PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

LYNGVEGEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lyngvegen 2

Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	18 min 14.6 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	21 min 20 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 10.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 11 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kiwi Auli	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Auli senter Linje 453, 455	5 min 0.3 km
Auli stasjon Linje R14	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Auli	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	11 min
Apotek 1 Auli	6 min
Sørumsand Vinmonopol	11 min

SPORT

Auli skole	7 min
Myra Nærmiljøanlegg	14 min
Spenst Sørumsand	11 min
Trento Sørumsand	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260012
Addresse	Lyngvegen 2		
Postnr.	1929	Sted	AULI
Selgers navn	Marcel Lozovanu		
Selgers navn	Ana Lozovanu		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M L
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.08.2026

Signert av *Marcel Lozovanu*

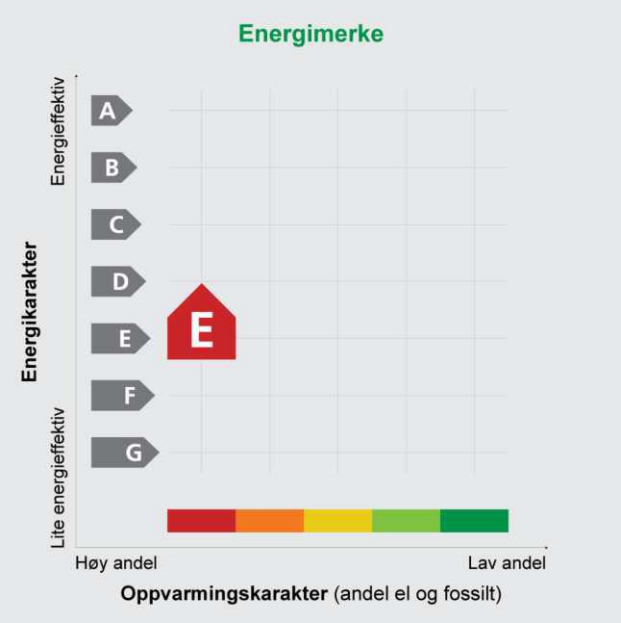
Signert av *Ana Lozovanu*

Initialer selger:
M L
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngvegen 2
Postnr	1929
Sted	Auli
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	357
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1187606
Dato	06.10.2020



Innmeldt av	Darya Maslova

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyngvegen 2
Postnr/Sted: 1929 Auli
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.10.2020 11:05:42
Energimerkenummer: A2020-1187606
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Darya Maslova

