



aktiv.

Tandbergvegen 76, 1929 AULI

**Flott enebolig med god intern
beliggenhet på Auli |
Moderniseringsbehov | Bad fra
2023 | Dobbelgarasje | Bo på en**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Bergljot Kavli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 168/225 kvm
Tomtstr.: 951.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 197
Oppdragsnr.: 1205260038

Flott enebolig med god intern beliggenhet på Auli | Moderniseringsbehov | Bad fra 2023 |

Velkommen til Tandbergvegen 76, her får du en praktisk enebolig hvor du har alt på en flate. Boligen er innholdsrik med 2 bad, dobbelgarasje, flere bruksrom og en stor stue med utgang til veranda.

Boligen kort oppsummert:

- Alt på en flate, her får du en stor bolig hvor alt er praktisk tilrettelagt.
- Stor veranda på 49 kvm, perfekt for fine sommerdager.
- God lagringsplass med flere boder og krypkjeller, det er også en utebod i hagen.
- Dobbeltgarasje og god plass i innkjørsel.
- Bad fra 2023.
- Inngjerdet tomt med berg, hage og grus belagt innkjørsel.

Fra boligen er det kort vei ned til sentrum av Auli hvor du har flere dagligvarebutikker, apotek og togforbindelser til Oslo.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	76
Info fra kommunen	78
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen **Areal**

BRA - i: 168 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 225 kvm

TBA: 49 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 168 kvm Entré, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad, bad 2, kontor, lagerrom, vaskerom, kjøkken.

BRA-e: 10 kvm Ekstern bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm Garasje.

Ekstern uthus/lager

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Lagerrom

Ikke målbare arealer

Boligens ALH er 121 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

951.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er en fjelltomt med fjell opp i dage, beplantet med plen og busker inglet gårdplass, tomten er er noe kupert.

Beliggenhet

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Roar Jørdahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Enebolig med dobbelgarasje bygget i 1974.

Det er noe påbygg opp gjennom som nytt inngangsparti med soverom bygget rundt 1987.

Samt utvendig bod rundt 2020.

Boligen er bygget på fjell med støpte murer og bjelkelag laget som stubbloft.

Egen inngang til krypkjeller via påbygget bod.

Vegger av trekonstruksjon, hovedsak fra byggeårene med stående utvendig kledning.

Taket ble lagt om i 2006 til Decra stålpanner sammen med nye renner og nedløp.

Takkonstruksjon er bygget som saltak med Fabrikkproduserte Wtakstoler.

Vinduer fra byggeårene med 2-lags glass.

Innvendig:

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeårene.

Gulvene er av lakkert parkett i stue, parkett i gang, gulvbelegg på soverom.

Det er lagt ny laminat på kjøkkenet i 2019.

Overflatene på vegg består av tapet/strie, malte plater og trepanel.

Himlingene har tak ess plater og malte slette flater.

Innvendige dører er en blanding av eldre og noen nyere dører.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Det har vært en lekkasje i dusjsluket på det ytterste badet for mange år siden. Dette ble utbedret og det har ikke vært lekkasje/fukt siden.

Jeg vet ikke når eller hvem som utbedret dette.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bademiljø på Årnes

Beskrivelse av arbeidet: Det innerste badet/gjestebadet ble totalt oppusset i henhold til fagstandard av Bademiljø på Årnes i 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Badet ble strippet helt ned til gulvbjelkene og alt ble installert på nytt, både varmekabler, det elektriske, rør, sluk og inventar av Bademiljø Årnes

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Byggeservice AS, Årnes

Beskrivelse av arbeidet: Hele taket ble skiftet med luftehatter og pipebeslag til Decra Elegance takpanner og takrenner, kjøpt fra Byggmakker K.Kværner AS, Kløfta Bygg.

Montert av Byggeservice AS, Årnes.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Murer Arun Arora, Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Lekamuren rundt ny kjellerbod ble pusset, likedan ble muren på høyre side av huset murt og pusset etter tungt snøfall. Husets yttervegger og veranda ble malt privat i 2021.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Akershus Kjøkkensentrer AS, Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Hele kjøkkenet ble skiftet ut. Veggene ble malt og flislagt, gulvet skiftet og Sigdal

kjøkken-innredning montert med ny vifte og induksjonstopp. Komfyrvakt ble også montert.

Grovkjøkkenet/vaske-rommet fikk også delvis ny innredning, installert ny varmtvannstank, veggfliser ble montert og veggene ble også malt der. Det nye gulvet på kjøkkenet, malerjobben og flisleggingen ble utført av Bislet Snekker AS.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Mora AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk garasjeport installert.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Redskapsbod Combi 2 kjøpt på Byggmakker Kløfta, ble satt opp privat.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Det har vært en vannlekkasje fra dusjen i ytterbadet og ned i krypkjeller.
Dette ble som nevnt utbedret og det har ikke vært lekkasje/fukt siden.
Jeg vet ikke når eller hvem som utførte utbedringsarbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Nes Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Befaring kloakk/bereder samt nytt avløp med graving.

Det ble skiftet rør fra huset og ut til kum. Gamle sementrør ble fjernet og det ble lagt ned PVC-rør.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: NEKAS, Årnes

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert varmepumpe i 2022, og jevnlig vedlikehold er blitt utført, annethvert år. Sist i mars 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Murer Arun Arora, Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn Phoenix vedovn i peisen, kjøpt på Stangeskovene på Årnes.

Den har ikke vært i bruk og førstegangs bruk bør derfor utføres i henhold til bruksanvisningen! Den har bare vært opptent for å sjekke avtrekket i forbindelse med installasjonen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Alpha Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap ble montert. Nye kurser ble trukket om.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Det er oppført tilbygg av inngangspartiet og av enkelgarasje til dobbelgarasje.

Verandaen er også bygget på rundt hjørnet av huset.

I sammenheng med dette ble det oppført et tilbygg til kjelleren med ny inngang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, jeg har ikke dokumentasjon på godkjenning fra kommunen, men etter min kunnskap har alle papirer i forbindelse med oppførte tilbygg vært i orden der slike papirer har vært nødvendig.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

I krypkjelleren er det laget et lite rom, brukt som verksted/hobbyrom.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

De monterte innvendige persiennene i stuen har svakt feste og kan sige. Dette har vært et problem siden monteringen.

Ellers er medfølgende frysenskap og kjøleskap i orden.

Innhold

1. etasje: Entré, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad, bad 2, kontor, lagerrom, vaskerom, kjøkken.

Krypkjeller.

Ekstern bod.

Dobbel garasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er avvik:

Det er montert snøfangere på de mest gangutsatte sidene, men det er ikke montert på alle sider.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er lufting bak kledningen men den er noe begrenset, det er i tillegg ikke noen synlig musetting.

Under befaringen ble det tatt noen stikkprøver på fuktmåling av utvendig kledning og det er forhøyede verdier enkelte steder på nedre del av kledning.

Det samme gjelder på søylepunkt ved inngangen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på undertaket, det ble gjort fuktmåling men ingen utslag. Det er påvist forhøyede verdier på bakside av utvendig kledning i gavlvegg, dette kan være kondensering men anbefales at dette undersøkes nærmere.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkongdør:

Vurdering av avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Overflaten på teakdøren er falmet og slitt.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Teakdøren har normal aldersslitasje med noe redusert funksjon og tetthet. Treghet i mekanismer og slitasje på overflater forekommer. Vedlikehold eller utskifting bør påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bruk av eternittplater i forbindelse med utførelse av utvendige søylepunkter.

Materialet er av eldre dato og kan inneholde asbest.

Så lenge platene er hele og ikke bearbeides vurderes risikoen som begrenset.

Ved eventuell demontering, skade eller ombygging må det påregnes særskilte tiltak og håndtering i henhold til gjeldende forskrifter.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater.

Enkelte steder er det skader på overflate som feks i hjørner på tapet hvor det har sprukket opp over tid.

Overflater fra byggeårene må påregnes lokale utbedringer eller utskifting.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har passert forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget har passert forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det settes en TG2 for å belyse usikkerheten rundt dagtanken om den er koblet til eller ikke.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

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.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Oljetank:

Vurdering av avvik:

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres for å oppnå dagens standard og sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Noen av gulvflisene har løsnet og er borte.

Det må gjøres tiltak på rommet for å få dette opp til dagens standard.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør legges nye gulvfliser og etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran for å oppnå dagens våtromsstandard.

Konsekvensen av manglende eller skadet tettesjikt og løse fliser er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det ene badet ble pusset opp i 2023 av Bademiljø på Årnes, badet ble totalrenovert.

Parkering

Parkering i dobbelgarsje og på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe fra 2024 og peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 615 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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 3 439 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 017 956 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 071 823 for år 2024

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.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Årnes Vannverk.

Grunngebys for alle boenheter, pr. år kr. 2688

Gebys pr person pr. år kr. 1090

Gebys pr. m³ rensset vann etter måler kr. 30,05

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

Andelsinnskudd kr. 600.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 197 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/201/197:

10.04.1973 - Dokumentnr: 2243 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Bestemmelse om gjerde

29.05.1986 - Dokumentnr: 4500 - Erklæring/avtale

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1973 - Dokumentnr: 837 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:201 Bnr:140

01.01.2020 - Dokumentnr: 827277 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:201 Bnr:197

01.01.2024 - Dokumentnr: 277327 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:201 Bnr:197

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra nes bygningsråd som gjelder hus med kjeller datert 17.01.1974.

Det foreligger søknad med innvilgelse for oppføring av Stabbur datert 09.05.1984.

Det foreligger søknad om utvidelse av garasje som er godkjent den 22.06.1978. Det foreligger også byggetillatelse for tiltaket datert 13.07.1978.

Det foreligger vedtak for tilbygg datert 05.06.1986.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Rom ved inngangen ved garasje brukes som Soverom men er originalt delt opp i mindre boder i tegning hos kommunen. Soverom i byggetegningene er fjernet og er en del av stuen i dagens bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat vann.

Offentlig avløp og vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id: 2021021

Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.03.2024

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

Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf

Delarealer: Delareal 951 m

Arealbruk Boligbebyggelse: Nåværende

Reguleringsplan:

Id: 023678010

Navn: Søndre Auli II

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.06.1978

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/371/023678010.pdf>

Delarealer: Delareal 872 m

Formål: Boliger

Delareal 80 m:

Formål Offentlig friområde

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse(2 500,- per stk)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 93 000

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

Ansvarlig megler

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne

Eiendomsmeglerfullmektig

nicklas.wathne@aktiv.no

Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

20.04.2026



Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré







Stue







Kjøkken



Soverom







Bad



Gjesterom



Vaskerom/rom










Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tandbergvegen 76 , 1929 AULI

 NES kommune

 # gnr. 201, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22493-1089

Eiendomsverdi ref nr: HB1348

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med dobbelgarasje fra 1974.

Boligen er en eldre, frittliggende enebolig oppført i tradisjonell byggestil fra sin tid.

Bygningen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, men med varierende grad av modernisering og vedlikehold.

Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort og teknisk standard.

Vinduer og dører er i varierende stand og fra ulike tidsperioder, hvor noen kan være skiftet ut, mens andre er av eldre dato.

Innvendige overflater bærer preg av elde og bruksslitasje, med behov for oppussing på enkelte områder.

Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på gjennom årene, må det påregnes et visst behov for jevnlig vedlikeholdsarbeider som er vanlig for en bolig av denne alder. Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater, samt løpende ettersyn av tak, drenering og andre bygningsdeler. Slike tiltak anses som normale for en eldre enebolig og bidrar til å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med dobbelgarasje bygget i 1974.

Det er noe påbygg opp gjennom som nytt inngangsparti med soverom bygget rundt 1987. Samt utvendig bod rundt 2020.

Boligen er bygget på fjell med støpte murer og bjelkelag laget som stubbloft.

Egen inngang til krypkjeller via påbygget bod.

Vegger av trekonstruksjon, hovedsak fra byggeårene med stående utvendig kledning.

Taket ble lagt om i 2006 til Decra stålpanner sammen med nye renner og nedløp.

Takkonstruksjon er bygget som saltak med fabrikkproduserte W-takstoler.

Vinduer fra byggeårene med 2-lags glass.

Ut fra stue er det balkong som ble utvidet rundt 2020, med malte dekker og malt rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeårene.

Gulvene er av lakkert parkett i stue, parkett i gang, gulvbelegg på soverom.

Det er lagt ny laminat på kjøkkenet i 2019.

Overflatene på vegg består av tapet/strie, malte plater og trepanel.

Himlingene har tak ess plater og malte slette flater.

Innvendige dører er en blanding av eldre og noen nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 2 bad og 1 grovrom/vaskerom

Et av badene er det gjort få oppgraderinger siden byggeårene og må påregnes en rehabilitering.

I 2023 ble det andre badet totalrenovert med membraner, fliser, det elektriske sammen med røropplegget, dette har vegghengt toalett, innredning med heldekkende servant, dusj med glassdører.

Grovrom/vaskerom trenger en oppgradering av gulvet da det ikke er noen synlig membran og fliser har løsnet.

Rommet er innredet med skap og benker med oppvaskkum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med innredning ble byttet i 2019.

Oppussing av vegger og tak samt nytt gulv. kjøkkeninnredning type herregård fra Sigdal kjøkken med steinplate.

Innredning med profilerte fronter. Platetopp og stekovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det ble montert ny varmepumpe i 2024. I 2023 ble det montert ny peisinnstans.

Deler av vannrørene er av kobber fra byggeårene. Det montert vannfordelingskap på det renoverte badet så badet har rør i rør system.

Avløpsrør er av plast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er fjelltomt med synlig fjell, det er plen og beplantning.

Gårdsplassen er singlet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke dokumentert at det er gjort radon målinger og boligen har ingen radon sperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

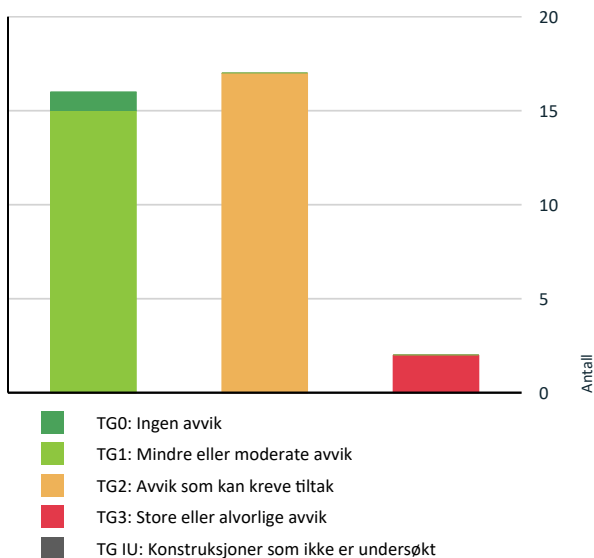
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra huset ble bygget, det er gjort endring på rom ved at et soverom er gjort om til del av stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målerregler (NS3940) og ifølge gjeldende målerregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjøn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

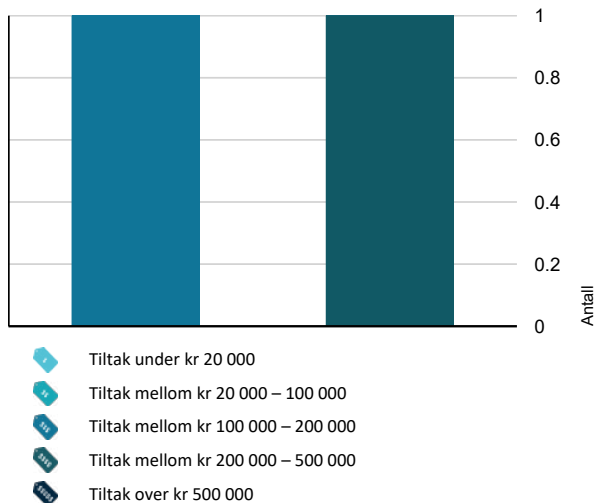
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montering av ny peisinsats.
2023	Modernisering	Rehabilitering av bad.
2024	Modernisering	Montert nytt utvendig gjerde mot friareale.
2024	Modernisering	Utvendig pussing av lecavegger på ekstern bod samt pussing av lecavegg ved inngangsparti.
2020	Modernisering	Bygging av ny terrasse over ekstern bod.
2020	Modernisering	Boligen ble malt utvendig.
2019	Modernisering	Montering av ny kjøkkeninnredning samt oppussing av golv,vegger og tak.
2019	Modernisering	Montering av ny innredning på vaskerom sammen med maling av vegger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med taksteinsplater i stål av type decra. Dette ble montert i 2006.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

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.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en nærmere inspeksjon av taket fra taknivå for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering kun er gjort fra bakkenivå.

