



aktiv.

Flakstadvegen 319, 1929 AULI

**Pen enebolig med trippel garasje,
landlig utsikt og tomt på over 1,5
mål. 2 bad – ett fra 2025. Idyllisk
beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Pen enebolig med trippel garasje, landlig utsikt og tomt på over 1,5 mål. 2 bad – ett fra 2025.

Velkommen til Flakstadvegen 319, en lys, pen og romslig enebolig over to plan. Beliggenheten er idyllisk, omkranset av åkre og flotte turområder. Det er kort kjørevei til tog, skole og dagligvare. Tomten er over 1,5 mål, med inngjerdet hage og mange bruksmuligheter. Plasseringen gir nydelig utsikt over den landlige idyllen. Hagen har frukttrær, og en bod brukes i dag som hundehus med tilhørende luftegård.

Ved inngangen har boligen en overbygd terrasse for hygge utendørs. Stuen er lun og hyggelig med ulike soner, mens kjøkkenet har spiseplass, hvitevarer og tilliggende spisestue. Det er to bad i hver sin etasje, inkludert et moderne hovedbad fra 2025. Boligen har gjestetoalett, to soverom og en garderobe tilknyttet entreen. Parkeringen er god, på en stor gårdsplass og i en trippel garasje.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 900 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 98 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 211, bnr. 24
Total ink omk.:	Kr 3 998 850,-	Oppdragsnr.:	1106250221
Selger:	Pia Jacobsen Tobias Jacobsen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1955		
BRA-i/BRA Total	163/221 kvm		
Tomtstr.:	1588.8 m ²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	92
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 35 m² Trapperom, bad, annet rom med sluk, bod

1. etasje

BRA-i: 128 m² Entré, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, kjøkken, spisestue, garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Enebolig

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

Det er ikke fremlagt tegninger eller godkjenning av kommunen for tilbygget spisestue og det er gjort endringer med tanke på i 1 etasje, der det ene soverommet er gjort om til bad. Det er ikke kjent om dette er bruksendret i kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2025

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1588.8 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredfulle og idylliske, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Boligen ligger skjermet til, fullstendig omkranset av skog og store åkre. Plasseringen gir nydelig utsikt over den landlige idyllen. Tomten er over 1,5 mål, pent opparbeidet med busker, frukttrær, gressplen og diverse beplantning. En flaggstang understreker idyllen. Hagen er inngjerdet, og en port tar deg fra veien til en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Gårdsplassen strekker seg til et koselig drivhus og en utvendig bod i bruk som hundehus med tilhørende luftegård. I hagen er det mye boltreplass, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Ved inngangen har boligen en overbygd terrasse med adkomst til spisestuen. Belysning er montert, og terrassen har markise og et areal på ca. 23 kvm.

Beliggenhet

Flakstadvegen 319 ligger i et attraktivt område med gode transportmuligheter og nærhet til viktige fasiliteter. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Henni bussholdeplass kun 13 minutters gange unna, og Rånåsfoss stasjon 8 minutter med bil, hvor du kan ta linje R14. For de som reiser ofte, er Oslo Gardermoen en kort 20 minutters kjøretur unna.

Området er godt tilrettelagt for familier med barn, med flere skoler i nærheten. Auli skole og Romerike International School ligger begge 10 minutter unna, mens Neskollen skole er 11 minutter unna. For eldre barn er Runni ungdomsskole og Vormsund ungdomsskole tilgjengelige innen 18 minutters kjøring.

For de yngste barna finnes det flere barnehager i nærheten, inkludert Udnes naturbarnehage og Borgen idrettsbarnehage, begge innen 8 minutters kjøring. Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Auli Senter og Kiwi Auli, begge 8 minutter unna.

Sport og fritidsaktiviteter er også lett tilgjengelige med Udnas skole ballbane og Hvam stadion gressbane kun 6 minutter unna, samt Nes Arena Treningssenter 10 minutter unna. Ski/turforeningen i området har preparert skiløyper de to siste årene har gått fra like utenfor døren og ut i marka. Dette gjør området ideelt for en aktiv livsstil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1955 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 1979. Vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1969 (referansenivå). Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger utover nevnte avvik som benevnt i rapporten. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre.

Utvendige fasader med trekledning og pusset overflater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Grunnmur av betong og lettbetongblokker med støpt såle mot grunnforhold.

Bygningen har betonggrunnmur og leca. Det er drenert på oversiden og på gavelvegg til spisestue. Saltak er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak. Det er synlig flis og noe isolasjon. Nedløp og beslag er av metall. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979 og 1988. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2011. Bygningen har malt 2 hovedytterdør. Det er etablert terrasseplattning på tidligere støpt dekke. Det er etablert trespaltegulv og murt rekkverk. Overbygget er med plastplater. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er synlig muselort og musefeller på kryploftet.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:
Det er spekker i murt rekkverk og det er ikke tett i enden av mur. Overbygget tak er underdimensjonert.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er noe fuktskader på endeskjøter og noe gliper i skjøtene på laminatgulv. Noe svanker er også oppdaget. Overflater i kjeller anses som slitt med tanke på alder og noe gjenstående arbeide.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon

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

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Utforet vegger i bod er feil utført. Det er etablert asfaltplater mot grunnmur, så er veggen utlektet med panel.

- Innvendig > Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører som tar i karm, skjevheter e.l

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

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu ved badekar er i våt sone.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Avvik: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er ikke etablert avgrensningsmulighet fra bereder til kontrollert avløp.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er kun lagt nye drensør på 2 sider og ikke etablert fuktsikring mot mur med tanke på fjell i grunnforhold. Det er synlig i kjeller og deler av krypkjeller at det er fukt inne i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det gjøres oppmerksom på alder, og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon og det er ikke synlig membran klemt til klemring i plastsluk.

- Våtrom - Kjeller > Annet rom med sluk - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert membran eller annen form for membransjikt på vegger eller gulv. Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Annet rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Se øvrig vurderinger for rom under terreng og krypkjeller.