Gnr: 201
Bnr: 357
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

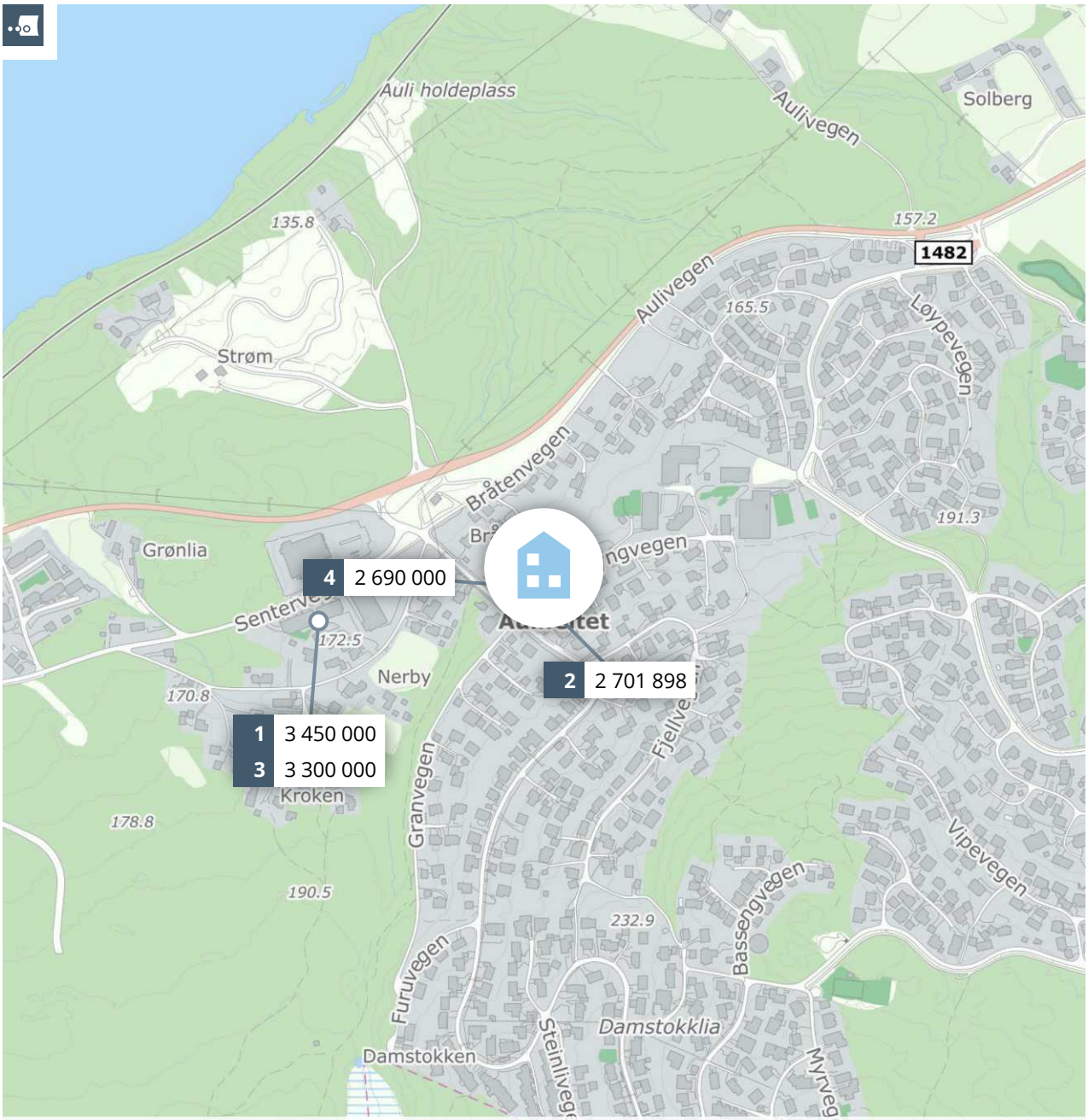
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Meglers verdivurdering

LYNGVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 07.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngvegen 2, 1929 AULI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 201 BNR 357 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3228 NES GRUNNKRETS Aulifeltet

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	35 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grensevegen 13				30.10.2023	3 600 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**47 260**
	73 m²	2018	2. etg	2 sov						
2	Bråtenlia 14 C				19.06.2023	2 750 000	**2 700 000**	1 898	2 701 898	**47 402**
	57 m²	2006	1. etg	3 sov						
3	Grensevegen 13				18.10.2023	3 300 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**45 833**
	72 m²	2018	1. etg	2 sov						
4	Bråtenlia 11 D				16.10.2023	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**45 593**
	59 m²	2006	2. etg	3 sov						

Leiligheten har en åpen og innbydende løsning med god flyt mellom stue, spiseplass og kjøkken. De to soverommene er praktisk plassert, og innvendig bod gir ekstra lagringsplass. Boligen fremstår med lyse og tidsriktige fargevalg i alle rom, og fra den romslige verandaen har du flott utsikt over nærområdet.

Eiendommen ligger på Auli, i et etablert og barnevennlig boligområde med variert bebyggelse og kort vei til det meste. Innen gangavstand finner du barneskole, barnehage, dagligvarebutikker og et nærsenter med blant annet bank, legesenter og frisør. I tillegg er det kort vei til både buss- og togstasjon, som gjør området svært pendlervennlig.