Videre bør tilstanden på undertaket følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at eventuelle skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Renner og nedløp ble byttet ut sammen med taket.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på de mest gangutsatte sidene, men det er ikke montert på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på øvrige sider av taket for å redusere risikoen for snøras og skjevbelastning av takkonstruksjonen, samt for å ivareta personsikkerheten. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskader og skade på eiendom ved snø- og isras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med stående kledning på vegger og liggende i mønspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lufting bak kledningen men den er noe begrenset, det er i tillegg ikke noen synlig musetetting.

Under befaringen ble det tatt noen stikkprøver på fuktmåling av utvendig kledning og det er forhøyede verdier enkelte steder på nedre del av kledning.

Det samme gjelder på søylepunkt ved inngangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen og montering av musetetting bør vurderes for å hindre inntrenging av skadedyr.

Forhøyede fuktverdier i kledningen bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak for utbedring bør iverksettes for å unngå råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av fabrikkproduserte W- takstoler laget som saltak.

Det er tilgang til loftet via loftluke i stue og det er lagt gulv/gangbord på loftet.

Undertaket er synlig fra loftet og dette er utført med en type huntonittplate fra byggeårene.

Under befaringen ble det avdekket fuktskjolder i undertaket men ingen utslag på fuktmåleren.

På den innerste gavlveggen ble det målt forhøyede verdier på baksida av utvendig kledning, dette kan være kondensering, anbefales at dette undersøkes nærmere.

Det er isolert i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på undertaket, det ble gjort fuktmåling men ingen utslag.

Det er påvist forhøyede verdier på baksida av utvendig kledning i gavlvegg, dette kan være kondensering men anbefales at dette undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene på undertaket og de forhøyede fuktverdiene på baksiden av utvendig kledning i gavlvegg.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Loftet

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra byggeårene med både 2-lags glass og med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Disse fremstår med normal aldersslitasje og har redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Det registreres tegn til svekket brukssegenskaper, herunder noe treghet ved åpning/lukking, slitasje på overflater samt varierende tetthet.

Dette må påregnes ut fra vinduenes alder og brukstid.

Videre oppgradering eller utskifting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av vinduene for å opprettholde tilfredsstillende komfort, energieffektivitet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil redusert isolasjonsevne og funksjon kunne føre til økte varmetap, dårligere innneklima og risiko for ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

2 fløyete balkongdør i teak fra byggeårene med glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Overflaten på teakdøren er falmet og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling og lokal utbedring av skader bør utføres for å hindre ytterligere forvitring og redusere risiko for fuktopptak og råteskader i treverket.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har teakdør med sidefelt fra byggeårene som hoveddør, det er i tillegg en nyere ytterdør som går inn til grovrom/vaskerom. Denne er fabrikkmalet med glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Teakdøren har normal aldersslitasje med noe redusert funksjon og tetthet. Tregnet i mekanismer og slitasje på overflater forekommer. Vedlikehold eller utskifting bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Teakdøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk og redusert sikkerhet, samt risiko for ytterligere slitasje og skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har fra stue utgang til balkongen. Denne er bygget opp på søylepunkter med trebjelker og malte terrassebord og malt trerekkeverk. Balkongen ble påbygget i 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bruk av eternittplater i forbindelse med utførelse av utvendige søylepunkter.

Materialet er av eldre dato og kan inneholde asbest.

Så lenge platene er hele og ikke bearbeides vurderes risikoen som begrenset.

Ved eventuell demontering, skade eller ombygging må det påregnes særskilte tiltak og håndtering i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å la eternittplatene være urørt så lenge de er hele og ikke utsettes for bearbeiding, for å unngå spredning av asbestfibre.

Ved eventuell demontering, skade eller ombygging må det iverksettes særskilte tiltak og håndtering i henhold til gjeldende forskrifter, da eksponering for asbest kan medføre helseisiko.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeårene. På gulvene er det gulvbelegg, lakkert parkett og laminat. Vegger, gulv og himling på kjøkkenet ble oppgradert i 2019 i forbindelse med bytte av innredning.

Grovrom/vaskerom ble også pusset opp på vegger, himlingen er av ubehandlet trepanel.

Veggene består av tapet/strie, ubehandlet trepanel og malte plater.

Himlingene har tak ess plater og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Enkelte steder er det skader på overflate som feks i hjørner på tapet hvor det har sprukket opp over tid.

Overflater fra byggeårene må påregnes lokale utbedringer eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utbedringer eller utskifting av skadede overflater bør gjennomføres for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi og i noen tilfeller risiko for fuktinntrengning eller ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag utført som stubbloft mot krypkjeller.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har murt peis med teglstein og ny innsats montert i 2023. Sotluke er plassert i krypkjeller.

I følge eier er den nye peisinnsatsen kun hatt en opptenning rett etter montering for sjekk av avtrekk.

Boligen har også en parafinovn som fortsatt er montert men er ikke i bruk.

I følge eier skal tanken være fjernet, dette bør undersøkes videre da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette.

1 TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under hele boligen med egen inngang fra utsiden. Det er varierende høyde fra stå høyde og nedover.

I størsteparten av krypkjelleren er det synlig fjell.

Det er laget et lite rom i krypkjelleren som har blitt brukt som hobbyrom.

Vann og avløpsrør kommer inn krypkjelleren og går videre opp i huset. Stakepunkt er også lokalisert her.

Krypkjelleren fremsto som godt ventilert og tørr på befaringsdagen ingen lukt eller fuktig luft.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en blanding av finerte dører fra byggeårene og nyere fabrikkmalte fyllingsdører.

Inn til stue er det en tofløyet glassdør fra byggeårene.

Alle dører fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad 1 er fra byggeårene, med dobbel vask, toalett, bidè og egen dusjnise.

Badet har flislagt gulv og fliser og tapet på veggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Badet bør totalrenoveres for å oppnå dagens standard og sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at badet ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre risiko for uoppdagede fuktskader og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Totalrenovert bad med toalett og dusj med glassdører samt servantskap. Badet ble renovert i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, det er nedsenket gulv i dusjsonen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i dusjsonen med klemring. Dokumentasjon på membran foreligger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk på nytt bad

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og glassdører rundt dusjsone.

Toalettet er av type Tece som har innebygget vannsikring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har montert elektrisk vifte i himlingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er et grovrom/vaskerom.
Er innredet med skap/innredning noen eldre skap og noen nye skap som ble montert i 2019 sammen med maling av vegger.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Det er benkeskap med utslagkum i stål med sidebeslag og skap med bereder montert inni.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er plastsluk i gulvet men det er ingen synlig membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Noen av gulvflisene har løsnet og er borte.
- Det må gjøres tiltak på rommet for å få dette opp til dagens standard.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør legges nye gulvfliser og etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran for å oppnå dagens våtromsstandard.
Konsekvensen av manglende eller skadet tettesjikt og løse fliser er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fliser som er borte.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilleggende konstruksjoner, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Unnlattelse av dette kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renoveret i 2019 med maling av vegger og himling samt lagt nytt gulv.
Det ble også montert ny innredning fra Sigdal kjøkken.
Skap med profilerte fronter og med benkeplate i stein.
Det er montert komfyrvakt men ingen vannstoppesystem.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er i hovedsak av kobberør, det har blitt byttet ut noe til rør i rør system i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.
Vannfordelerskap er besiktiget og er lokalisert på det nye badet.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vannledninger, da deler av anlegget har passert forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast fra både byggeår og av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør som har passert forventet brukstid, for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i veggene fra byggeårene.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det ble montert ny varmpumpe i 2022. Det ble nylig gjort service på varmpumpen.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Berederen er montert i skap på grovrom/vaskerom.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er fortsatt montert en dagtank for parafinbrenneren i bod sammen med Elskapet.

Denne skal ikke være i bruk lenger, men det anbefales at fagpersonell sjekker dette ut før evt fjerning av tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det settes en TG2 for å belyse usikkerheten rundt dagtanken om den er koblet til eller ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at fagpersonell undersøker om dagtanken fortsatt er tilkoblet og eventuelt fjerner denne dersom den ikke er i bruk. Usikkerhet rundt tilkobling kan medføre risiko for lekkasje eller andre uønskede hendelser, og det er viktig å sikre at installasjonen ikke utgjør en fare.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El skapet er lokalisert i bod etter entreen.

Skap med automatsikringer.

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.
2019 Innmaten på sikringskapet ble byttet ut.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er

gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av

sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikringen på muren rundt boligen. Anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser rundt dette.

Dreneringen er ukjent, taknedløp er koblet til drenerør men det er ukjent om dette går rett i grunn eller koblet til annen drenering under bakken.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen, råte og dårlig innneklima i kjeller/underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betongvegger, fundamenteringer er ukjent.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet er delvis kupert rundt boligen da det er en fjelltomt. Gårdsplass er singlet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

I følge eier ble det byttet ut avløpsrør i 2015 fra huset og ut til kum, nye rør er av plast. Vannrør er av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det skal i følge opplysninger gitt av selger at olje/parafintank skal være fjernet.

Dette bør undersøkes nærmere da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken faktisk er fjernet og sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og plassering, noe som kan innebære risiko for forurensning og økonomiske konsekvenser ved eventuell fremtidig fjerning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke dokumentert at det er gjort radon målinger og boligen har ingen radon sperre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og dokumentasjon på radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er økt risiko for helseskader ved forhøyede radonverdier.

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 en 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.



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	168			168	49
Krypkjeller		121		121	
Garasje		35		35	
Ekstern Bod		10		10	
SUM	168	166			49
SUM BRA	334				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad, bad 2, kontor, lagerrom, vaskerom, kjøkken	Ekstern bod	
Krypkjeller		Kryperom	
Garasje		Garasje	
Ekstern Bod		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger fra huset ble bygget, det er gjort endring på rom ved at et soverom er gjort om til del av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja i forbindelse med arbeider på bad, peis og utvendige murerarbeider.

Eksternt uthus/lager

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Eksternt uthus/lager		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Eksternt uthus/lager		Lagerrom	

Kommentar

Eksternt uthus/lager

Eksternt uthus på tomten brukt til lagring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Roar Jørdahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	197		0	951.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tandbergvegen 76

Hjemmelshaver

Kavli Bergljot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en fjelltomt med fjell opp i dage, beplantet med plen og busker.
Singlet gårdplass, tomten er er noe kupert.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Eksternt uthus/lager

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2007

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Merete Kavli

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tandbergvegen 76

1929 Auli

3228-201/197/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det har vært en lekkasje i dusjsluket på det ytterste badet for mange år siden. Dette ble utbedret og det har ikke vært lekkasje/fukt siden.

Jeg vet ikke når eller hvem som utbedret dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bademiljø på Årnes

Beskrivelse av arbeidet: Det innerste badet/gjestebadet ble totalt oppusset i henhold til fagstandard av Bademiljø på Årnes i 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble strippet helt ned til gulvbjelkene og alt ble installert på nytt, både varmekabler, det elektriske, rør, sluk og inventar av Bademiljø Årnes

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Byggeservice AS, Årnes

Beskrivelse av arbeidet: Hele taket ble skiftet med luftehatter og pipebeslag til Decra Elegance takpanner og takrenner, kjøpt fra Byggmakker K.Kværner AS, Kløfta Bygg. Montert av Byggeservice AS, Årnes.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Murer Arun Arora, Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Lekamuren rundt ny kjellerbod ble pusset, likedan ble muren på høyre side av huset murt og pusset etter tungt snøfall. Husets yttervegger og veranda ble malt privat i 2021.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Akershus Kjøkkensentrer AS, Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Hele kjøkkenet ble skiftet ut. Veggene ble malt og flislagt, gulvet skiftet og Sigdal kjøkken-innredning montert med ny vifte og induksjonstopp. Komfyrvakt ble også montert. Grovkjøkkenet /vaske- rommet fikk også delvis ny innredning, installert ny varmtvannstank, veggfliser ble montert og veggene ble også malt der. Det nye gulvet på kjøkkenet, malerjobben og flisleggingen ble utført av Bislet Snekker AS.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Mora AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk garasjeport installert.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Redskapsbod Combi 2 kjøpt på Byggmakker Kløfta, ble satt opp privat.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det har vært en vannlekkasje fra dusjen i ytterbadet og ned i krypkjeller. Dette ble som nevnt utbedret og det har ikke vært lekkasje/fukt siden. Jeg vet ikke når eller hvem som utførte utbedringsarbeidet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Nes Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Befaring kloakk/bereder samt nytt avløp med graving. Det ble skiftet rør fra huset og ut til kum. Gamle sementrør ble fjernet og det ble lagt ned PVC-rør.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: NEKAS, Årnes

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert varmepumpe i 2022, og jevnlig vedlikehold er blitt utført, annethvert år. Sist i mars 2026.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Murer Arun Arora, Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn Phoenix vedovn i peisen, kjøpt på Stangeskovene på Årnes. Den har ikke vært i bruk og førstegangs bruk bør derfor utføres i henhold til bruksanvisningen! Den har bare vært opptent for å sjekke avtrekket i forbindelse med installasjonen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Alpha Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap ble montert. Nye kurser ble trukket om.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er oppført tilbygg av inngangspartiet og av enkelgarasje til dobbelgarasje.

Verandaen er også bygget på rundt hjørnet av huset.

I sammenheng med dette ble det oppført et tilbygg til kjelleren med ny inngang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg har ikke dokumentasjon på godkjenning fra kommunen, men etter min kunnskap har alle papirer i forbindelse med oppførte tilbygg vært i orden der slike papirer har vært nødvendig.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

I krypkjelleren er det laget et lite rom, brukt som verksted/hobbyrom.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

De monterte innvendige persiennene i stuen har svakt feste og kan sige. Dette har vært et problem siden monteringen.

