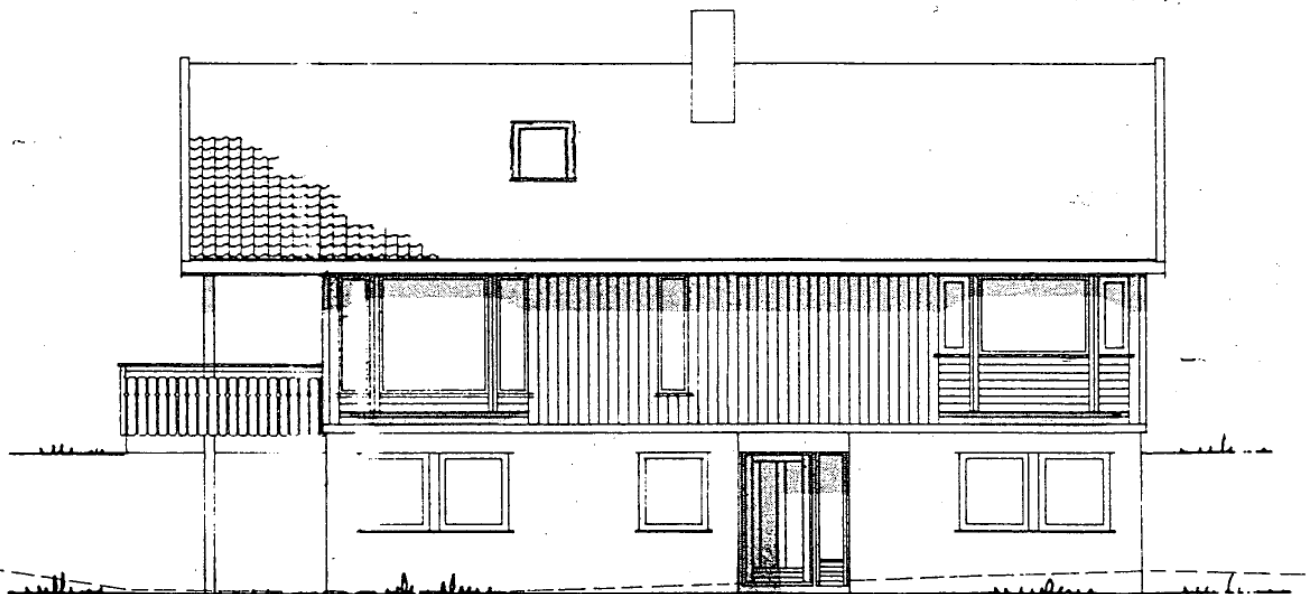


281/86P
98-80-90

18-03-96
Bygningssjefen i Nes
2150 Årnes

201/535

*Sakvinduet er flyttet
1.5m*



FASADE NORD-ÆST

201/535

18.03.96
Bygningsejeren i No.
2150 Århus

Kommune

Nes**Ferdigattest**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

**Kåre Sefland
Tiurv. 21
1929 Auli**

Byggherre (navn, adresse)

same**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Tiurv. 21**201****535****Spesifikasjon**

Søknadsdato

Arbeids art

Byggets art

27.03.91**Nybygg****Garasje**

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

10.04.91**045/91R**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Bygningssjefen i Nes