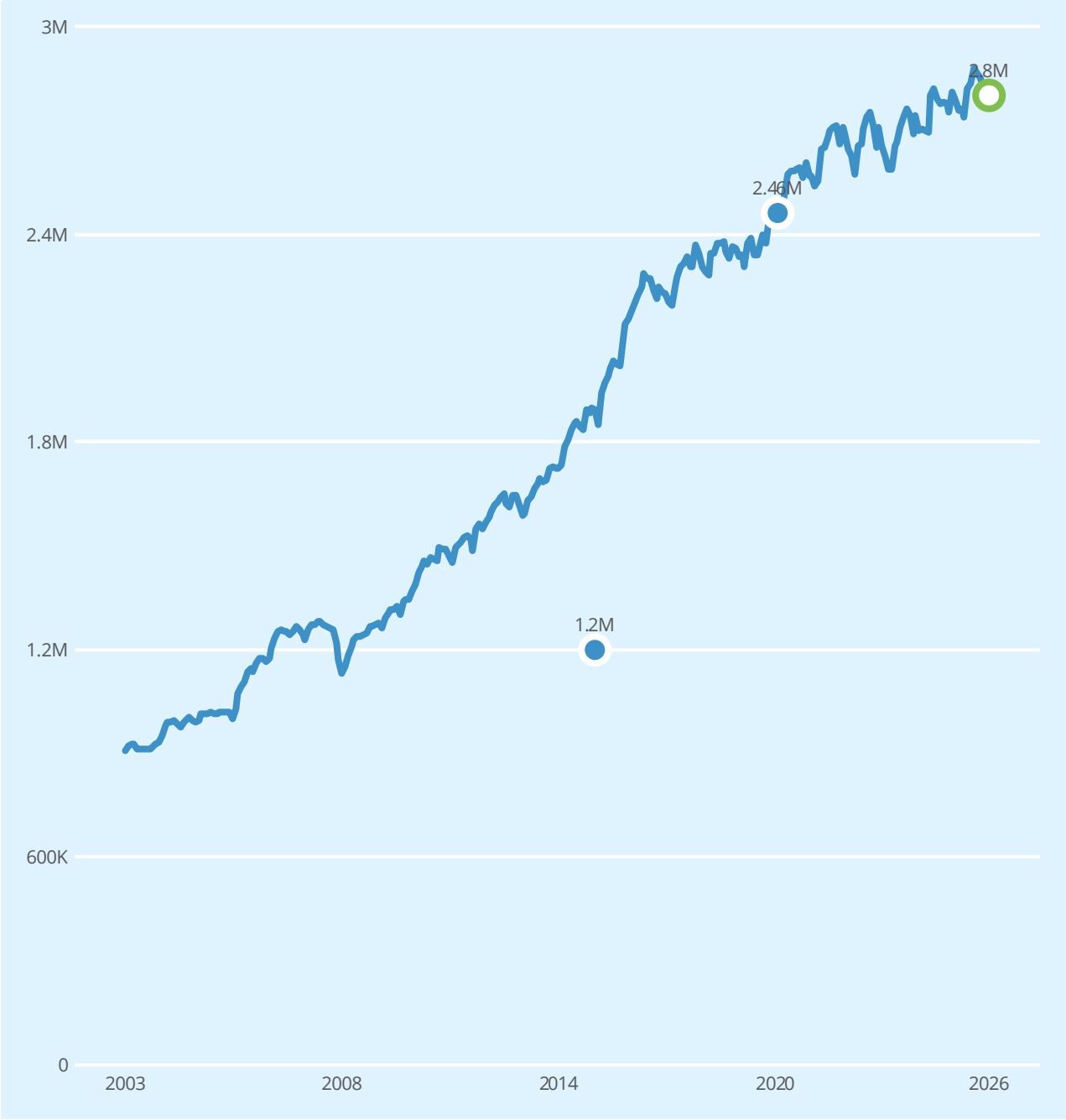
Nærområdet byr på rike muligheter for tur og rekreasjon, med stier, badevann og flotte friluftsområder. Rånåsfoss Familiebad – kjent som Bader'n – ligger i nærheten, og tilbyr et populært utendørs badeanlegg med dusjer, toalett og vannrensing. Det er også gode aktivitetsmuligheter for barn og unge ved Auli skole og Myra Nærmiljøanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.10.2020	02.11.2020	26.01.2021	2 290 000	2 460 000	0	2 460 000
13.08.2015	24.11.2015	16.12.2015	1 290 000	1 200 000	0	1 200 000

Leiligheter til salgs i NES kommune nå

10
leiligheter til salgs

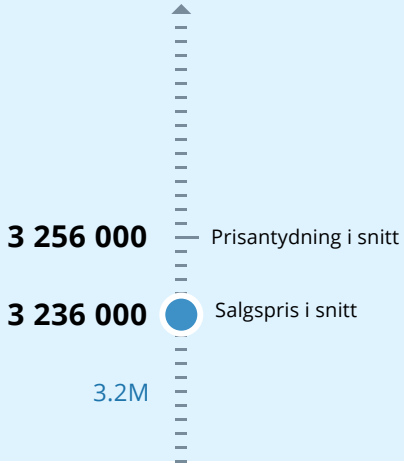


Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Leiligheter solgt i NES kommune siste 3 mnd