Ellers er medfølgende fryseskap og kjøleskap i orden.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Tandbergvegen 76 - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Auli senter Linje 453, 455	12 min 🚶 1.1 km
🚗 Auli stasjon Linje R14	17 min 🚶 1.6 km
✈ Oslo Gardermoen	30 min 🚗

Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	19 min 🚶 15.4 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	22 min 🚶 20.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min 🚶 11.3 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	13 min 🚶 11.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Kiwi Auli	12 min 🚶
-------------------	----------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

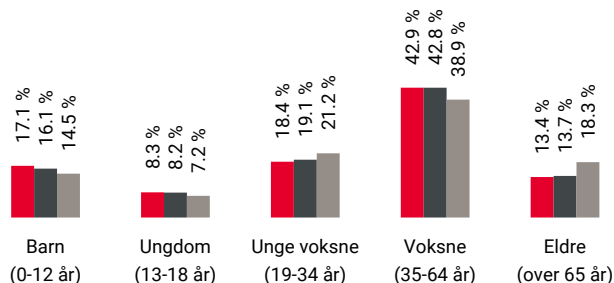
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Auli barnehage (0-5 år) 60 barn	16 min 🚶 1.5 km
Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	17 min 🚶 1.5 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	6 min 🚶 4.6 km

Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	12 min 🚶 1.1 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



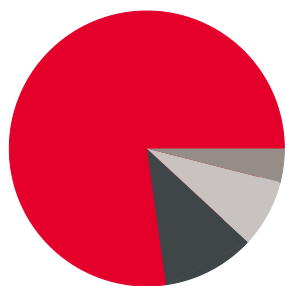
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

Myra Nærmiljøanlegg	8 min
Ballspill	0.6 km
Auli skole	10 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.8 km
Spenst Sørumsand	12 min
Trento Sørumsand	13 min

Boligmasse



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

«Rolig og barnevennlig»

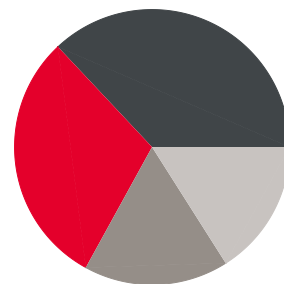
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	13 min
Apotek 1 Auli	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

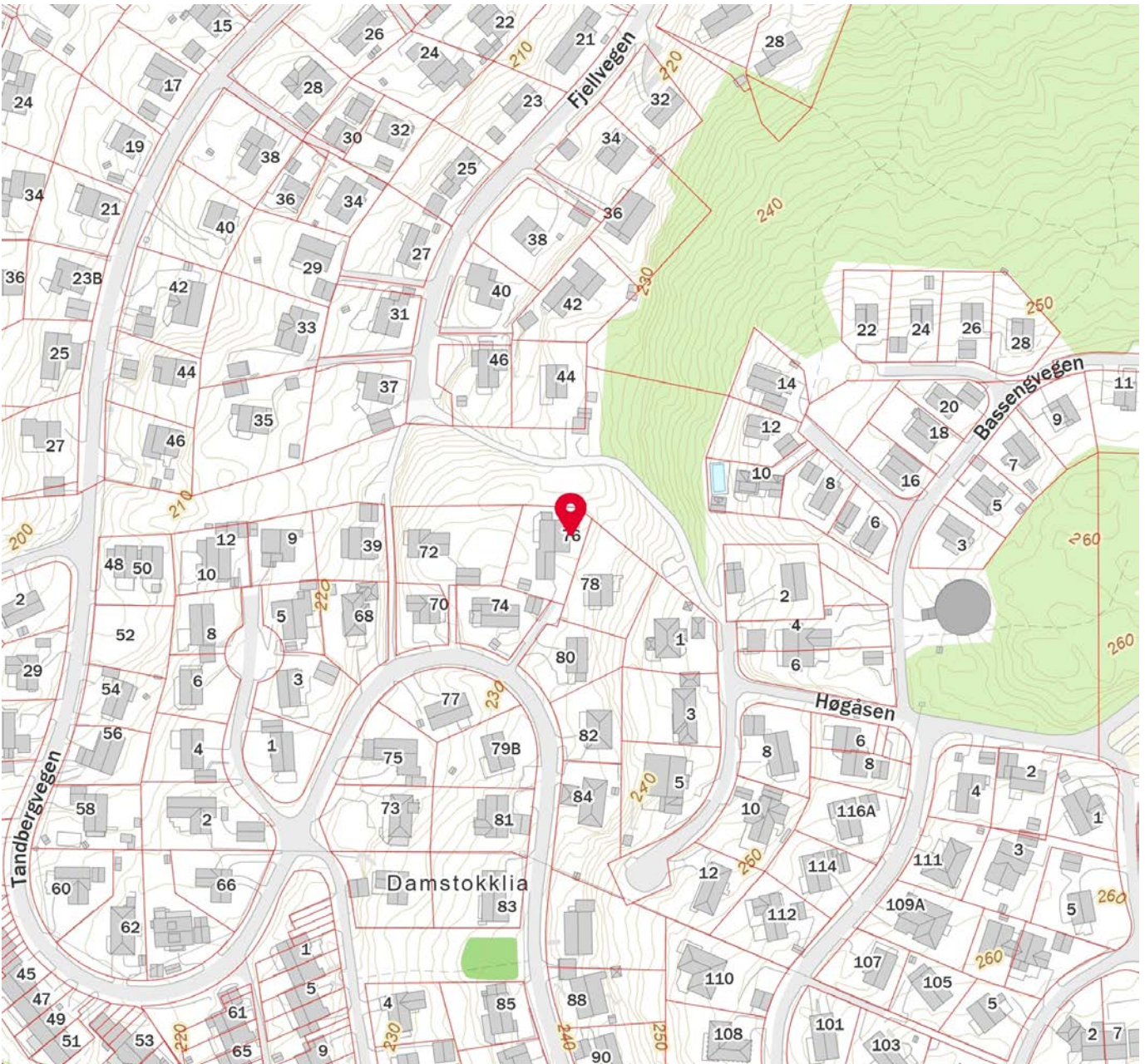
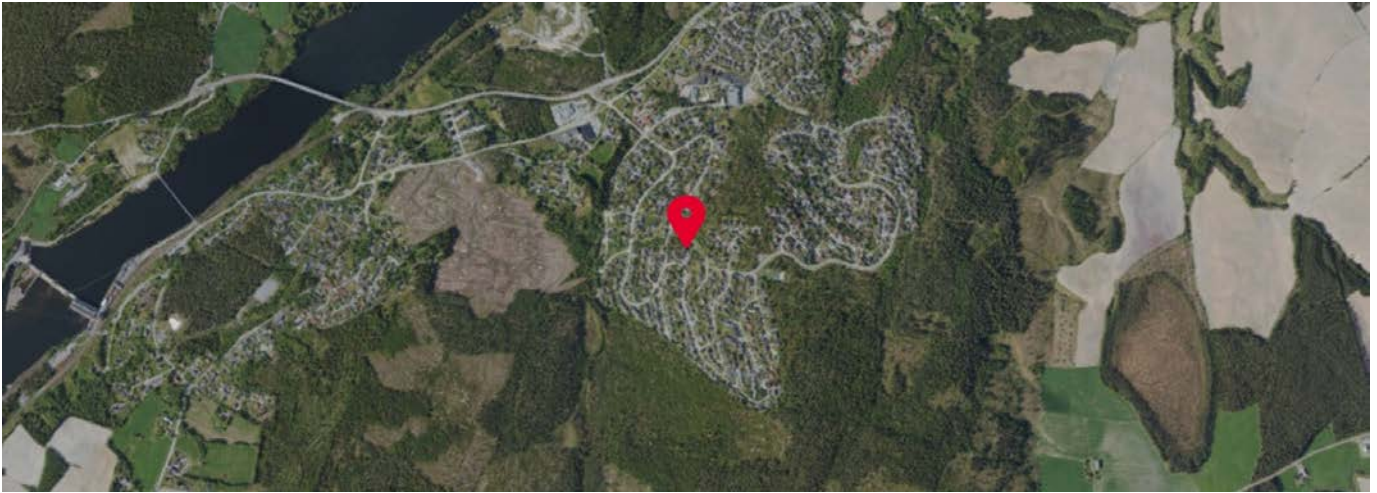
- Aulifeltet
- Aulifeltet
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

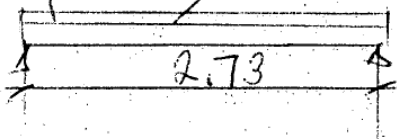
Kamu S. Karli - Stålbjelke garasje

Standarder: NS 3052, 3472

Belastninger: $S_{np} = 2.0 \text{ kN/m}^2$
 $E_{gv} = 0.5 \text{ kN/m}^2$

(Bjelke med papp/hellberp/åkter/
 takstol)

System: q



$$q = g + p$$

$$g = 0.5 \cdot \frac{6.1}{2} = 1.53 \text{ kN/m}$$

Sp.v. takstol 6.1 m $p = 2.0 \cdot 6.1/2 = 6.10 \text{ kN/m}$

$$q = g + p = 7.63 \text{ kN/m}$$

Brüdegrensetilstand: (0)

$$\text{Ost. 37-1} / \sigma_{F_{\min}} = 240 - 20 = 220 \text{ N/mm}^2 / f_{cm} = 1.1$$

$$\sigma_4 = 220 / 1.1 = 200 \text{ N/mm}^2$$

$$q_y = 1.53 \cdot 1.2 + 6.10 \cdot 1.6 = 11.60 \text{ kN/m}$$

$$M_y = 11.60 \cdot \frac{2.73^2}{8} = 10.81 \text{ kNm}$$

$$\sigma_y = \frac{10.81 \cdot 10^6}{547 \cdot 10^3} = 197 \text{ N/mm}^2 < 200 \text{ N/mm}^2 \text{ OK.}$$

Brükgrensetilstand: (0)

$$q = (0.5 \cdot 1.0 + 2.0 \cdot 1.0) \frac{6.1}{2} = 7.63 \text{ kN/m}$$

$$\delta = \frac{7.63 \cdot 2.73^4}{328} \cdot 6.12 = 8.01 \text{ mm}$$

$$\cong \frac{1}{341} < \frac{1}{200} \text{ OK.}$$

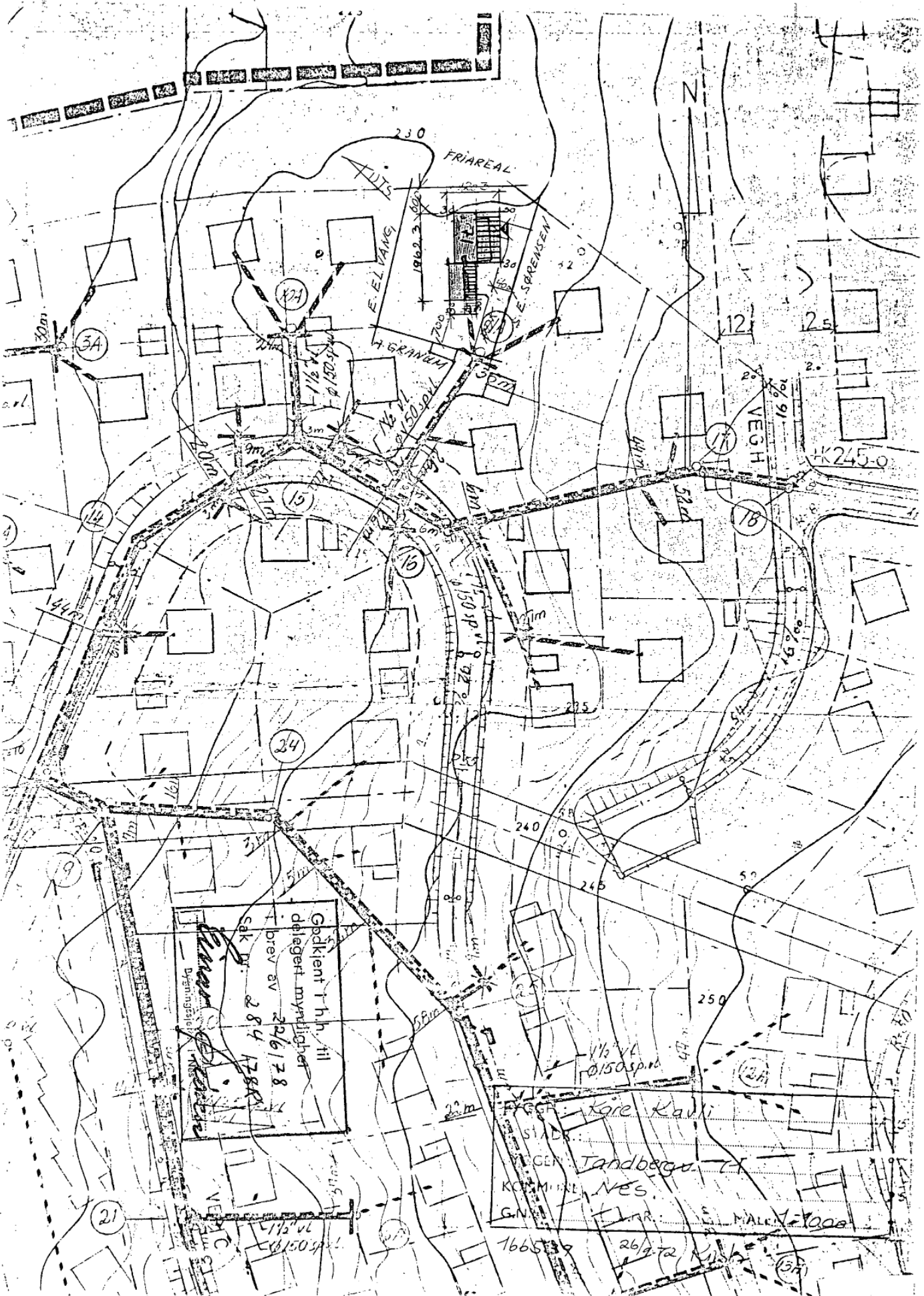
Valgt bjelke I 120

Dato: 28.11.78

Godkj. 1/12.78 J.S.

[Signature]

1 sett returnert 1/12.78 B.V.

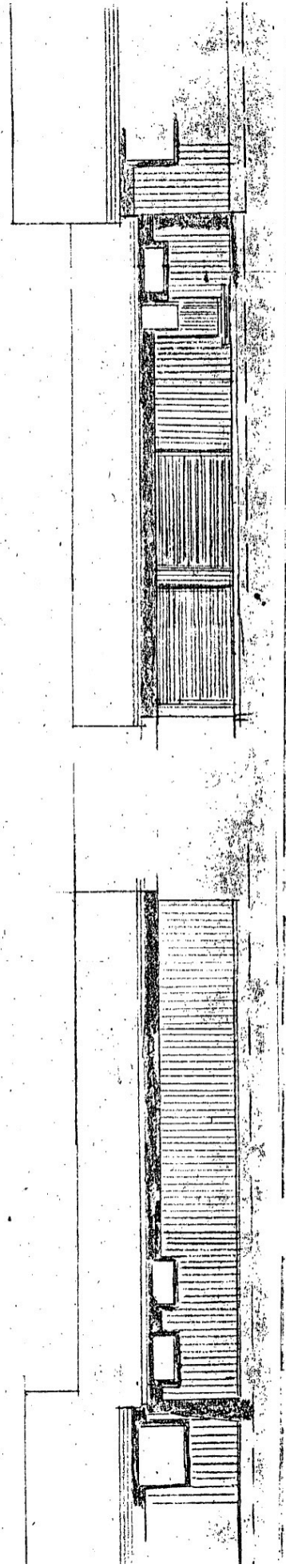
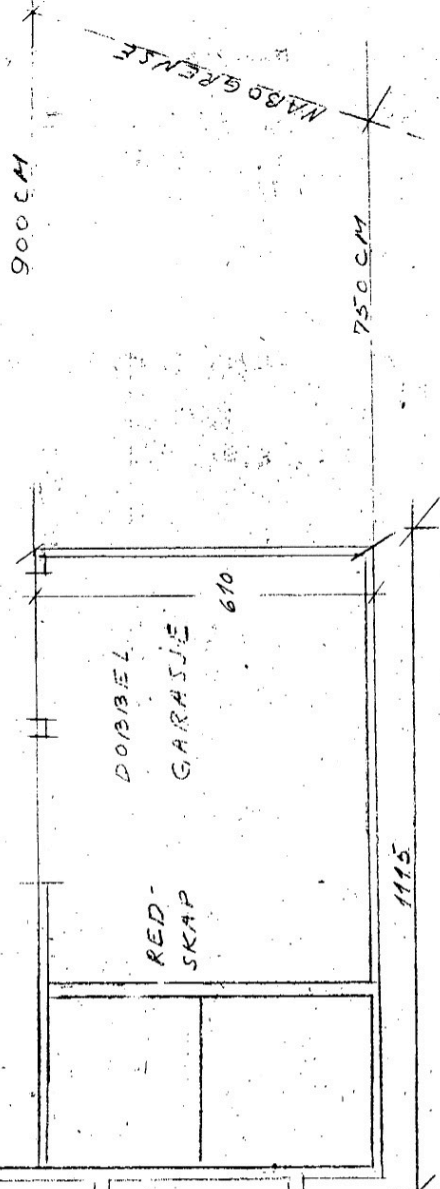