Verditakst

Kr 3 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Muremester 1, Komplett rørservice, Fagerhaug elektro

Beskrivelse: Fagfolk har utført alt som det kreves papirer på, alt ligger i boligmappe.

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

Ja

Beskrivelse: Helt nytt

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

Ja

Beskrivelse: problemer ved kjøp i 2023, utbedret i 2024 og ingen problemer etter det.

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

Ja

Beskrivelse: skjevt gulv

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

Ja

Beskrivelse: Mus på loftet

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: Oneco, Fagerhaug elektro

Beskrivelse: Oneco installert elbil-ladere. Ny egen kurs til varmtvannsbereder.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: 2 stk på garasje montert med lastbalansering

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)?

Ja

Beskrivelse: Drenering er utført av anleggsgartner som jobber med det daglig.

Billedokumentasjon fra arbeidet kan fremvises.

Innhold

Enebolig

1. Etasje:

BRA-i 128 kvm: Entré, stue, bad, toalettrom, kjøkken, spisestue, garderobe og 2 soverom

TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 35 kvm: Trapperom, bad, annet rom med sluk og bod

Bod:

BRA-i: Bod

Garasje:

BRA-i: 3 garasje

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to etasjer.
- Trippel garasje og stor gårdsplass.
- Idyllisk beliggenhet, tett på marka.
- Tomt over 1,5 mål; åpen og luftig.
- Drivhus og luftegård på tomten

- Utebod i bruk som hundehus.
- Overbygd terrasse v/inngangen.
- Entreen har skap og garderoberom.
- Lyst kjøkken med egen spiseplass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Hvitevarer montert på kjøkkenet.
- Spisestue i direkte tilknytning.
- En hyggelig stue med ulike soner.
- Tilknyttet en gang med vedovn.
- To flislagte bad/wc i hver sin etasje.
- Badene utstyrt med varmekabler.
- Moderne hovedbad etablert i 2025.
- Både dusjhjørne og flott badekar.
- Et praktisk gjestettoalett i 1. etasje.
- Opplegg for vaskemaskin i kjelleren.
- To soverom med garderobeskap.
- Lagring i kjellerbod m/varmepumpe.

Standard

Entré

Velkommen inn i en lys og romslig enebolig med alle primærfunksjoner samlet i 1. etasje. Ytterdøren er overbygd på terrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen flislagt gulv og en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Ikke nok med det; tilknyttet entreen finner man et eget garderoberom, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet er direkte tilknyttet en herlig spisestue, og det er god kontakt mellom sonene. For en flytende overgang er begge rommene malt i lysegrått og innredet med 1-stavs laminatgulv. Spisestuen fungerer som en bi-inngang fra den overbygde terrassen.

Lyset strømmer inn fra tre sider, og her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Selve kjøkkenet er lyst og romslig, med god skap- og skuffeplass. Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spiseplass.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med kullfilter. Hvitevarene består av komfyr, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Mellom kjøkkenet og hovedstuen har boligen en gang med praktisk gjestettoalett og sjarmerende vedovn.

Stue

Stuen er et hyggelig oppholdsrom, med lun atmosfære og fint lysinnslipp fra to sider.

Gulvet har laminat, mens veggene er kledd med gråmalt trepanel. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper i ulike soner, og stuen passer utmerket for både rolige og sosiale kvelder.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et ekstra wc-rom på hovedplanet. Badet oppe ble etablert i 2025, og har en moderne finish med store, lysegrå vegg- og gulvfliser. Størrelsen er god, og på badet er det både et dusjhjørne og et flott badekar med dusjløsning. Dusjhjørnet er utstyrt med regnfallsdusj, lys i integrert hylle og innfellbare dører av herdet glass.

Varmer er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av dobbel servant med mørke skuffer, et høyskap i samme stil og et stort, matchende speilskap med integrert belysning. Wc-rommet ligger vegg i vegg, innredet med blått gulvbelegg og hvite fliser på veggene.

Utenom toalettet har rommet en heldekkende servant med hvite underskap, et matchende veggskap og et speil med tilhørende lys. I kjellergangen er opplegg for vaskemaskin etablert. Badet nede er innredet med hvite vegg- og gulvfliser. Varmekabler er installert, og badet har toalett og dusjkabinett. Baderomsinnredningen består av en enkel servant og et speil med tilhørende hylle.

Soverom og garderobe

Boligen har to soverom i 1. etasje, og her våkner man til fin utsikt over alt det grønne. Hovedsoverommet er malt i mørke fargetoner, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har tv-uttak og et hvitt garderobeskap i profilert utførelse.

På det andre soverommet er det mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes i en kjellerbod og i en utvendig bod på ca. 6 kvm. Kjellerboden har en varmepumpe for jevn og behagelig varme.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Hundegårdselementer inne og ute til hundeluftegård.
- Tv-oppheng på soverom.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Hvitevarer

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

Følgende hvitevarer følger:

- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Kjøleskap
- Fryser i tørkerom nede

TV/Internett/Bredbånd

Fiber tilknyttet eiendom (globalconnect).

Parkering

Det er parkering i en garasje med tre porter. Garasjen har sidedør og et samlet areal på ca. 52 kvm. Motor på elektrisk port på garasje er ute av funksjon, så fungerer per nå som vanlig manuell rulleport. Tilknyttet garasjen finner man en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

85985911

Radonmåling

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

Diverse

Alarmsystem fra Homely med brannvarslingssystem koblet til følger med huset (199,- pr.mnd).

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

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

I henhold til reguleringsplankartet er deler av bebyggelsen til eiendommen over tomtegrensen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det opplyses om at selgers nabo har adkomstvei over tomten og hundegård står delvis plassert på naboens tomt. Det vil bli tinglyst adkomstrett over tomten for bilveien, samt erklæring ifht. hundergården. Kontakt megler for mer informasjon.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på begge badene og en varmepumpe i kjellerboden. For vedfyring er det et ildsted i gangen oppe. Ventilasjonen er naturlig, med elektrisk vifte på hovedbadet og en kullfilterventilator på kjøkkenet. Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter og er plassert i kjellerboden. Sikringsskapet er montert på et av soverommene, utstyrt med nyere automatsikringer. Eiendommen har en biovac avløpstank nedgravd.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 7 071

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 352

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille, med et bunnfradrag på 200 000,-. Det er lovbestemt reduksjonsfaktor på 30%, samt lokal reduksjonsfaktor på ytterligere 20% i Nes kommune.