34
leiligheter solgt

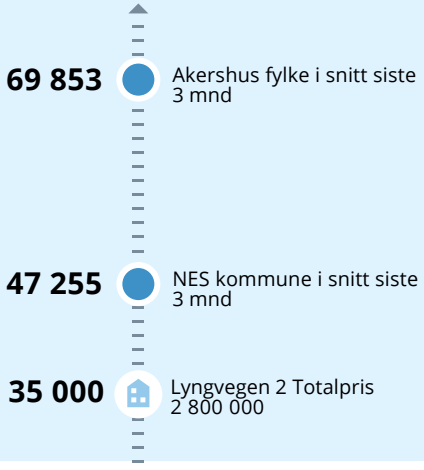


Solgt i snitt i løpet av

45
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lyngvegen 2, 1929 AULI

NES kommune

gnr. 201, bnr. 357, snr. 3

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-1926 **Referansenummer:** AO2082

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes. Eldre våtrom, oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har vinduer med isolerglass.

Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør og skyve-balkongdør.

Terrasse på ca. 26 m²

Plassbygget tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget del.

Hvite, profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet har flisbelagte flater og gulvvarme, samt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er hvit og glatt.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsberedere i felles kjeller.

Skru-sikringer, skap plassert i bod

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1998.

Murte kjellervegger.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

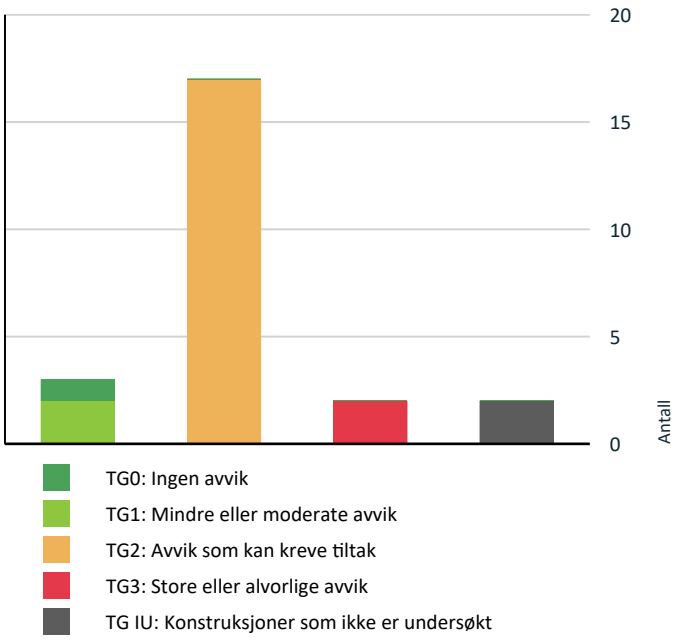
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling. Det kan kreves ny søknad eventuelt tilbake-stilling til opprinnelig stand.

Sammendrag av boligens tilstand

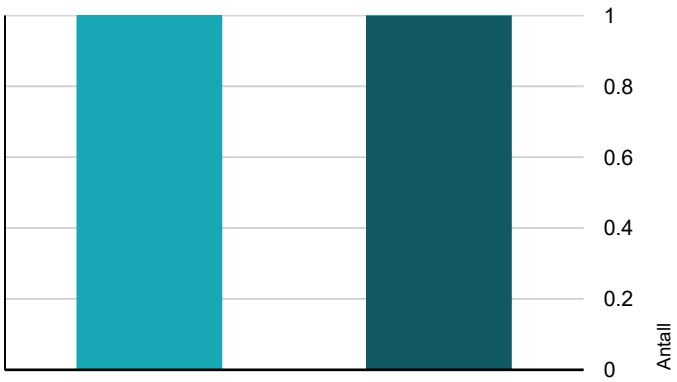
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Taktekking er snødekt, og både alder og materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert. Inspeksjon er ikke utført fordi taket er dekket av snø og det ikke var forsvarlig å foreta nærmere undersøkelser under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør foretas en ny inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt og det er sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre nærmere undersøkelser.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller avvik på taket ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk.