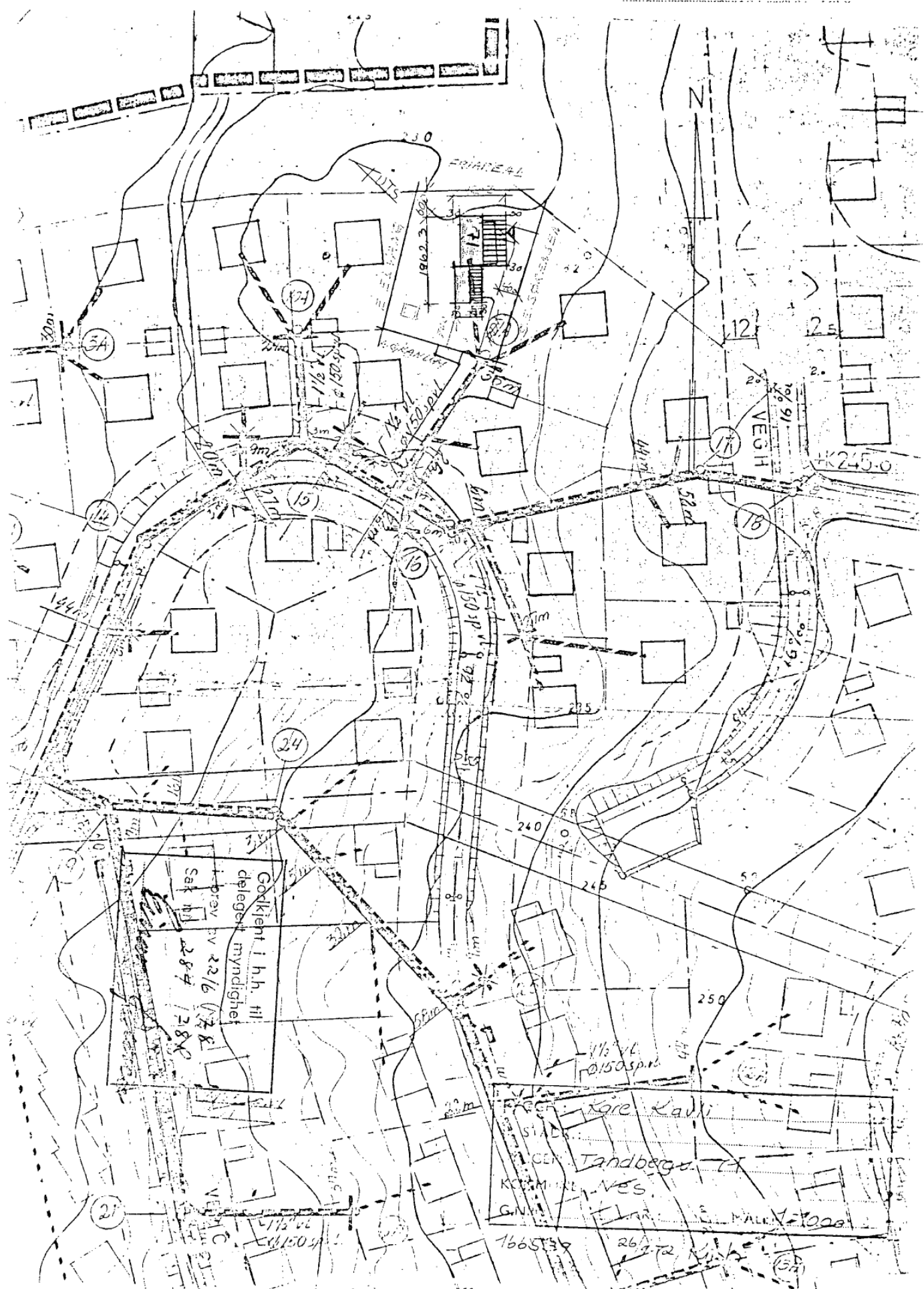
Godkient i h. III
 delegeret myndigheder
 Sak. Nr. 284 4788
 Dyrnøstvej 28
 29/6/28

KORE KALLI
 STADT
 GEN TANDBEGA
 KOMMUNE NES
 G.N. 166539
 26/9/22
 S. M. ALK. 1000

SØKER Å UTVIDE EKISTERENDE
GARASJE M/REDSKR. TIL DOBBEL-
GARASJE M/REDSKR.
FORLENGELSE 310 CM.

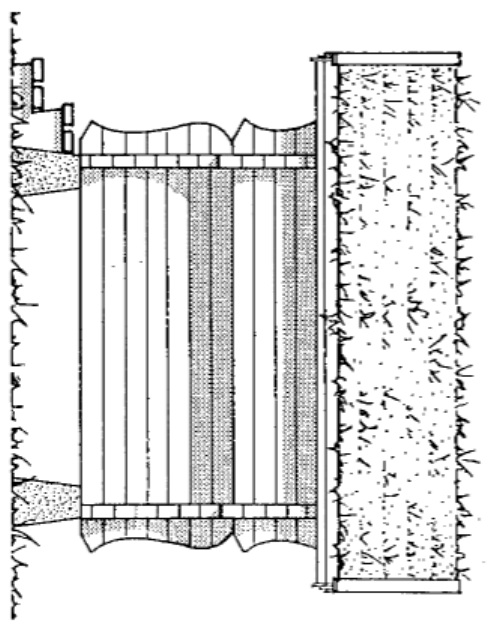
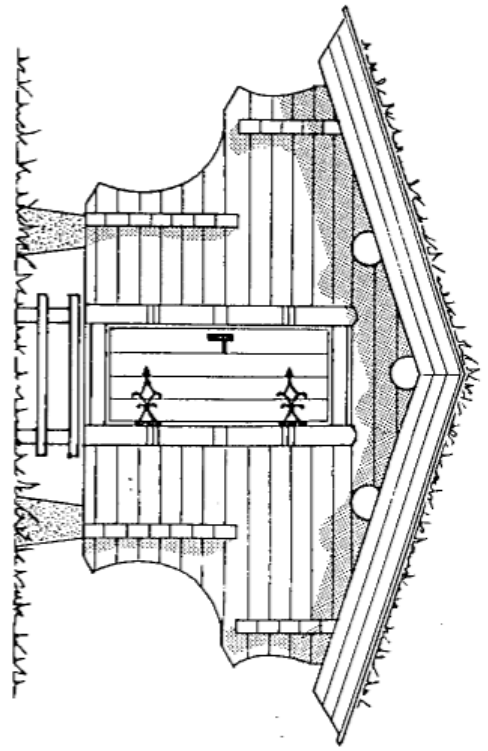
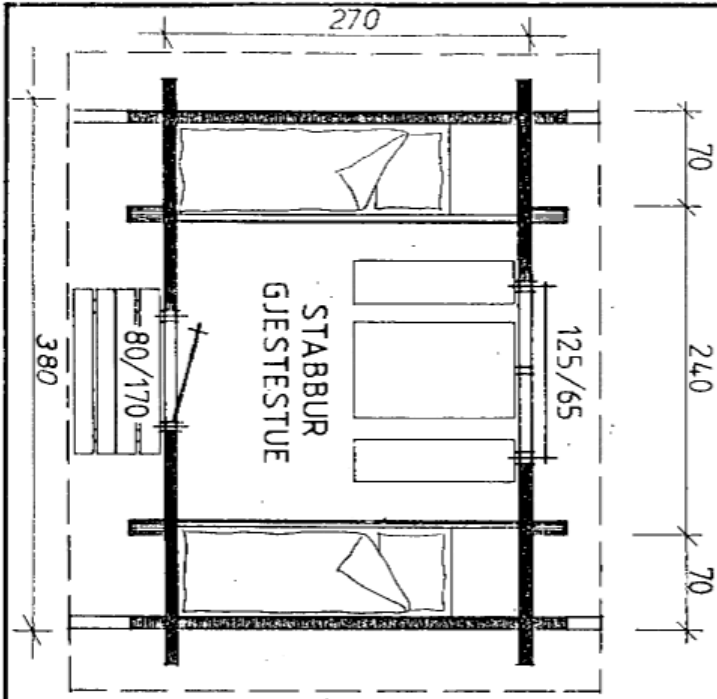
Godkjent i h.h. til
delegert myndighet
i brev av 22/6/78
Sak nr. 284 178R
Levar Dissen
Bygningsingeniør I-Nr. 1111





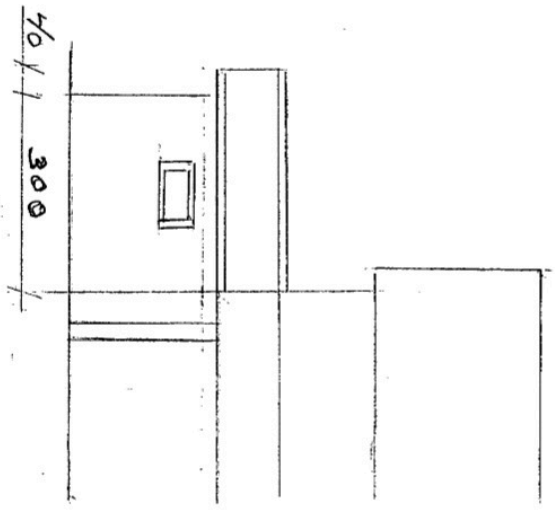
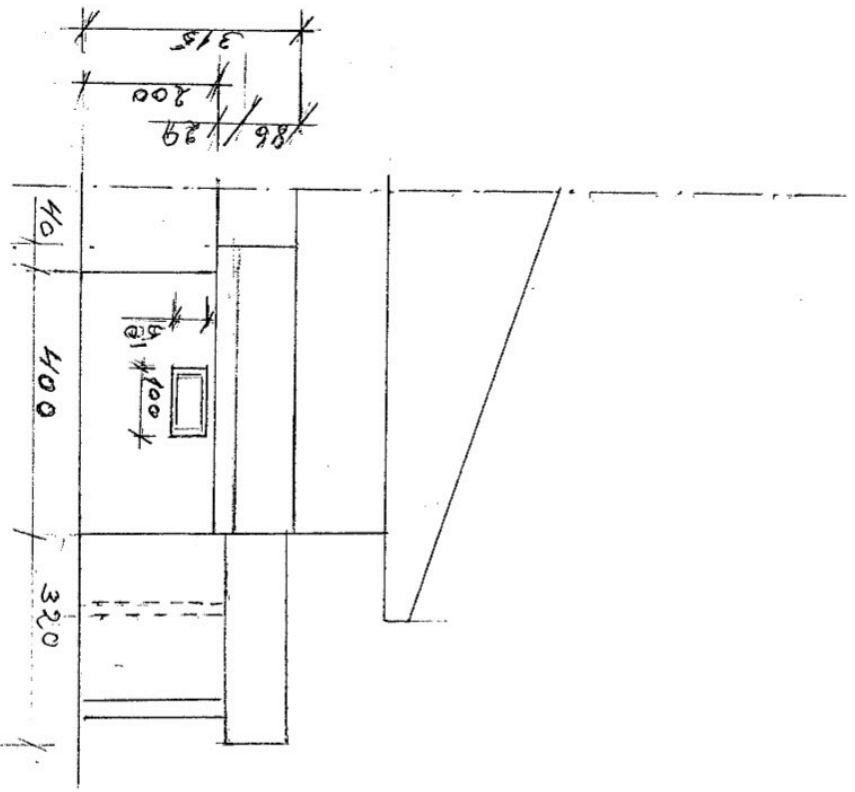
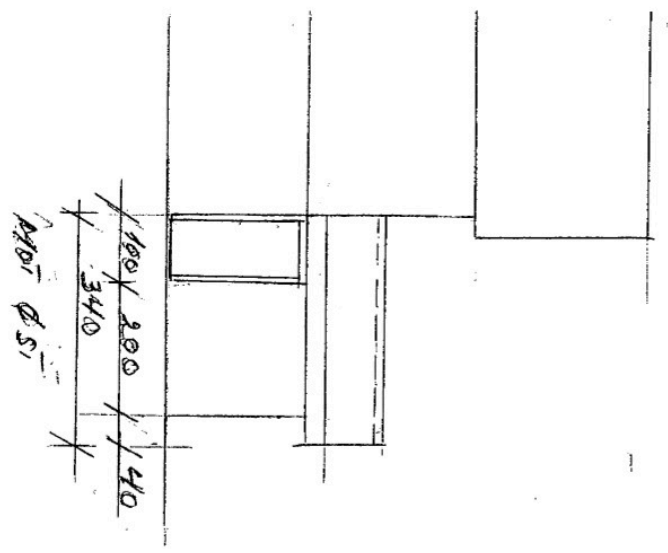
«Stabbur 1»