Formuesverdi primær

Kr 941 145

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 764 581

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Alarmsystem og brannvarsling tilkoblet Homeley 199,- pr. mnd.

Info vannavgift

Det er ikke registrert vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk fra Årnes vannverk. Se vannverkets nettsider for opplysninger om priser for vann: <https://www.aarnesvann.no/>

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 211, bruksnummer 24 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:

3228/211/24:

18.05.1955 - Dokumentnr: 1272 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:211 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1050625 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:211 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 278176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:211 Bnr:24

Servituttene omhandler registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Nes kommune har ingen dokumentasjon om når bebyggelsen er oppført.

Det foreligger ferdigattest om tilbygg på ca. 50 kvm for gnr. 211/24, datert 26/.09.1979.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Nabo i huset bak har adkomst med bilvei over tomten.

Det er offentlig vann med privat strekke med stikkledninger. Eiendommen har avløp via privat minirensanlegg. Kommunen har fast tømning av minirensanlegget. Anlegget er fulgt opp med fast service to ganger årlig av August Norge.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen står i kommuneplan for Nes kommune, ikrafttredelse 2024-2036.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (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))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (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 98 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 545,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet (545,-) og fotograf (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistår av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

23.09.2025



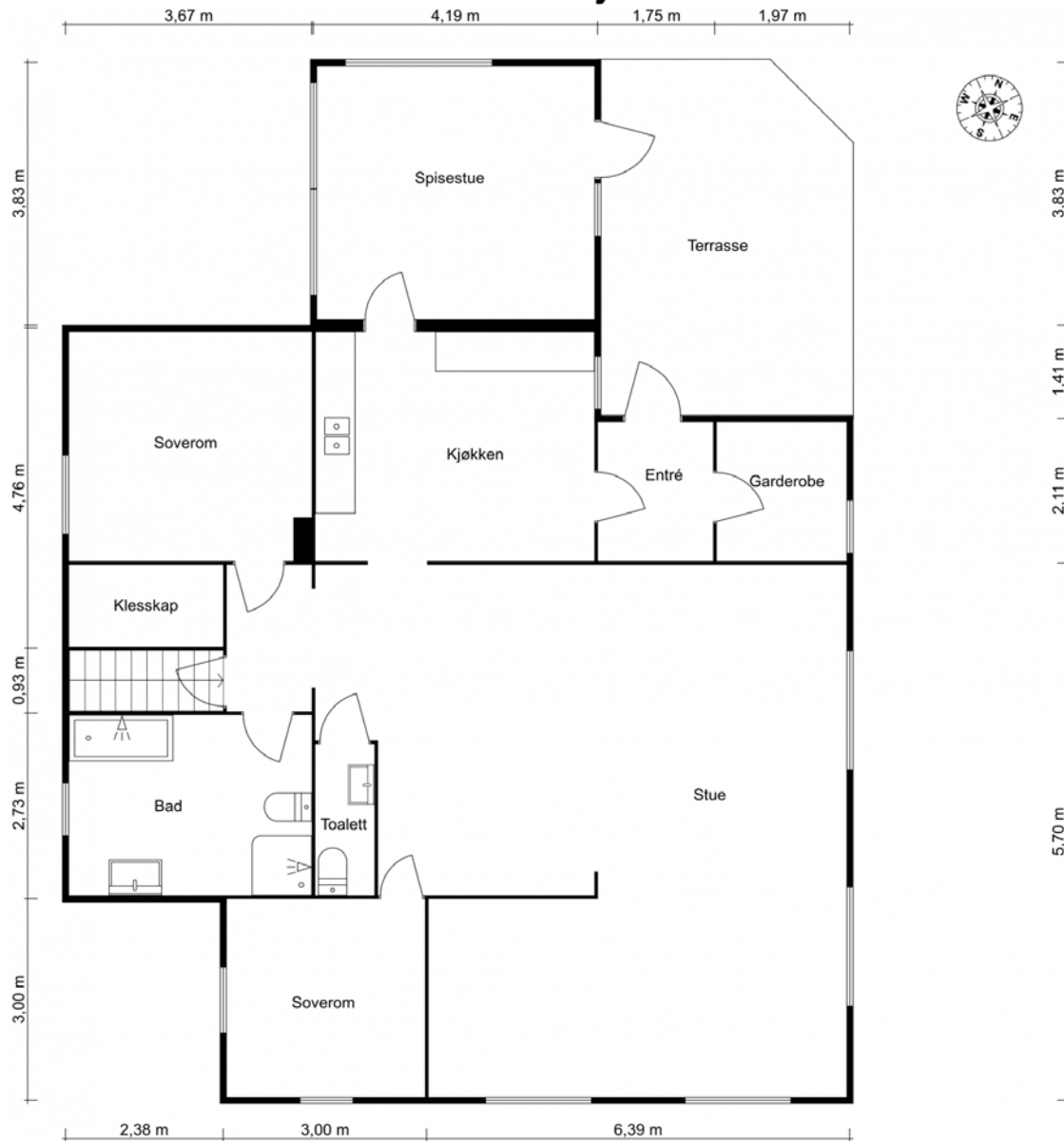






Flakstadvegen 319

1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Spisestuen er av fin
størrelse med god plass til et
langbord.







Moderne dusj med praktisk nisjehylle.

I første etasje er det både ett baderom og et separat toalettrom.