Underskrift

Sted

Arnes

Dato

14.10.94

Stempel/underskrift

**Odd Haugrud
overing.****Kopi sendt til**☒ ansvarshavende

Navn

Byggherren

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

SITUASJONSKART

TOMT: VEG 402 nr. 21

G.NR. 201 B.NR. 535

BYGGFELT: Söndre Auli 4

Kommune: NES

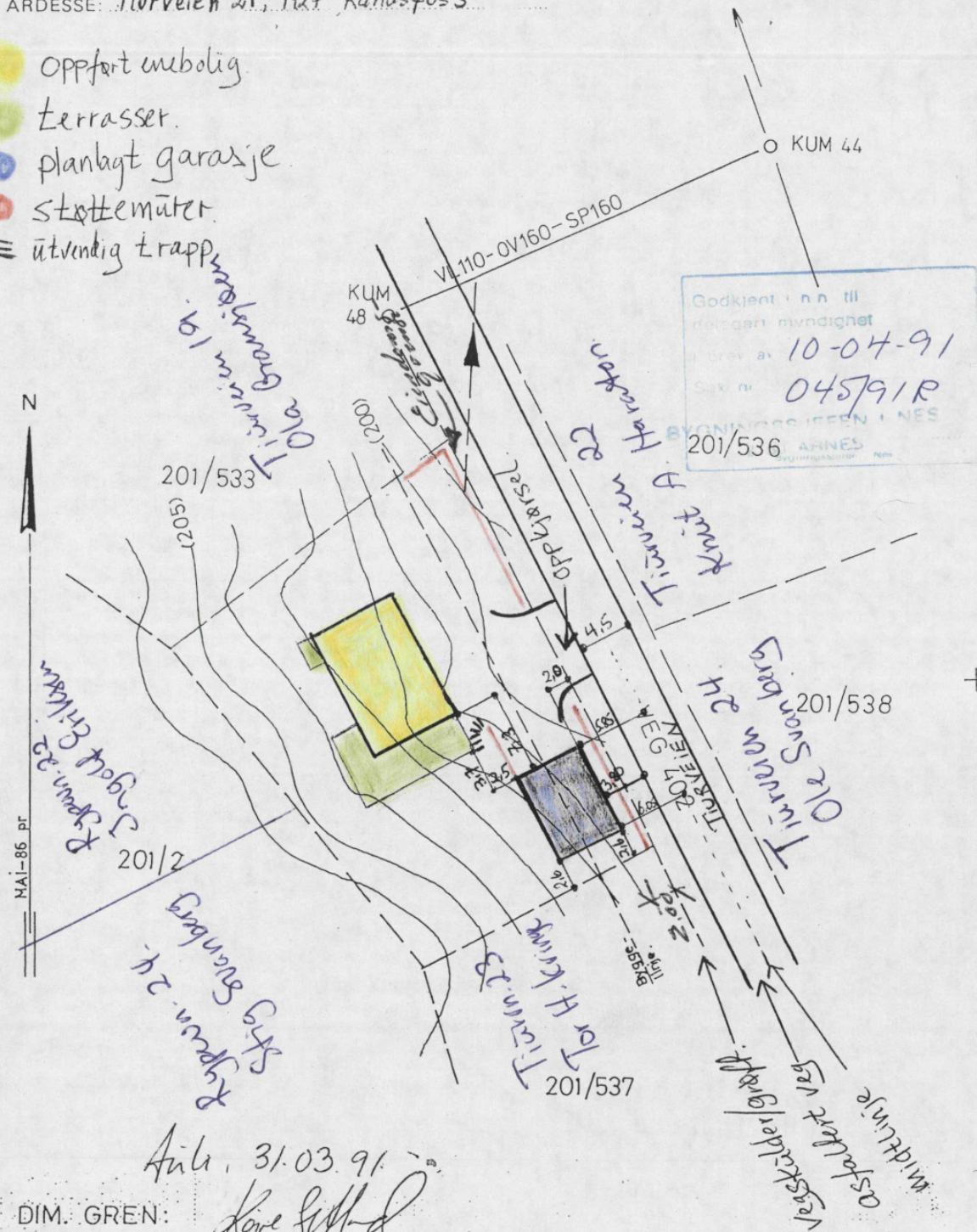
BYGGHERRE: KÅRE SEFLAND,

MÅLESTOKK: 1:500

ARDESSE: Tjørveien 21, 1927 Randsfoss

CT 048-1-54

- oppført uebolig.
- terrasser.
- planlagt garasje
- støttemøter.
- ≡ utvendig trapp



DIM. GREN:

Vann: 32 mm

Sp.vann: 110 mm

Ov. vann:110 mm

TEKNISKE BESKRIVELSER:

Garasje:

Grunnflate: 8,30 x 6,00 M.

Støpt armert søle på fjell/skinfylling.

Vegger oppføres i 25 cm Leca - pusses og beklees.

Vegg mot sydvest oppføres i 25 cm Leca - armert og delv. fylt med betong.

Mur fylles inn til mot sydvest og sydøst.

Drensrør legges. Drensvann/takvann føres til terring/grøft m/kum.

Fabrikprod. takstoler. Dimensjonert for "tungt tak". Vinkel 34°.

Frambygg/utstikk i gavl mot nord-vest: 0,80 M.

Takutstikk begge langsider: 0,80 M.

Utv. lengde på tak i måneretn.: 9,70 M.

Gavlvegger kles med stående 5" trepanel.

Garasjeporter: 2,50 x 2,10

Vindu mot nord/øst: 0,55 x 1,10.

dør — " — 0,90 x 2,10

Vindu i gavl nord/vest: 0,80 x 0,80.

På taksperrer legges treetak/panel - dekket A-papp og lekter.
Rød/brun "Zanda" takstein.