Lattet stabbur — sovestue
6.48 m² — Utbygg 10.26 m²



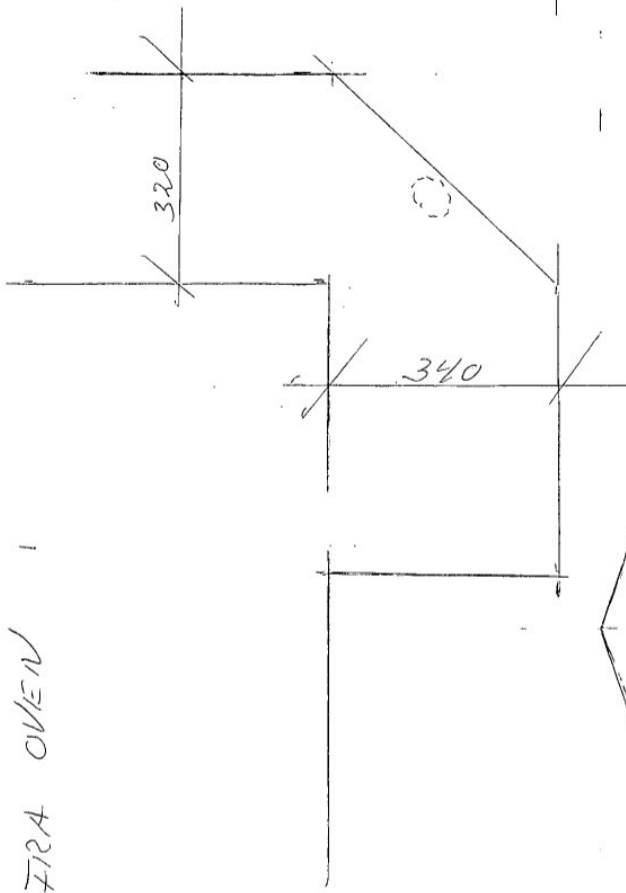
Gnr 201 Bnr 197

linbygd bed under Veranda. Utvælsk der. Ok spt 16/6-10

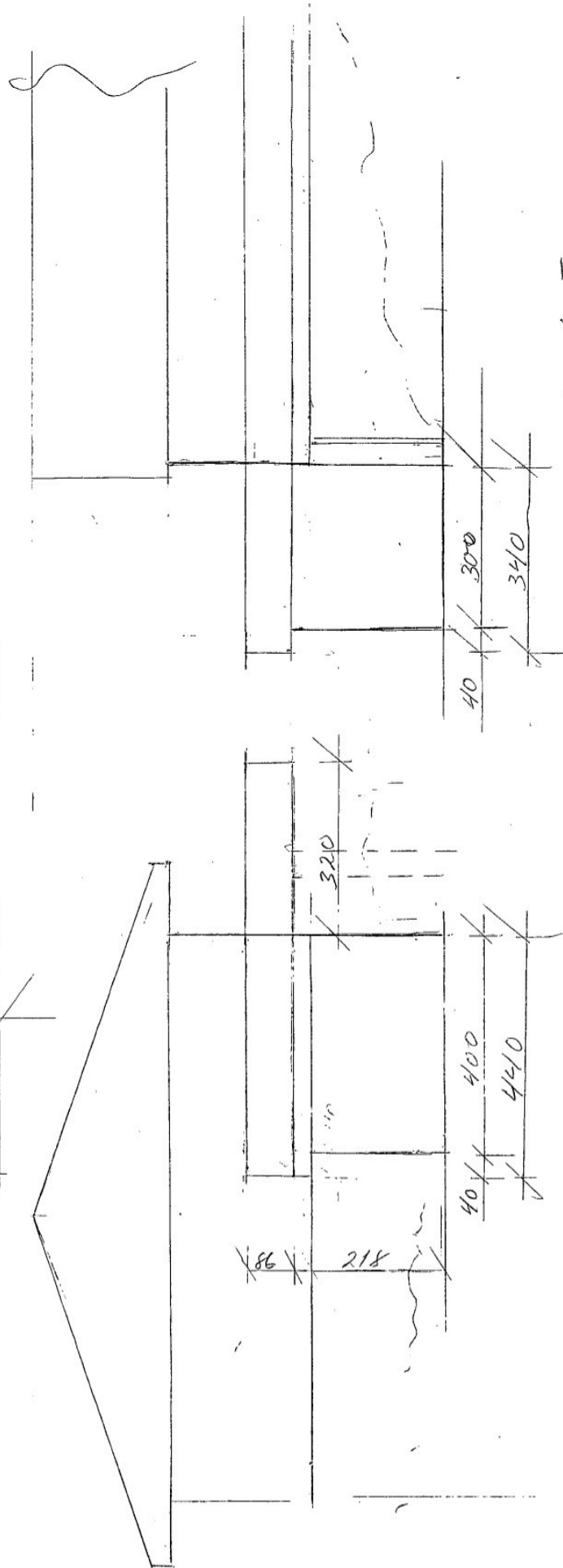


M: 1: 100

FIRA OVEN



Sep 2016 / B63
25/5-10 SPA



MOT NOIRD

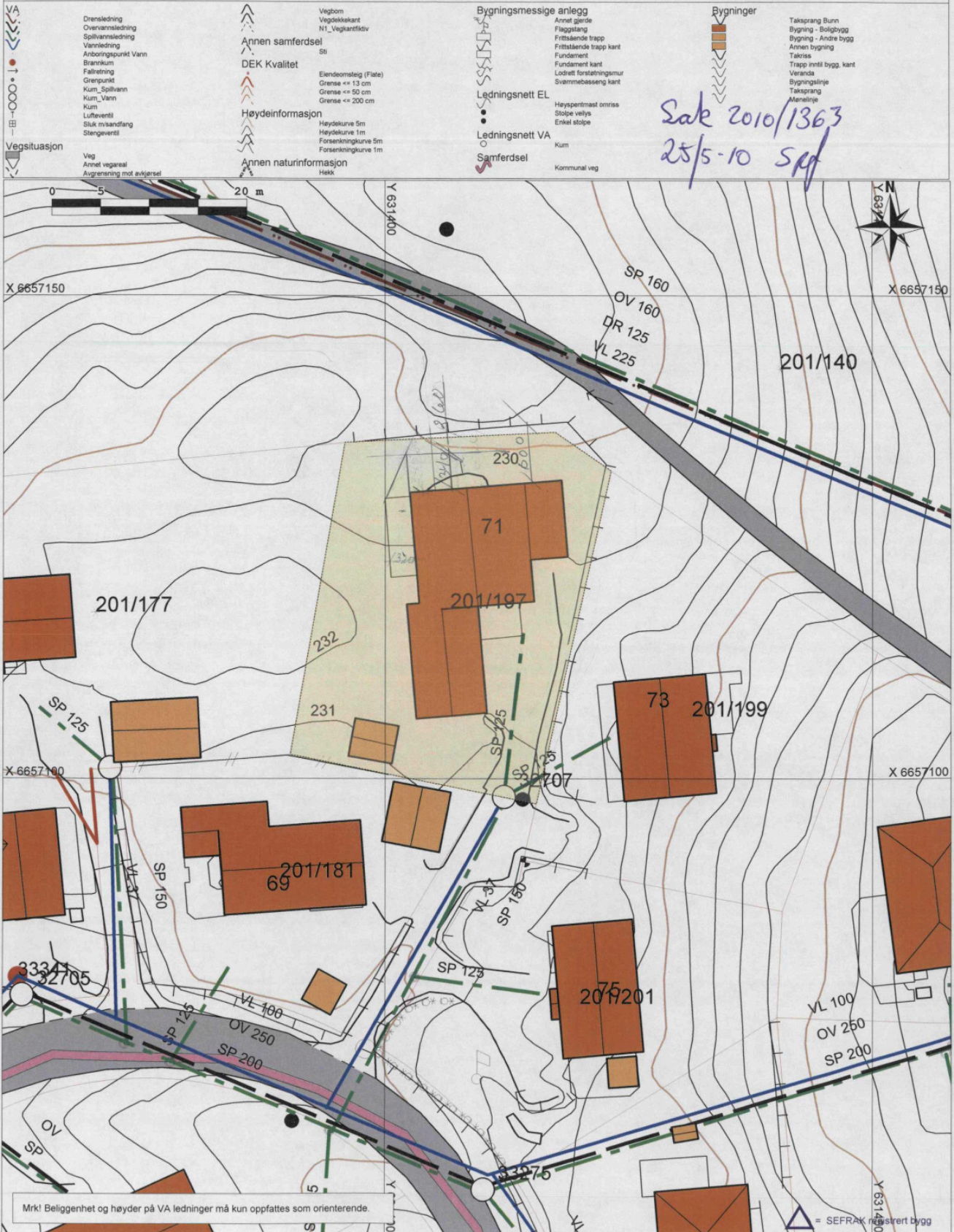
MOT VEST

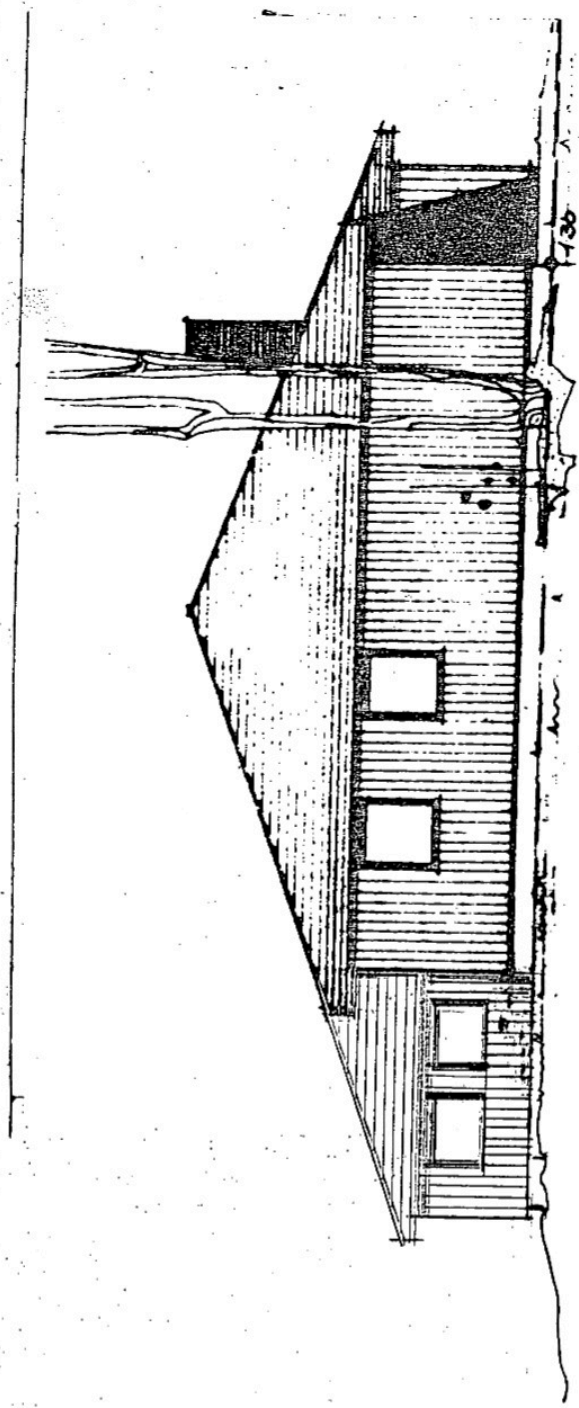
1:100

SITUASJONSKART

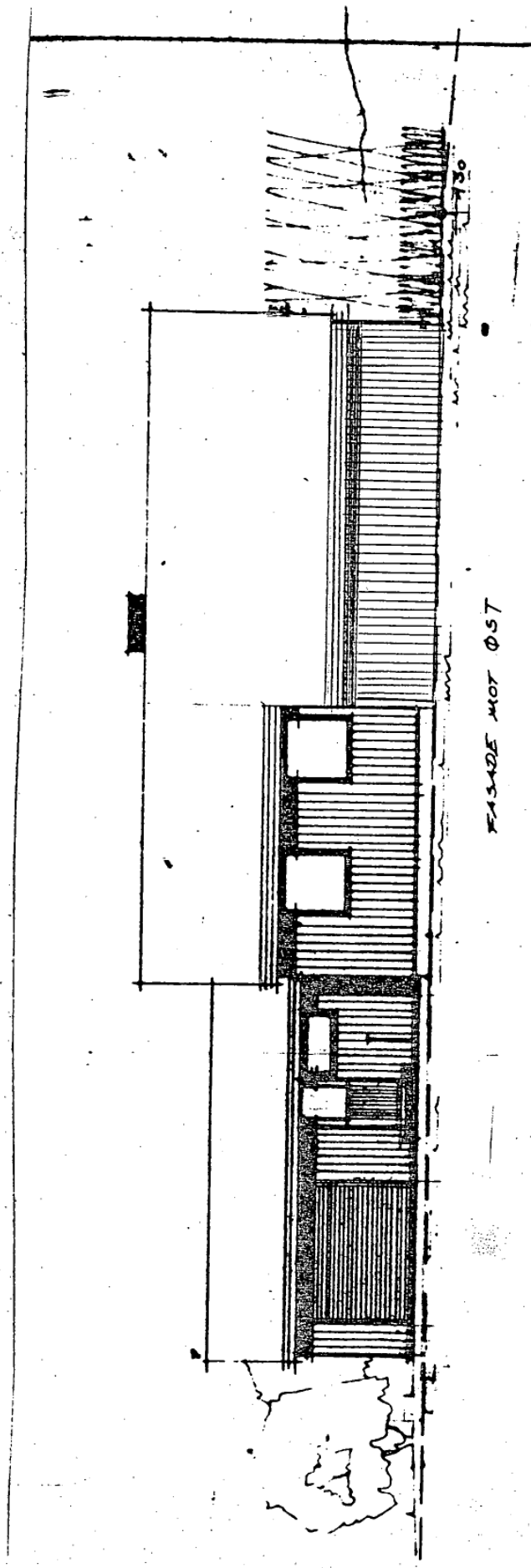
Gnr/Bnr: 201/197
Dato: 22.04.2010
Målestokk: 1:500
Saksbehandler: sa