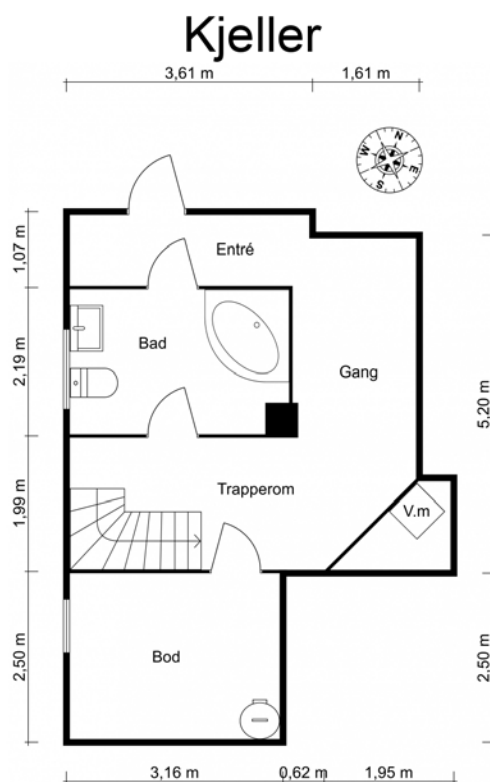








Flakstadvegen 319



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Flakstadvegen 319, 1929 AULI



NES kommune



gnr. 211, bnr. 24

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 18925-1803

Referansenummer: HW4506

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tobias Jacobsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1955 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 1979. Nåværende eier har ikke opplysninger/dokumentasjon for dette. Tidspunkt for utførelse er usikkert, men ut fra ferdigattest av tilbygg legges det til grunn at dette er utført på slutten av 1970-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1969 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 1969, er dette oppgitt i rapporten.

Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger utover nevnte avvik som benevnt i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og pusset overflater. Grunnmur av betong og lettbetongblokker med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Det er synlig flis og noe isolasjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979 og 1988.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2011.

Bygningen har malt 2 hovedytterdør.

Etablert terrasseplatt på tidligere støpt dekke. Det er etablert trespaltegulv og murt rekkverk. Overbygget er med plastplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har yttervegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilgjengende konstruksjoner, da det er malt pusset betong på vegger.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende dobbelservant, speilskap med belysning, badekar, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Annet rom med sluk i kjeller.

Rom med vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dørt er etablert opplegg for vaskemaskin i gang i kjeller. Det er synlig plastsluk i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilgjengende konstruksjoner.

Bad kjeller.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert kabinett, toalett og servant. Fliser på vegger og gulv med varmekabel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang inne i delvis åpen vegg bak panel.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og nedfelt oppvaskkum. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med innredning, speilskap, og heldekkende servant.

Etablert toalett. Belegg på gulv og fliser på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe typen luft til luft i bod i kjeller. Service på pumpe er utført i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i på soverom.

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

Beskrivelse av eiendommen

denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er drenert på oversiden og på gavelvegg til spisestue.
Bygningen har betonggrunnmur og leca
Lett skrående tomt
Utvendige avløpsrør er av plast og alder er ikke kjent. Det er etablert nedgravet biovac avløpstank i følge eiers opplysning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og alder er ikke kjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ut fra at det er etablert nyere avløpstank, vurderes avløp å være nyere enn byggeår. Det er plast hovedvannledning og denne vurderes også å være nyere enn byggeår. Innhent dokumentasjon, hvis dette er mulig. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.
Etablert biovactank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

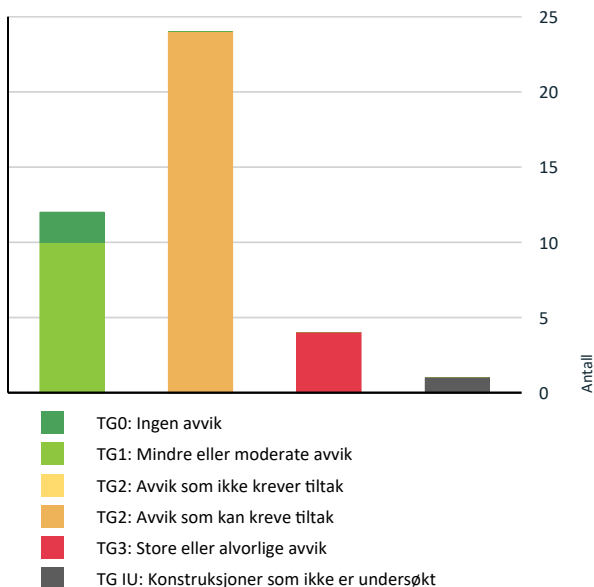
Enebolig

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

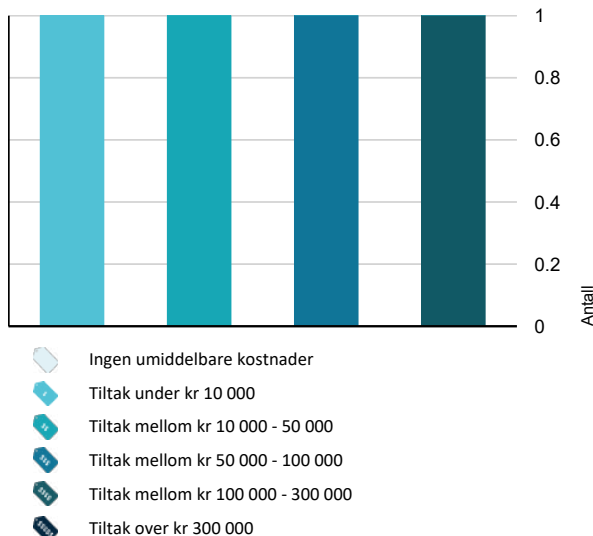
Det er ikke fremlagt tegninger eller godkjenning av kommunen for tilbygget spisestue og det er gjort endringer med tanke på i 1 etasje, der det ene soverommet er gjort om til bad. Det er ikke kjent om dette er bruksendret i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1955

Kommentar

Byggeåret er basert på tidligere salg, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Bebodd a hjemmelshavere

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1979 Tilbygg 1 etasje lht ferdigattest

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Frostsprenning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende.