Støttemurer: (jfr. røde streker på sit. kart).

a) Mur på nedsiden av garasje mot veg:

Lengde 14 M. Høyde 1,0 M - Oppføres i 20 cm armert Leca på støpt søle.

b) Mur fra garasjeverg mot terrasse:

Lengde 5 M. Høyde 2,5 M i/garasje til 1,0 M i/terrasse - Armert Leca.

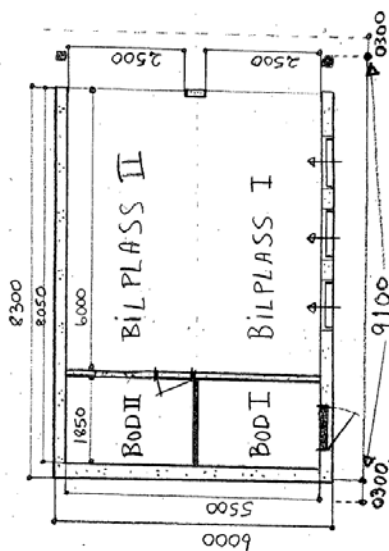
c) Mur mot veg (i/gårde mot 201/533) er oppført - jfr. Søknad av mars 1990.

Trapp:

Fra gårds plass til plen i/terrasse oppføres trapp i trylleimp. tre.

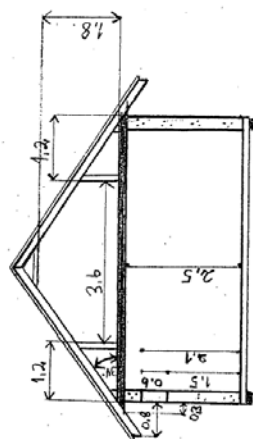
Rekkverk fra trapp mot garasje oppføres i tre - likt rekkverk på terrasse.

PLAN LOFTETASJE



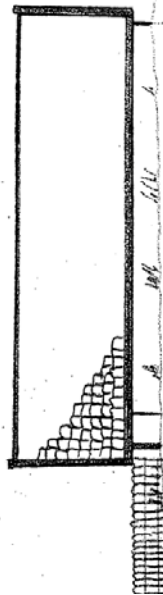
FUNDAMENT PLAN / GRUNDPLAN

10-04-91
045791R

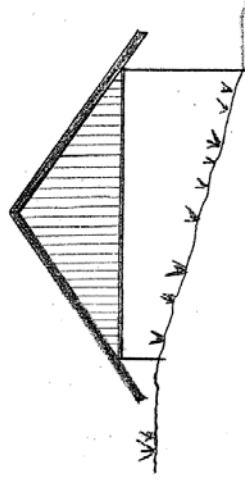


SNITT

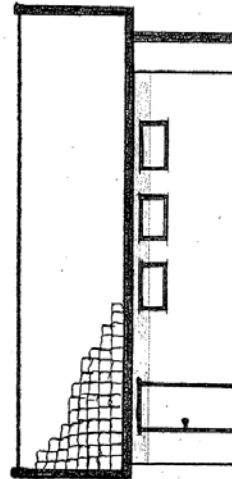
GARASJE: 8300 x 6000.	PLANER
OPPORT I LECA	SNITT
FABRIKKPROD. TAKSTOLER.	
BYGGHERRE: KARE SETLAND	
BYGGEPASS: TIURVN. 21, NES	
MÅLESTOKK	DATO:
1:100	31.03.91



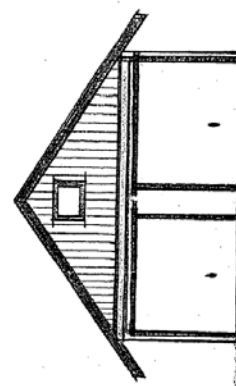
FASADE SYD-VEST



GAVL SYD-ØST



FASADE NORD-ØST



GAVL NORD-VEST

Confirmed by the
 10-04-91
 048791R
 17.03.91
 17.03.91

GARASJE: 8300 x 6000		TASADER	
OPPFØRT I Leca		FABRIKKPROD. TAKSTOLER	
BYGG HERRE: KARE SEFLAND		BYGGEPÅS: TURN. 21. NES	
MÅLESTOKK	DATO		
1:100	31.03.91		

DAGBOKFØRT

S K J Ø T E

30 JUL 86 06577

SØREN SKRIVEREN I
NES

A/S Nes Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Kåre Sefland og Anne Grethe Sefland

.....