NES KOMMUNE

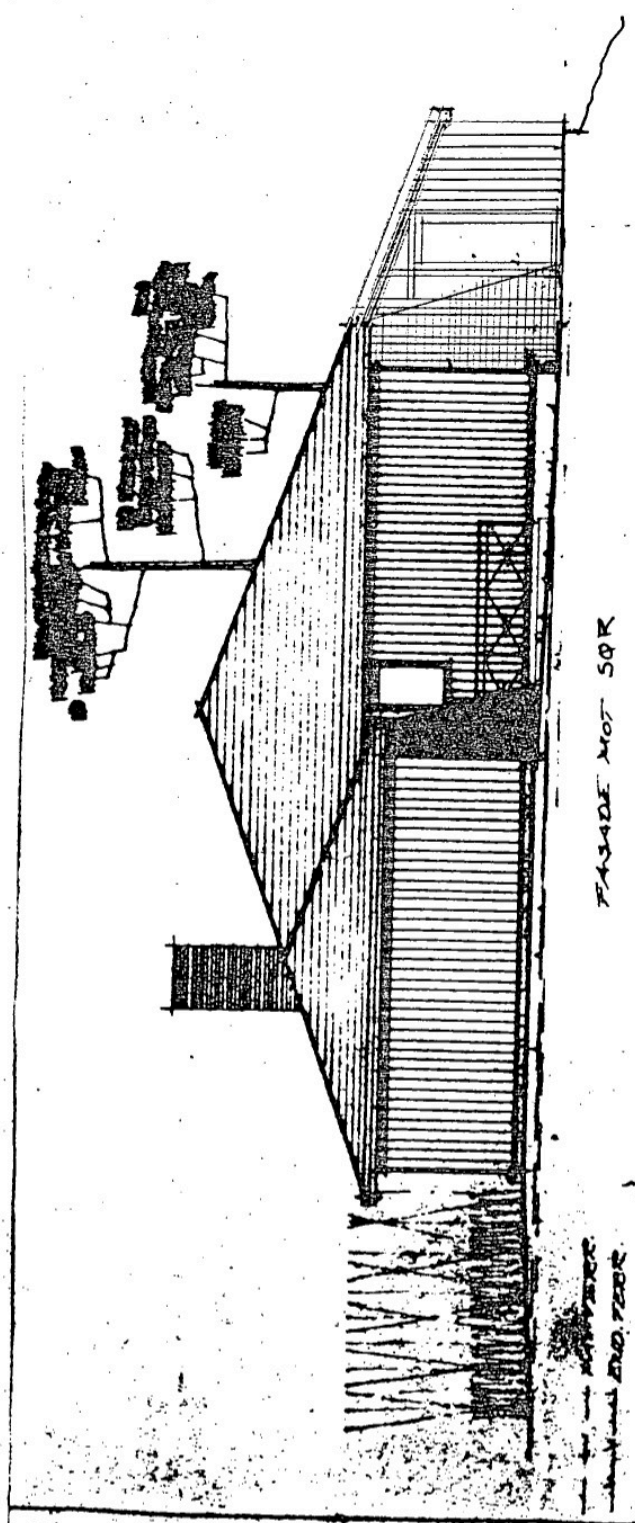




FASIADE MUT NORD

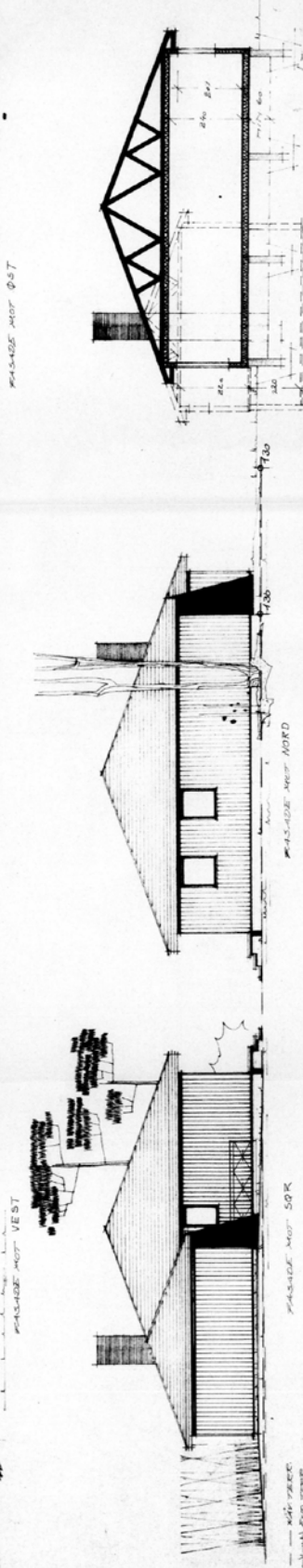
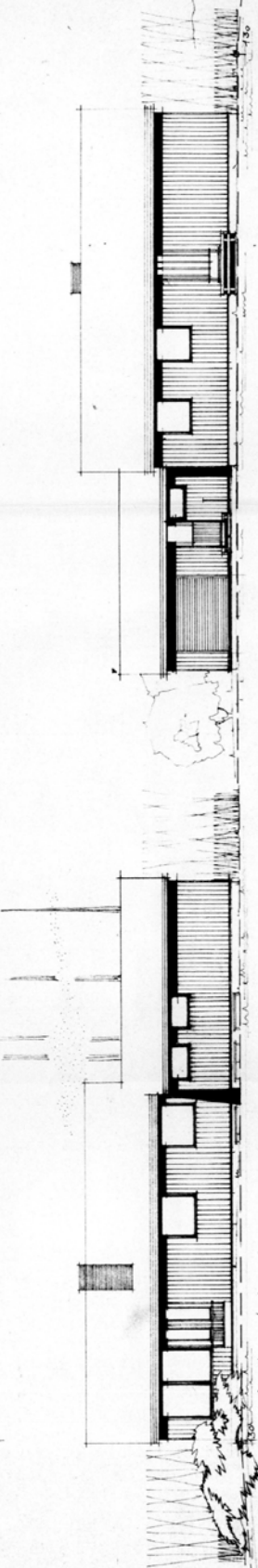
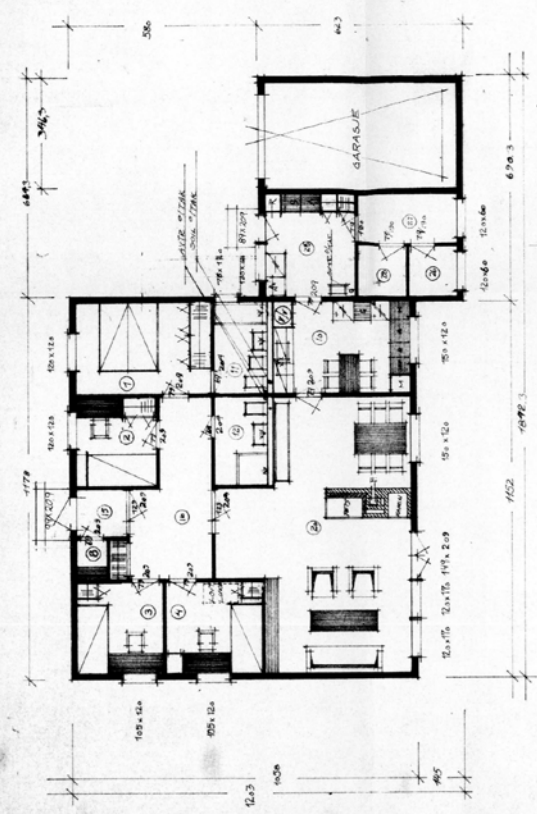
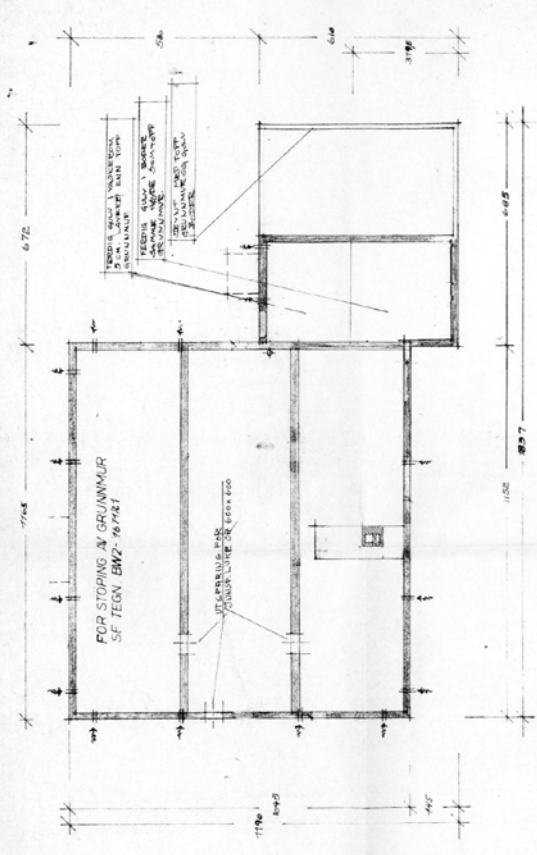


FASADE MOT ØST



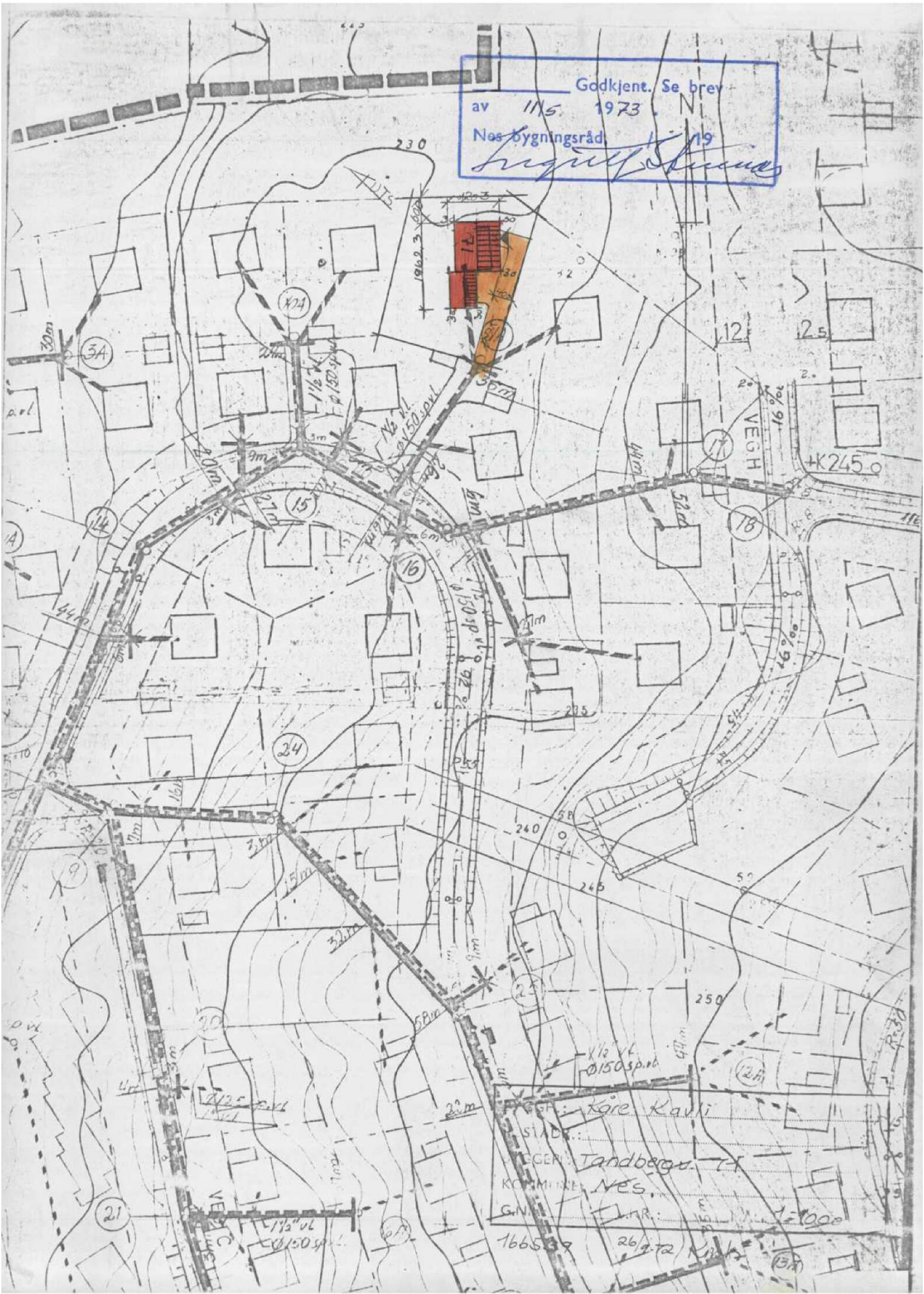
FACADE NO. 50K

NO. 50K
FACADE NO. 50K



BYGGERE KARE KAVLI		BYGGERASS TANDBERG. 71		FUTURUM 71 GARDERT SEKSJON IVPL	
G-BLOCK WATNE SANDNES		TEGN KONTR. MÅL DATO		KUNDE NR. 581023141 TEGN NR. 167120	
IND. ANT. KORRIGERT		JAT. SON		Forsyngen og forber. med Hver delt. bygger alle bygger og arbejder at arbejder om G-Block bygning. 4. alle medforer	
1. 1000 2. 1000 3. 1000 4. 1000 5. 1000 6. 1000 7. 1000 8. 1000 9. 1000 10. 1000 11. 1000 12. 1000		1. 1000 2. 1000 3. 1000 4. 1000 5. 1000 6. 1000 7. 1000 8. 1000 9. 1000 10. 1000 11. 1000 12. 1000		1. 1000 2. 1000 3. 1000 4. 1000 5. 1000 6. 1000 7. 1000 8. 1000 9. 1000 10. 1000 11. 1000 12. 1000	

Godkjent. Se brev
 av 11/5. 1973
 Nes bygningsråd
Lignell, Sørensen



STAD: Køre Kavli
 EGER: Tandberg
 KOMMUNE: NES
 G.N.: 166539
 26972

Kommune NES	Styre, råd, utvalg m.v. BYGNINGSRÅDET	Saksbehandler PG	Ref. bygningsråd 30. mai 1984
-----------------------	---	---------------------	----------------------------------

Sak nr. 225 /84R	GNR. 201 BNR. 197	Boenheter :
	STED: Tandbergvn. 71	Areal :
	<u>BYGGESAK.</u>	Avløp :
		Vannforsyning :
		Pipeløp :
	BYGGETS ART: mindre stabbur. Bebygd gr.flate 6,5 m2	
	BYGGHERRE: Kaare S. Kavli, Tandbergvn. 71, 1927 Rånåsfoss	
	" " " " "	
	ANMELDER: " " " " "	
	ANSVARSHAVENDE: " " " " "	
	<u>Bygningssjefen innvilger søknaden i h.h. til delegert myndighet</u> (jfr. bygningslovens § 14.2).	
	Godkjennelsen skjer på følgende betingelser:	
	1. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningssjefen har gitt sitt skriftlige samtykke.	
	2. At naboprotester ikke innkommer.	
	<u>Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger</u>	
	For byggetillatelse kan utstedes må:	
	1. avgifter for byggetilsyn m.v. være betalt.	
	Eventuelle merknader:	

Sigg
BYGNINGSSJEFEN I NES

2150 ÅRNES

09-05-84

Utskrift sendt til

BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST

fra

NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Tandbergvn. 71 gnr. 201 bnr. 197
 Byggets eier: Kaare Kavli, 2185 FANASFOSS
 Ansvarshavende: for hus ov. grunnmur: Asmund Ranheim, c/O Block Watne A/S
 " for grunnmur/pipe: Hans Rosten, 2180 HAGA
 Byggearbeidet omfatter:
Pre-cut våningshus av tre i én etasje m/kjeller under del av huset.

Byggetillatelse utstedt den 4. april 1973 av bygnings sjefen i Nes
 i henhold til byggningsrådets vedtak i sak 411/72.
 jfr. byggningsrådets sak nr. _____

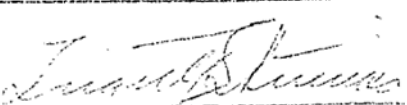
Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 11. januar 1974
 for Nes byggningsråd av: avd.ing. Asbjørn Øistad
 sammen med byggeleder Odd Halvorsen for Block Watne A/S

Byggningsrådet tillater huset midlertidig tatt ibruk
 som bolig, men ikke garasjen,

på betingelse av at følgende er utført innen 1. mars 1974:
Trekiler på grunnmur under bærende jernbjelker erstattet med jernkiler.
avtrekk fra kjøkken i kanal over tak eller el.vifte i yttervegg, vann-
og avløpsledninger i blindkjeller sikret mot frost, list påsatt oppvask-
finvaskbenk mot vegg mot vannsic, gulv i garasje støpt, trapp fra
hovedinngang og fra dør fra stue. Ajourførte plantegninger over
1. etasje og del av kjeller må innleveres for stemping og approbasjon
før ferdigattest utstedes.

Byggningsrådet i Nes
 1973

den 17. januar 1974.


 Ingulf Stuenas.

Ved besiktigelse foretatt av _____
 den _____ 19_____
 ble byggearbeidet funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og
 tegninger approbert av byggningsrådet, og bygget erklæres derfor ferdig.

den _____

Kommune NES	Styre, råd, utvalg m. v. BYGNINGSRÅDET	Tilstede av medl.: møtepl.:	Møtedato
Sak nr.	Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver:
254/782.	201	197	Kaare S. Kavli
			Byggets art:
			Bygges av
som utviselse av garasje a/redskapsbod.			
Byggherre: Kaare S. Kavli, Sandbergvn. 71, 2105 Årnes.			
Ansvarshavende: " " " " " "			
Bygningssjefen tar i henhold til delegert myndighet følgende avgjørelse:			
Søknaden innvilges			
Begrunnelse:			
Lovhjemmel:			
Byggetillatelse vil bli utstedt på eget skjema og byggearbeider kan ikke igangsettes før ansvarshavende har mottatt slikt skjema.			
Bygningssjefens avgjørelse kan påklages til Nes bygningsråd, 2150 ÅRNES, innen 3 uker fra mottagelse.			
MERKNAD:	Tilsendes til i alle deler av bygningsrådet		
	Grunnlagt i 1978.		
	Årnes, 22.6.78.		
	Einar Skjær		
Sign.	Utskrift sendt til		

Eier: ~~Kaare S. Kavli~~
Anmelder:
Ansvarshavende:
..... ~~Kaare S. Kavli~~

BYGGETILLATELSE

for byggearbeide på gnr. ...201 bnr. ...197 i samsvar med den ^{bygningsjefen i} delegerte myndighet i brev av ...22.6.78..... godkjente byggemelding.

Som ansvarshavende for lovlig og fagmessig utførelse av arbeidet er godkjent:
som selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede når arbeidet utføres.

Den som bygger har etter bygningsloven under straffeansvar plikt til å melde fra minst 2 dager FØR:

Kontrollert den:

- a. Utstikning av bygning ønskes foretatt
- b. Gravningsarbeidet aktes påbegynt
- c. Fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes
- d. Drenering dekkes til
- e. Betongstøpning etterat armering er lagt
- f. Avløp tilknyttes
Kommunens kontrollør SKAL være tilstede ved tilknytningen.
- g.
- h.
- i. Stenderverk, bjelkelag og sperrer dekkes til
- j. Isolasjon av vegger dekkes til
- k. Isolasjon av etasjeskillere dekkes til
- l.
- m. Dytting av dører og vinduer dekkes til
- n. Oppføring av større ildsteder påbegynnes
- o. Puss- og innredningsarbeider påbegynnes
- p. Huset tas i bruk
- q.