y

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tilstandsrapport

Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag og sålebeslag på ytterdører. Det var fukt i undertak rundt pipe, noe som tyder på utett beslag i dette området. Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

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

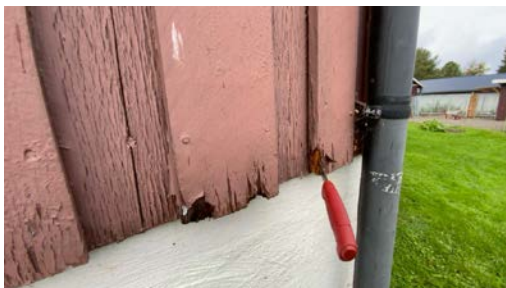
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring må utføres.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha tilstrekkelig klimabeskyttelse for yttervegger og for å unngå fukt- og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver, og det tas forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Lufttetthet og isolasjonsevne er ikke opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til redusert levetid og kondensskader på panel, samt at underliggende lekter kan skades over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak. Det er synlig flis og noe isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er synlig muselort og musefeller på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det var fukt rundt pipestokk og synlig fuktskjolder i unertak. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Dampsperre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979 og 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

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



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2011.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt 2 hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasseplattning på tidligere støpt dekke. Det er etablert trespaltegulv og murt rekkverk. Overbygget er med plastplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spekker i murt rekkverk og det er ikke tett i enden av mur. Overbygget tak er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overbygget bør fjernes og bygges opp på nytt med tanke på at det er underdimensjonert i forhold til snøtyngde/last.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe fuktskader på endeskjøter og noe gliper i skjøtene på laminatgulv. Noe svanker er også oppdaget. Overflater i kjeller anses som slitt med tanke på alder og noe gjenstående arbeide.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Med tanke på dagsens forventning av overflater vurderes laminat må skiftes og overflater i kjeller må utbedres og fornyes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har yttervegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da det er malt pusset betong på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Utforet vegger i bod er feil utført. Det er etablert asfaltplater mot grunnmur, så er veggen utlektet med panel.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det ble målt fuktverdier inne i utforet vegg bak asfaltplate mot mur, som tilsier at det kan utvikle seg muggsopp på plater. Vegger med asfaltplater bør fjernes slik at det ikke kan forekomme skjulte fuktskader i gulv og vegger i dette området. Det anbefales å ha fritt eksponerte murvegger og god ventilering i kjeller for å begrense høy fuktighet.

Årsak til skade i konstruksjon kan være funksjonsviktende drenering. Etablering av ny drenering vil ikke automatisk gjøre at fukt forsvinner som i dette tilfelle der det er fjell inne i kjeller og rundt utsprengt kjellerdel. Det er ikke etablert dampsperre i gulv for å unngå kapillær fukt fra grunnforhold. Det er her flere forhold enn dårlig drenering som kan spille inn.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

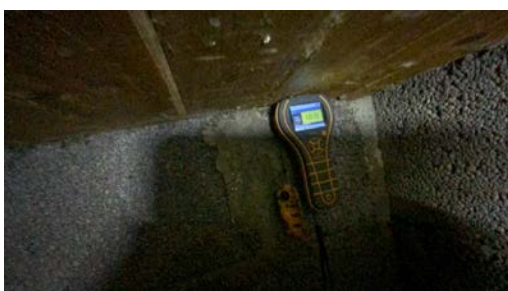
- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales jevnlig overvåking av krypkjeller, da disse anses som konstruksjoner med noe høyere skadefrekvens.

Høy fuktighet kan føre til vekst av mugg og sopp, som kan spre seg til andre deler av bygningen. Dette kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveisplager.

Fukt kan føre til råte i treverk og korrosjon i metallkomponenter, noe som svekker bygningens strukturelle integritet. Dette kan resultere i kostbare reparasjoner. Over tid kan fuktproblemer forkorte levetiden til både materialer og selve byggverket, noe som kan føre til behov for tidlig utskifting eller omfattende renovering. For å unngå disse problemene, anbefales krypkjeller utformes med tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikringstiltak, som drenering og bruk av kapillærbrytende materialer. Det er også viktig å overvåke fuktighetsnivåene regelmessig og iverksette tiltak ved behov for å sikre et sunt og trygt innemiljø.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

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

Dører som tar i karm, skjevheter e.l

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørblad for ytterligere slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

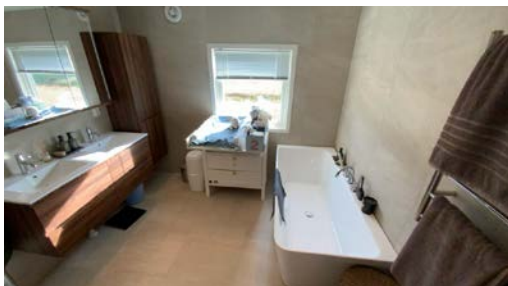
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu ved badekar er i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk (Veiledning til byggt teknisk forskrift, § 13-15). Et vindu i våt sone kan være utsatt for vannsprut og fuktighet, noe som kan føre til lekkasjer hvis det ikke er riktig installert og forseglet.

Det er viktig å bruke materialer som tåler fuktighet og vannsprut. Vinduet bør være laget av materialer som ikke tar skade av vann, og det bør være godt forseglet for å forhindre vanninntrenging.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

Tilstandsrapport

dørterskelen er 34.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbelservant, speilskap med belysning, badekar, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert kabinett, toalett og servant. Fliser på vegger og gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon og det er ikke synlig membran klemt til klemring i plastsluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang inne i delvis åpen vegg bak panel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Rom med vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Drt er etablert opplegg for vaskemaskin i gang i kjeller. Det er synlig plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke etablert membran eller annen form for membransjikt på vegger eller gulv. Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Se lvrig vurderinger for rom under terreng og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og nedfelt oppvaskkum. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TGI 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med innredning, speilskap, og heldekkende servant. Etablert toalett. Belegg på gulv og fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er ikke behov for utbedring av servant, da dette ligger i glasuren, men holdbarheten for videre utvikling er svekket. Utbedre ventilasjon for å tilfredsstille dagens kra til ventilasjon og for bedre inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