..... personnr. 261162- /031160-

eiendommen gnr. 201 bnr.⁵³⁵ i Nes ~~samt ideell andel av~~~~stikkveg gnr. 201 bnr.~~ i Nes for en kjøpesum storkr.^{111.098,30} som er avgjort på omforenet måte.

Offentlige og private ledninger.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Nes, er forpliktet til å la eiere av nærliggende tomter legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over sin tomt, frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Oppstår skade på annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolder.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen vederlagsfri rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetene bestemmer.

Kjøperen er forpliktet til i fremtiden å la kommunen legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, samt gi kommunen rett til vedlikehold av samme. Likeledes er han forpliktet til å la tele- og elektrisitetsverket få rett til stolpefeste og rett til legging av kabler og/eller ledninger.

Tilsvarende vedlikeholdsrett gjelder også for fellesantenneanlegg for radio/TV innenfor dette boligfelt.

Vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av ledningsnett til hovedledningen samt vedlikehold og snørydding av stikkveger påligger den/de tomter som betjener seg av ledningene og vegene.

På tomtedelingsplanen som følger kontrakten, er det foretatt skravering av stikkveger som kommunen ikke overtar vedlikeholdet av. Kjøper av tomt som sokner til slik stikkveg, har solidarisk vedlikeholdsplikt for vegen sammen med de andre som sokner til den. Kjøpere av disse tomter vil få overskjøtet en ideell andel av stikkveg.

Side 2

For delområde A-B-C vil dette dreie seg om følgende tomter:

Felles adkomst I, gnr. 201 bnr. 543 fordeles på

Veg 402 nr. 10,	gnr. 201 bnr. 524
" 402 " 12 "	201 " 526
" 402 " 14 "	201 " 528

Felles adkomst II, gnr. 201 bnr. 544 fordeles på

Veg 402 nr. 16,	gnr. 201 bnr. 530
" 402 " 18 "	201 " 532

Felles adkomst (delområde C) gnr. 201 bnr. fordeles på

Veg 403 nr. 1,	gnr. 201 bnr.
" 403 " 3,	" 201 "
" 403 " 5,	" 201 "
" 403 " 7,	" 201 "

Begrenset disposisjonsrett.

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

Velforening.

Kjøper av tomt har plikt til å være medlem av den stedlige velforening.

Veglysanlegg overtas ikke av kommunen. Drift og vedlikehold av dette påhviler den stedlige velforening, som kan kreve refundert sitt utlegg av de enkelte tomtekjøpere.

Byggefrist - gjenkjøpsrett for ubebygd tomt.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 3 - tre - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon.

Hvis bygging ikke er påbegynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å foreta slikt returoppgjør som nevnt nedenfor.

Med igangsetting av bebyggelse forstås at vann- og kloakkledninger er ført frem til selve huset, og at grunnmurarbeidet er påbegynt.

Side 3

Ved tilbakeføring av tomten til tomteselskapet skal oppgjør foretas ved å tilbakebetale innbetalt netto tomtekostnad med fradrag av kostnader som tomteselskapet ikke med rimelighet kan overføre på neste tomtekjøper, som f.eks. omkostninger ved tilbakeskjøting til tomteselskapet.

Ved slik tilbakeføring av tomten har kjøperen ikke krav på å få returoppgjør før tomten er tildelt og betalt av ny kjøper.

Regulering av tomtekostnad.

Selger tar forbehold om regulering av tomtekostnaden når regnskapsavslutning for feltet foreligger. Den som da er hjemmelsinnehaver til eiendommen blir pliktig til å betale/berettiget til å få utbetalt av selgeren differansen mellom den endelige og den foreløpig beregnede tomtekostnad.

Forøvrig vises til bestemmelser inntatt i kjøpekontrakt datert 11.06.1986 mellom A/S Nes Tomteselskap og Kåre Sefland og Anne Grethe Sefland og som ikke kan avlyses uten A/S Nes Tomteselskaps eller Nes kommunes samtykke.

Nes, den 18. juli 1986

A/S Nes Tomteselskap

A/S Nes Tomteselskap

Ove Nyhus

Helge Bagøien

Det bekreftes herved at A/S Nes Tomteselskap v/O.Nyhus/H.Bagøien har undertegnet skjøtet i mitt/vårt nærvær, og at de er over 18 år.

Olav Enger Nyhus

Lidul Fjeld

Personnr. 080333-

Personnr. 270751-

Adresse: Skjerveveien 4
1900 Tekum

Adresse: Etuliv. 5 B
2000 L. ström



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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: Tiurvegen 21
1929 AULI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen**Telefon:** 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@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 videreformidlet 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