Byggetillatelsen gjelder ikke lenger, hvis ikke arbeidet er påbegynt innen ett år etterat den er utstedt, eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i mer enn 2 måneder, skal bygningsjefen underrettes før det gjenopptas. Ingen ildsteder må tas i bruk før de er godkjent.

DENNE BYGGETILLATELSE SAMT GODKJENT BYGGEMELDING MED TEGNINGER SKAL ALLTID FORELIGGE PÅ BYGGEPLASSEN NÅR ARBEIDET PAGAR.

Nes bygningsråd: ...13/7-78

.....
Einar Øieren

Kommune NES	Styre, råd, utvalg m.v. BYGNINGSRÅDET	Saksbehandler: OH	Ref. i møte dato: 18.juni 1986
-----------------------	---	----------------------	--------------------------------------

M.sak GNR: 201 BNR: 197 Areal : + 22m2
 4C/86M Avløp :
 STED: Tandbergvn. 71, S. Auli Vannforsyning :
 Pipeløp :

MELDING OM BYGGARBEIDER ETTER BYGNINGSLOVENS § 86a.

BYGGETS ART... tilbygg av tre i en etasje,- gr.fl. 24m2.
 ... Tilbygget skal romme nytt inngangsparti med gang.....
 samt gjesterom.

BYGGHERRE:..... Kaare Kavli, Tandbergvn. 71, 1927 Rånåsfoss

Bygningssjefen har behandlet meldingen i h.h. til bygningslovens § 86 a. Det meddeles herved at arbeidene kan igangsettes på de betingelser som er angitt i bygningslovens § 86 a og byggeforskriftenes kap 15.

Eventuelle merknader:

Tinglyst erklæring om rett til å bygge 2,8m fra nabogrense er dat. 22.05.86.

Det gjøres spesielt oppmerksom på byggherrens ansvar og plikter i h.h. til ovenstående lovhenviisninger.

Dato: 05.06.1986

BYGNINGSRÅDET NES

21500

Tom Clemmes

Utskrift sendt til



NES KOMMUNE

Byggesak, oppmåling og geodata

Kaare S. Kavli
Tandbergveien 71
1929 AULI

Saksnr/arkivkode	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2010/1363-2/ 236/11 201/197		Sissel Pettersen Fuglu	25.05.2010

Veranda - gbnr ~~236/11~~ 201/197

SAKSNR. NRU 193/10

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

Saken gjelder oppføring av veranda, i samsvar med melding mottatt 11.05.2010. Innsendt melding om tiltak er behandlet etter reglene for ett-trinns søknadsbehandling etter pbl § 94, da forutsetningene for behandling etter pbl § 86a, jfr SAK § 8, ikke forelå ved innsending. Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

- 1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Søndre Auli II. Dispensasjonen gis fordi tiltaket ikke er til uvesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer.**
- 2. I medhold av plan- og bygningslovens § 94, godkjennes meldingen om tiltak, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**

Det opplyses om at kommunen når som helst kan gjennomføre tilsyn.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Teknisk sjef 28.10.97 av kommunestyret.

Postadresse
Nes kommune, Postboks 114
2151 Årnes
E-post: postmottak@nes-ak.kommune.no

Besoksadresse

Internett
www.nes-ak.kommune.no

Telefon
63911000
Telefaks
63911050

Bank
7050.05.40573
Org.nr
938 679 088 MVA

Saksopplysninger:

<i>Tiltakshaver</i>	<i>Kaare S. Kavli</i>
<i>Gnr/Bnr</i>	<i>201/197</i>
<i>Byggested</i>	<i>Tandbergvegen 71, 1929 Auli</i>
<i>Gjelder</i>	<i>Oppføring av veranda</i>
<i>Bygningstype</i>	<i>Bolig</i>
<i>Reguleringsplan</i>	<i>Eiendommen ligger innenfor område regulert av reguleringsplan for Søndre Auli II, stadfestet 28.06.1978. Bestemmelsene tillater maks bebygd våningshuss grunnflate på 20 % av tomtens nettoareal.</i>
<i>Tomteareal</i>	<i>951 m²</i>
<i>BYA</i>	<i>220 m²</i>
<i>%-BYA</i>	<i>23 %</i>
<i>Veg</i>	<i>Avkjørsel til kommunal veg</i>

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter oppføring av ny veranda med utøking av bebygd areal på 13 m². Totalt BYA for boligen er da 221 m², dette tilsvarer BYA= 23 %. Boligen og verandaen grenser mot et større friområdet. Byggesaksavdelingen kan ikke se at tiltaket er til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer, enn så lenge ingen vil ha utsyn mot verandaen.

Dispensasjon:

Følgende er lagt til grunn for kommunens vurdering av dispensasjonsforholdet/ene:

- **Tiltaket er ikke til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer.**

Nabovarsling:

Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

Kommunens vurdering av tiltaket:

Etter at dispensasjon er gitt vurderes tiltaket til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense:

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 70 slik det fremkommer på innsendte og godkjente kart og tegninger. Tiltaket skal plasseres iht. godkjente kart og tegninger.

Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes. Evt. endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen. Det er ikke tillatt å overbygge offentlige vann- og avløpsledninger eller kabler i grunn. Nødvendig avstand til høgspenning i luft skal avklares med netteier og overholdes. Dersom det er usikkerhet omkring beliggenheten av ledninger/kabler osv, er det tiltakshavers ansvar å rekvirere påvisning av disse.

Planløsning og utseende:

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 74 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

Generelle krav:

Det vises til plan- og bygningsloven, samt Teknisk forskrift (TEK) og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

Generelle opplysninger:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Avfall:

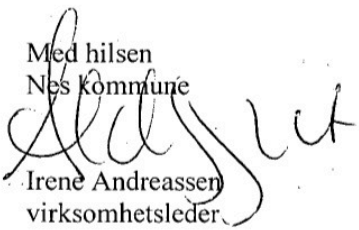
Med hjemmel i forurensningsloven pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter gjeldende retningslinjer. Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan Nes kommune ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage godkjenningen inn for høyere myndighet jfr. forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, Teknisk sjef.

Når tiltaket er ferdig og klart til å tas i bruk, skal tiltakshaver meddele kommunen dette ved å benytte vedlagte ferdigmeldingsskjema.

Med hilsen
Nes kommune


Irene Andreassen
virksomhetsleder



Sissel Pettersen Fuglu
byggesaksbehandler

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling



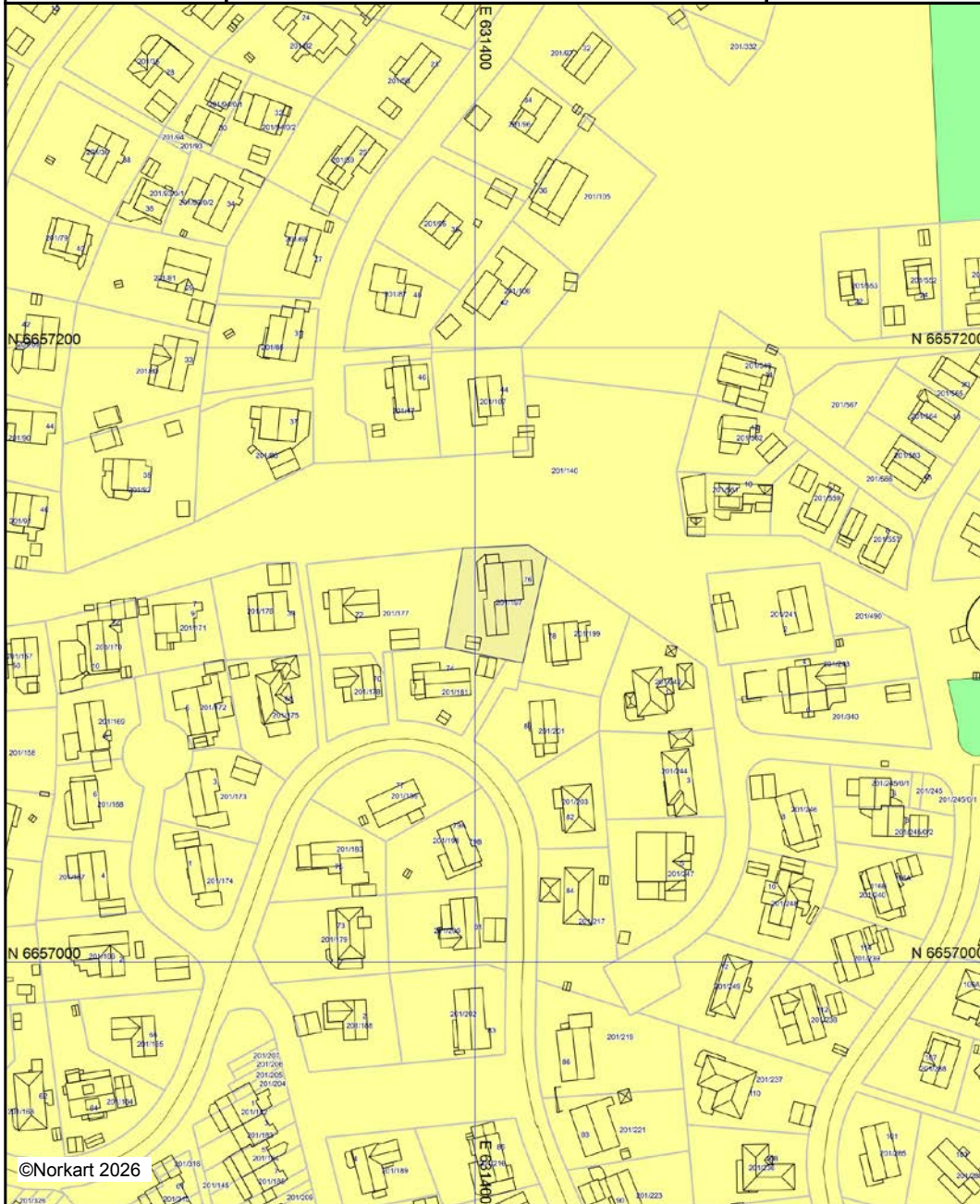
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 201/197
Adresse: Tandbergvegen 76
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026


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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - nåværende


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

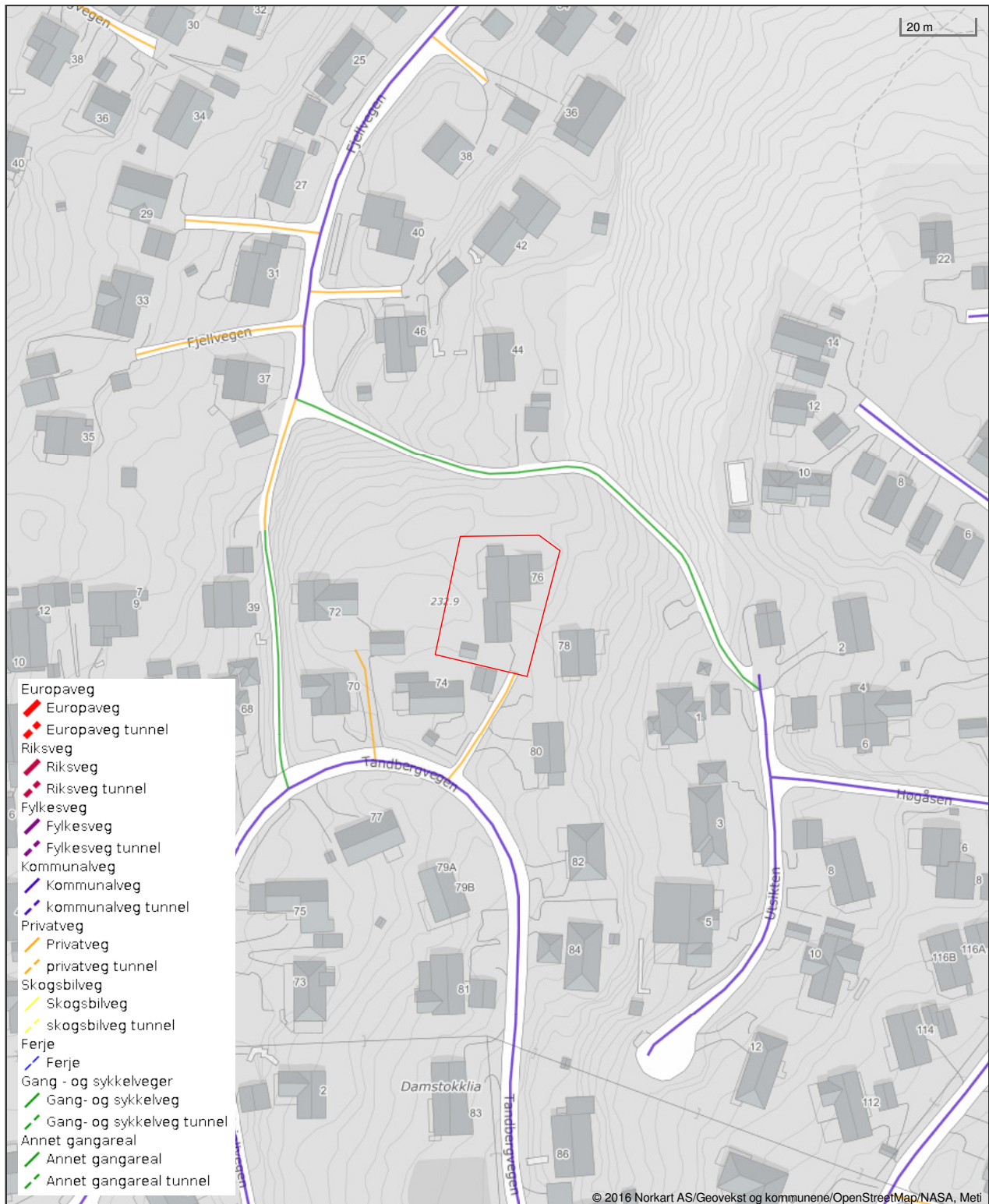
 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende