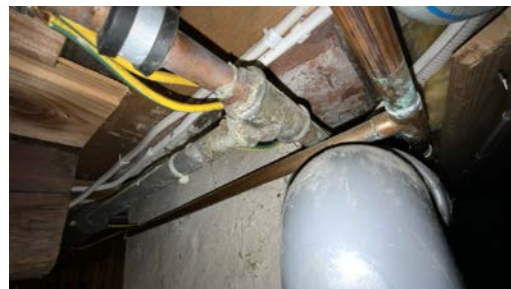
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å skifte ut vannrørene i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist irr samt ufagmessig utførelse. Vannlekkasjer på eldre rør, spesielt rundt koblinger, er vanlig og kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen dersom det ikke foretas tiltak. Det tas forbehold om eventuelle avvik som kan avdekkes ved videre undersøkelser i fordelerskap, og slike avvik må bekostes av kjøper.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Flere ventiler vil føre til mer luft og bedre inneklima. Med tanke på datidens krav til ventilering anbefales det åpnings mellom terskel og dørblad på alle dører i boligen for bedre gjennomlufting når det er naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft i bod i kjeller. Service på pumpe er utført i 2024.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert avgrensningsmulighet fra bereder til kontrollert avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er krav til kontrollert avrenning fra sikkerhetsventil til avløp for å unngå fuktskader ved at bereder koker og blåser ut vann grunnet trykk i tanken, som igjen kan føre til fuktskader.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det er synlig at sikringsskap er av nyere dato. Det er foretatt noe nyere oppgradering av stikk kontakter og lignende samt ny kurs. Alder er ikke kjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er gjort noe oppgradering av anlegget fra tidligere eier og det er gjort endringer i forbindelse av nytt bad i 2025. For disse oppgraderingene er det fremlagt samsvarserklæring
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

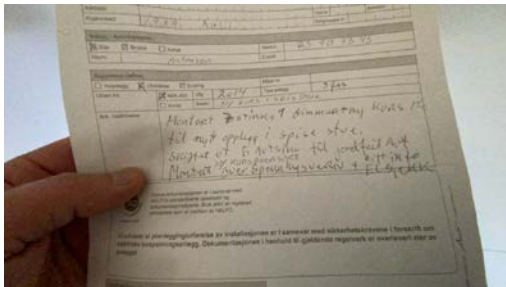
Tilstandsrapport

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

Ja Da det ikke er fremlagt dokumentasjon for historikken for anlegget siden byggeår, anbefales det en el-sjekk på anlegget

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert på oversiden og på gavelvegg til spisesstue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er kun lagt nye drenerør på 2 sider og ikke etablert fuktsikring mot mur med tanke på fjell i grunnforhold. Det er synlig i kjeller og deler av krypkjeller at det er fukt inne i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det er eldre utvendig fuktsikring typen mat Gudrong eller lignende. Det var langt enklere metoder for drenering og fuktsikring enn dagens. Konsekvensen over tid kan føre til tilgrodd drengmasse kombinert med kapillært oppsug. Dreneringsrør er trolig av betongrør eller lignende og kan være sprekt eller tett med tanke på alder der det ikke er lagt nye drenerør. Det er ikke noen enkle tiltak som kan gjøres for å få dette tett. Det er viktig at murte overflater ikke er bygget inn og at det er etablert god ventilasjon i kryprom og i kjeller.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og leca

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak som pussing av lecamur gir en ekstra beskyttelse mot værpåvirkninger som regn, vind og frost. Konsekvens uten puss kan muren være mer utsatt for fuktinntrenging, som kan føre til skader over tid.

Isolasjon: Pussing kan bidra til å forbedre murens isolasjonsegenskaper. En upusset mur kan ha dårligere termisk ytelse, noe som kan påvirke bygningens energieffektivitet.

Holdbarhet: Pussing kan bidra til å forlenge levetiden til en lecamur ved å beskytte den mot mekanisk slitasje og miljøpåvirkninger. Uten denne beskyttelsen kan muren bli mer utsatt for skader og forringelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Lett skrående tomt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og alder er ikke kjent. Det er etablert nedgravet biovac avløpstank i følge eiers opplysning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og alder er ikke kjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ut fra at det er etablert nyere avløpstank, vurderes avløp å være nyere enn byggeår. Det er plast hovedvannledning og denne vurderes også å være nyere enn byggeår. Innhent dokumentasjon, hvis dette er mulig. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

TG 1 Septiktank

Etablert biovactank.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

0

Kommentar

Ukjent

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Hundehus etablert i enkelt bindingsverk av tre. Plater på tak. Stående kledning. Tregulv. Etablert på punktfundament. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent

Beskrivelse

Garasje med 3 aluminium vippeporter og 1 el-portåpner. Bindingsverk av tre med stående bordkledning. Støpt dekke. Saltak tekket med plater.

Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig: Entré, Stue, 2 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Garderobe, Trapperom, Bod, Annet rom med sluk

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 58 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hennivegen 48 ,1929 AULI 96 m ² 2000 2 sov	01-09-2024	3 500 000	3 900 000		3 900 000	40 625
2 Hvamsvegen 1027 ,1929 AULI 87 m ² 1942 3 sov	31-05-2022	3 100 000	3 300 000		3 300 000	37 931
3 Hellesjøveien 195 ,1923 SØRUM 132 m ² 1976 3 sov	28-08-2018	4 250 000	4 400 000		4 400 000	33 333
4 Hvamsvegen 1105 ,1929 AULI 100 m ² 1952 1 sov	22-09-2024	3 390 000	3 180 000		3 180 000	31 800
5 Flakstadvegen 230 ,1929 AULI 228 m ² 2007 7 sov	19-09-2019	4 500 000	4 600 000		4 600 000	20 175

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	7 574
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 570 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