Vegstatuskart for eiendom 3228 - 201/197//



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



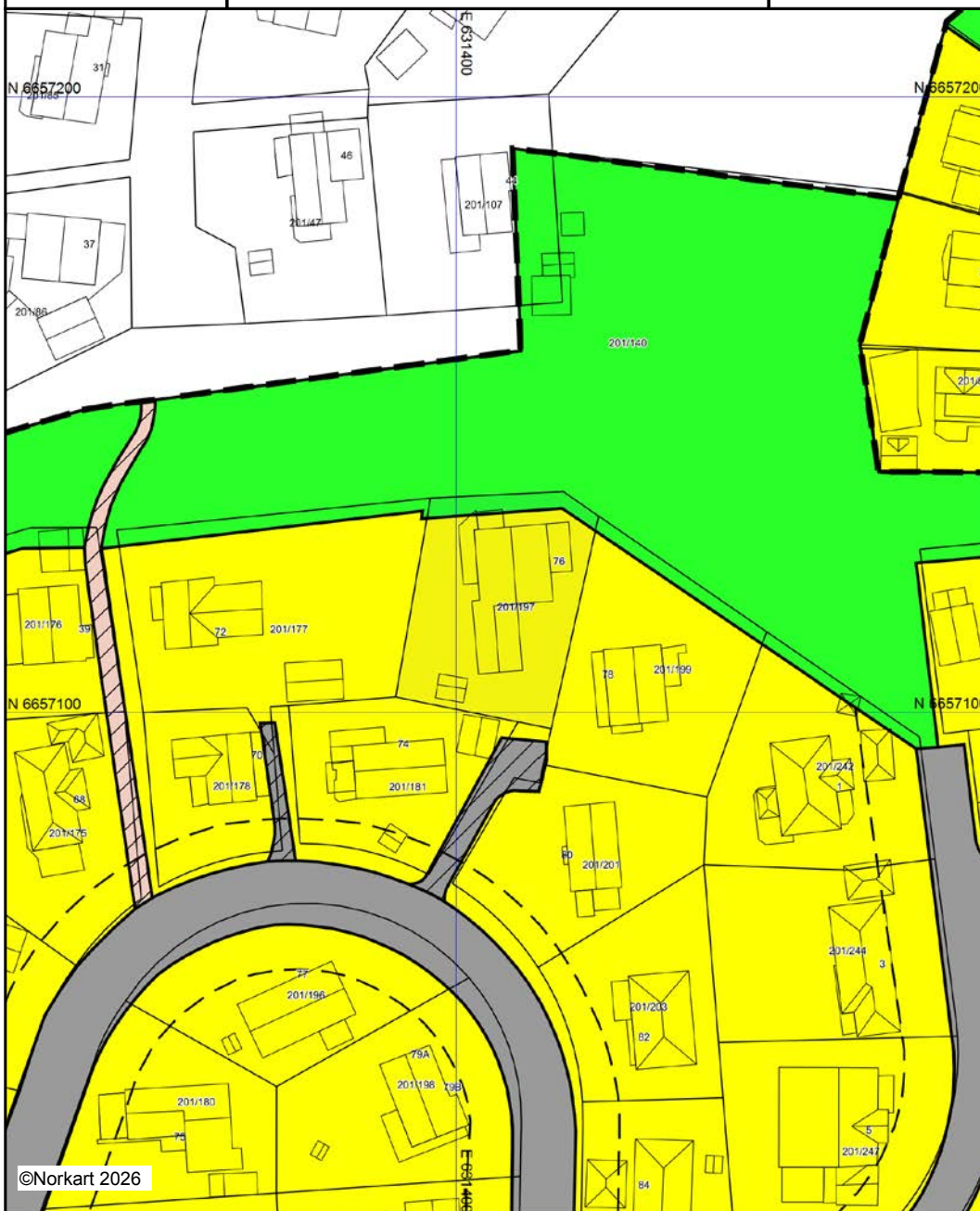
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 201/197
Adresse: Tandbergvegen 76
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000




















UTM-32

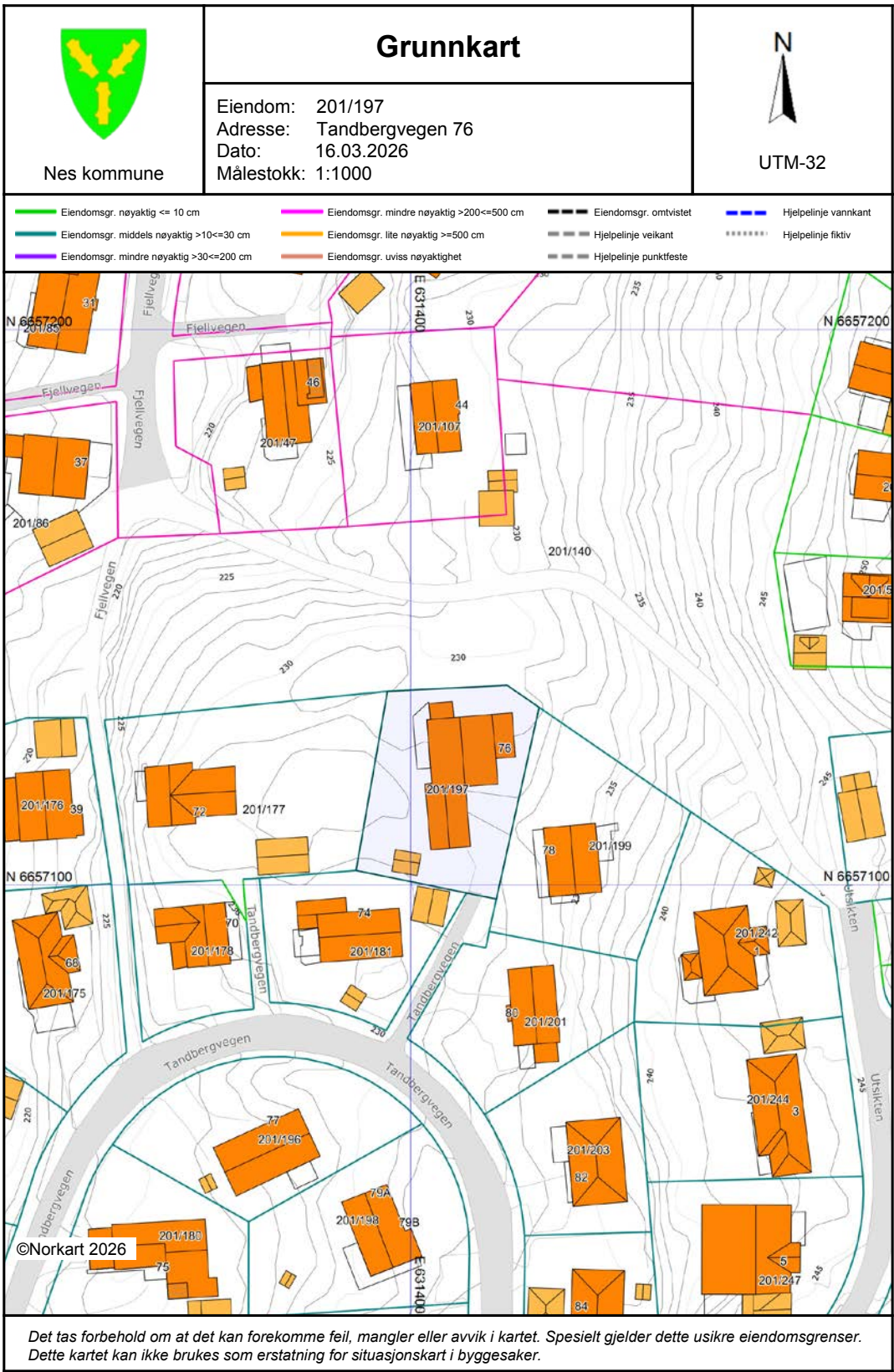


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Friområder
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	201	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tandbergvegen 76, 1929 AULI								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.


Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	Delareal 951 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023678010
Navn	Søndre Auli II
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/371/023678010.pdf
Delarealer	Delareal 872 m ² Formål Boliger
	Delareal 80 m ² Formål Offentlig friområde

	Nes kommune Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes Telefon: 66 10 40 00 E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no	Dato: 07.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	201	Bnr:	197	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tandbergvegen 76, 1929 AULI						

Tilkobling til vann og avløp

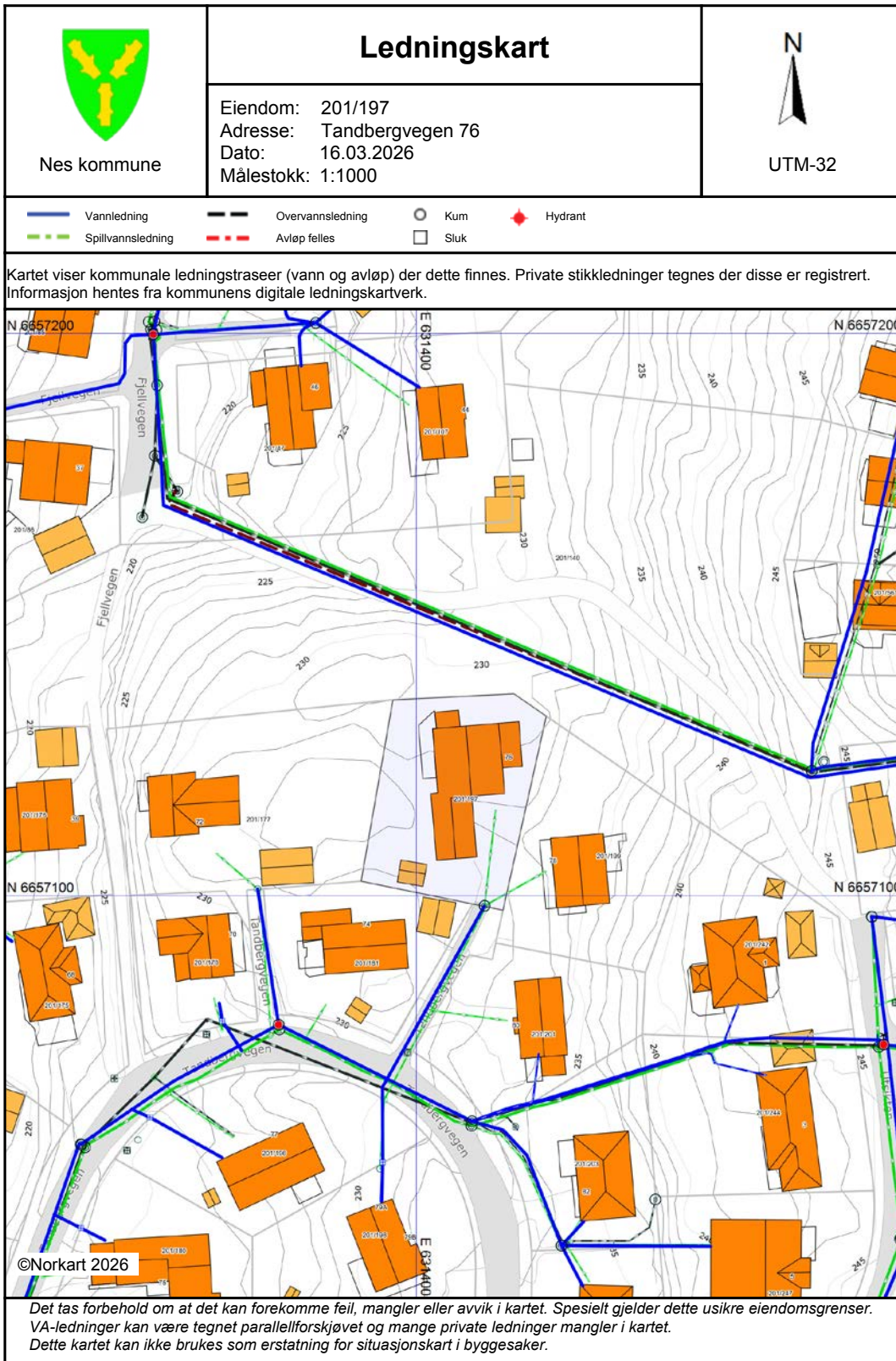
Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Sist avlest dato:	Siste registrerte stand:
---------------------------	---	-------------------	--------------------------



DAGBOKFØRT
29.MAI.86 04500
SØRENSKRIVEREN I
NES

Undertegnede ... Svein Erik Sørensen.....
Som eier av gnr. 201... bnr. 199.... i ~~Sørøym~~ Nes
Samtykker herved at det på gnr. 201... bnr. 197... i ~~Sørøym~~, Nes,
nå tilhørende Kaare Kavli.....
oppføres Tilbygg.....
i en avstand av 2.80.. m fra grensen mellom eiendommene.
Jeg forplikter meg og fremtidige eiere til ikke å bygge
nærmere grensen en den avstand som følger av bygningslovens
§ 70, 2.

Oslo..... den 22.05.86.....

Svein Erik Sørensen

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side

NES
SORENSKRIVEREMBETE.
00837 - 10.2.73
SØRUMSAND

..... Nes kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av Aulifeltet 2. reprise (eiend. navn), gr. nr. 201 br. nr. 140

Parsellen er gitt br. nr. 197 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Tandbergvegen gate/vei nr. 71
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 1972 den 19. des. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over **en parsell, Tandbergvegen nr. 71, som samtidig fraskilles Aulifeltet 2. reprise, gnr. 201 bnr. 140.**

Forretningen er forlangt av **A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund på vegne av A/S Nes Tomteselskap,**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **oppmålingsingeniør Per Ramstad etter bemyndigelse fra oppmålingsjefen**

i nærvær av kartvitne
Olaf Korsmo og Arne Arnes.

Ved forretningen møtte: ¹⁾ A/S Nes Tomteselskap, v/driftsingeniør
i NBBL, Rudolf Lorentzen.

Eier av Tandbergvegen nr. 63, gnr. 201 bnr. 177, Erik
Elvang var varslet, men møtte ikke.
A/S Nes Tomteselskap er ellers eneste nabo.

Grensebeskrivelse:

Det fraskilte areal utgjør 951,7 m² og ligger innenfor de
grensehjørner som på kartet er betegnet med bokstavene
a-b-c-d-e-f.

Mot vest til Tandbergvegen nr. 63 gnr. 201 bnr. 177,
a-b = 32,79 m.

Mot nord i brukket länje b-c-d mot hovedbølet, b-c = 21,59 m.
og c-d = 7,00 m.

Mot øst til Tandbergvegen nr. 73, skylddelt samme dag,
d-e = 35,37 m.

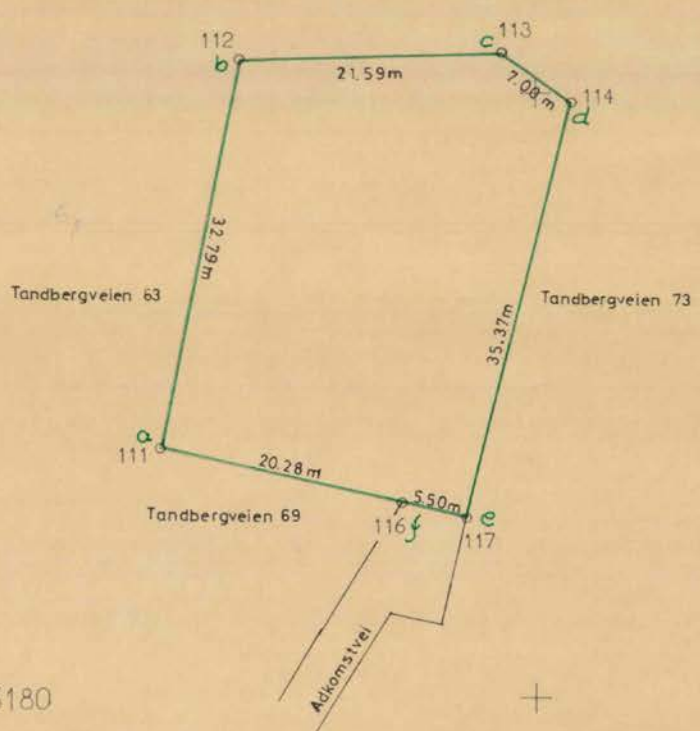
Mot syd til atkomstveg, e-f = 5,50 m, og mot Tandbergvegen
nr. 69 gnr. 201 bnr. 181, skylddelt den 19.07.72, f-a = 20,28 m.

Grensene er alle rettlinjete mellom de nevnte grensehjørner.
Alle grensehjørner er merket med jernbolter.

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

MÅLEBREV – KART

M.nr.
 Kartpl.
 Parsell av Auliefeltet 2reprise gnr. 201 bnr. 140
 Bruksnavn Tandbergveien 71 gnr. 201 bnr. 197
 Areal 951.68 m² Mål 1: 500



T71 M = 1:500 **Oppmålingssjefen i Nes**

KORDINATER		
NR	Y	X
117	35704.379	226194.926
116	" 699.020	" 196.160
111	" 679.250	" 200.710
112	" 685.740	" 232.860
113	" 707.332	" 233.351
114	" 712.993	" 229.233

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **0,01 mark.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0,07 "**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Tandbergvegen nr. 71.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Olaf Thorsen
Olaf Thorsen

Oppmålingssjefen i Nes
Ingrid Stenrud

Påtegninger: ³⁾ **Delingen er godkjent av Nes bygningsråd den 23.03.72.**

Akershus fylkeslandbruksstyre har den 6.03.63 godkjent at Auli søndre gnr. 201 bnr. 2 og 5, hvorfra bnr. 140 er fradelte, i sin helhet nyttes til boligformål.

Oppmålingssjefen i Nes
Ingrid Stenrud

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tandbergvegen 76
1929 AULI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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