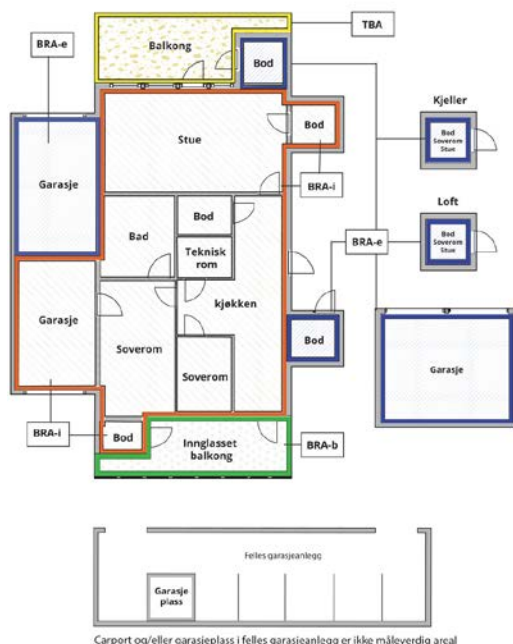
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	128			128	23
Kjeller	35			35	
SUM	163				23
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, kjøkken, spise- og stue, garderobe		
Kjeller	Trapperom, bad, annet rom med sluk, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller godkjenning av kommunen for tilbygget spise- og stue og det er gjort endringer med tanke på i 1 etasje, der det ene soverommet er gjort om til bad. Det er ikke kjent om dette er bruksendret i kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad i 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, garasje 2, garasje 3		

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	151	12
Bod	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Garderobe i 1 etasje og bod i kjeller er benevnt som S-rom

Bod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Tobias Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	211	24		0	1588.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flakstadvegen 319

Hjemmelshaver

Jacobsen Pia, Jacobsen Tobias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjermet eiendom beliggende i landlige omgivelser midt mellom Kløfta og Auli senter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via biovac anlegg med utvendig nedgravd tank. .

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er innegjerdet og pent opparbeidet med gressplen, busker og frukttrær. Eiendommen har en trippel garasje og en frittstående utebod.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85985911	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ikke opplysninger på når huset ble bygget i kommunen. Det foreligger ferdigattest på tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	19.09.2025	
3	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW4506>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250221	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tobias Jacobsen	Pia Jacobsen
Gateadresse	
Flakstadvegen 319	
Poststed	Postnr
AULI	1929
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	85985911

Document reference: 1106250221

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fagfolk har utført alt som det kreves papirer på, alt ligger i boligmappe.

Arbeid utført av

Muremester 1, Komplette rørservice, Fagerhaug elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt nytt

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

problemer ved kjøp i 2023, utbedret i 2024 og ingen problemer etter det.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

skjevt gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loftet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oneco installert elbil-ladere. Ny egen kurs til varmtvannsbereder.

Arbeid utført av

Oneco, Fagerhaug elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk på garasje montert med lastbalansering

Document reference: 1106250221

- 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

Beskrivelse

Drenering er utført av anleggsgartner som jobber med det daglig. Bildedokumentasjon fra arbeidet kan fremvises.

- 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250221

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250221

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Jacobsen	efacce72974e540add0ae 648dab16c5f2c5125ba	11.09.2025 15:48:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Jacobsen	db49d907238c95612db1f 3a07fe47a40d46959bb	11.09.2025 15:47:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250221

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

Nabolagsprofil

Flakstadvegen 319

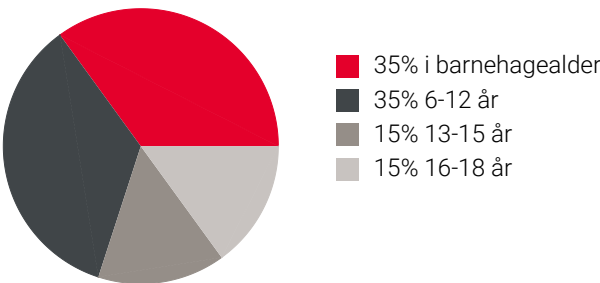
Offentlig transport

🚶 Henni Linje 453	13 min 🚶 1.2 km
🚆 Rånåsfoss stasjon Linje R14	8 min 🚆 8.6 km
✈ Oslo Gardermoen	20 min 🚆

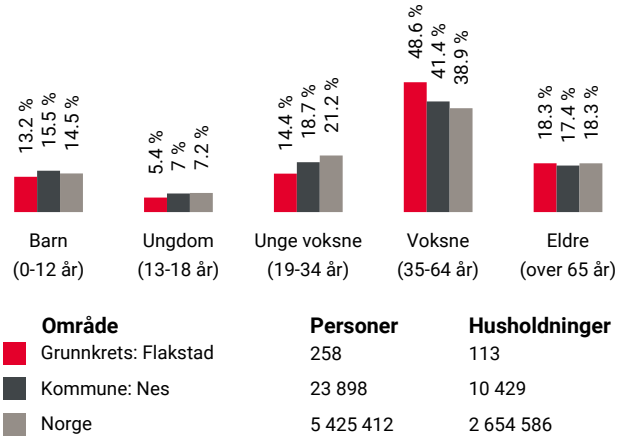
Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	10 min 🚶 9.9 km
Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	10 min 🚶 11.4 km
Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	11 min 🚶 11.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	18 min 🚶 15.9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	18 min 🚶 17.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	8 min 🚶 8.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	15 min 🚶 15.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

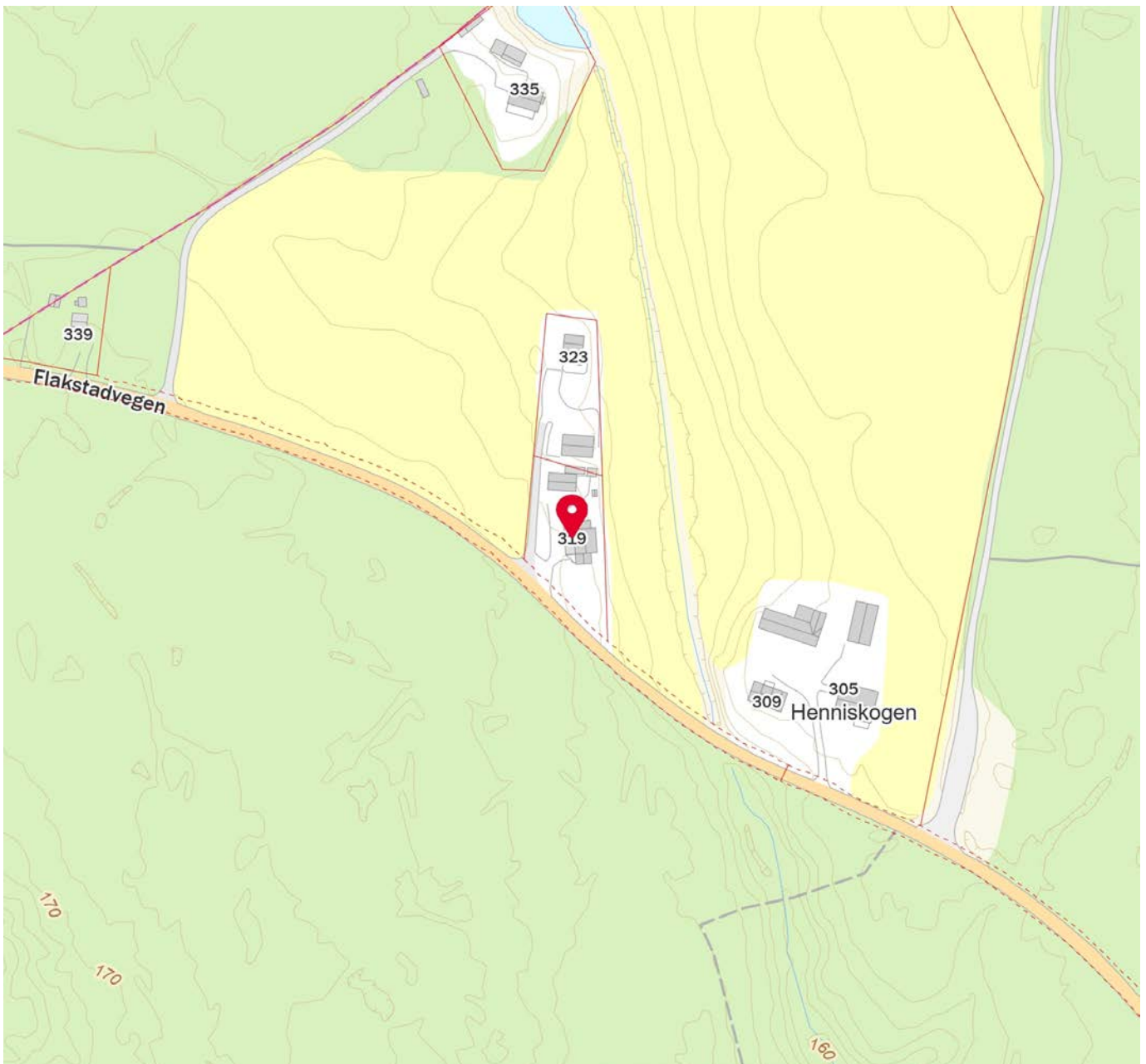
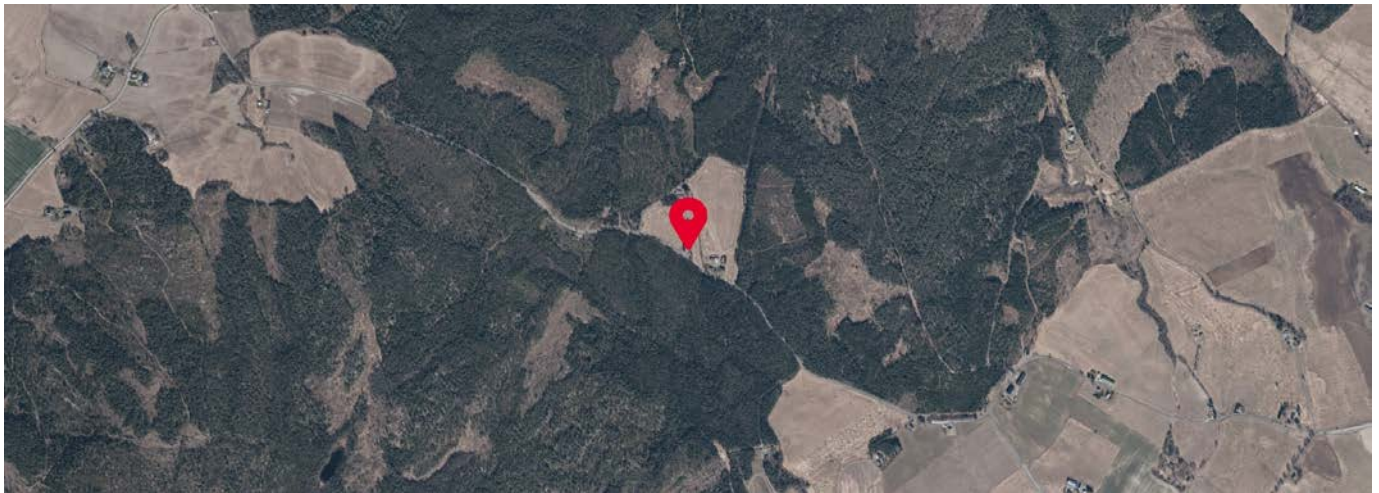
Udnes naturbarnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 🚶 7.9 km
Borgen idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 🚶 7.7 km
Borgen Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 🚶 7.9 km

Dagligvare

Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 8.3 km
Kiwi Auli PostNord	8 min 🚶 8.5 km

Sport

🏃 Udnes skole, ballbane Ballspill	6 min 🚶 6.7 km
🏃 Hvam stadion gressbane Fotball	6 min 🚶 6.7 km
🏃 Nes Arena Treningssenter	10 min 🚶
🏃 Nemus Fysio	12 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Flakstadvegen 319
1929 AULI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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