Tilstandsrapport

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

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjer som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

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

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid og følgeskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier har slitasje og sprekker som skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Kledningen er stedvis værslitt på grunn av utilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Eldre og slitte bygningsdeler bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold for å redusere risikoen for plutselige skader og følgeskader, samt uforutsette utgifter. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konstruksjonene er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Det var ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av takkonstruksjonen da hele konstruksjonen er gjenbygget og utilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje/1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og utilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for uoppdagede skader som kan utvikle seg over tid.



TG 2 Vinduer

Bygningen har vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne. Det er slitasje på karmer og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med slitasje og begrenset isolasjonsevne bør vurderes for utskifting for å unngå energitap, trekk og eventuelle lekkasjer.
Dersom utskifting ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert bokomfort, høyere oppvarmingskostnader og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



TG 2 Dører

Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør og skyve-balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

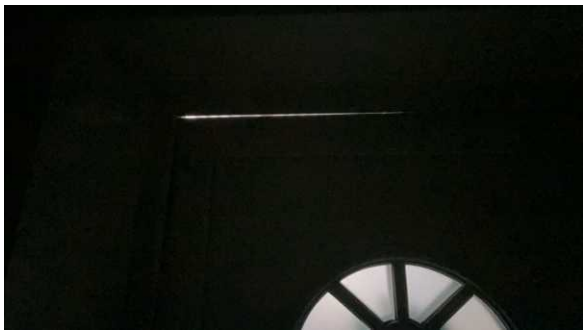
Tilstandsrapport

Det er luftglippe mellom dørblad og karm på ytterdøren, både oppe og nede. Dette kan medføre varmetap og redusert tetthet mot trekk og fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justering av døren og eventuelt utskifting av pakninger for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26 m²

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen og rekkverket fremstår som eldre og preget av værslitasje, hovedsakelig grunnet manglende vedlikehold og eksponering for vær og vind.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer av terrasse og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert sikkerhet for brukerne.



TG 2 Utvendige trapper

Plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen er av eldre dato og har synlige tegn til slitasje som følge av bruk og værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av trappen for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert sikkerhet og økt risiko for skader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av ukjent type. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke foretatt målinger bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Årsaken til høydeforskjellene vurderes å være setninger i konstruksjonen samt belastninger fra møbler og løsøre.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det skal legges nytt gulvbelegg eller ved ombygging, for å unngå problemer med innredning, skap og lignende.

Konsekvensen ved manglende utbedring er hovedsakelig begrensede muligheter for møblering og tilpasning av innredning.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt i bunnsvillene i krypkjelleren. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende trekonstruksjoner. Videre undersøkelser og utbedring anbefales for å hindre ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

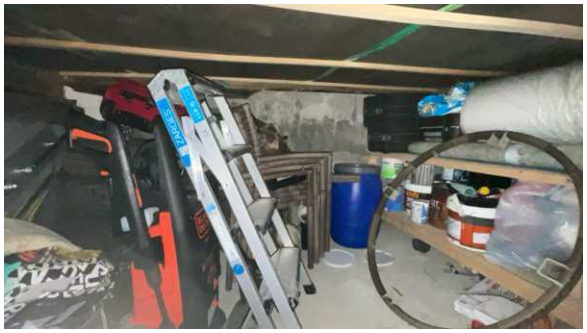
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt i bunnsvillene, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader og råte i tilstøtende trekonstruksjoner, noe som kan medføre svekket bæreevne og økte utbedringskostnader.





TG 2 Innvendige dører

Hvite, profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis slitasje på dører. Slitasjen kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har flisbelagte flater og gulvvarme, samt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er hvit og glatt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til bruk. Det er risiko for fuktskader grunnet usikkert tettesjikt og eldre sluk. Vindu er plassert i våtsone, og dusjkabinett er plassert over sluk, noe som gjør sluket vanskelig tilgjengelig for renhold og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaknig ikke utført da kjøkken innredning gjør umulig fastfuget sokkel og andre vegger er mot yttervegger. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid. Det anbefales videre undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har stedvis synlig slitasje som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å bringe kjøkkeninnredningen opp til dagens standard og forventet utseende og funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er hovedsakelig estetisk, men det kan også medføre redusert brukervennlighet.
Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikring for å redusere risikoen for skader ved lekkasje og brann, da konsekvensene her kan være betydelige.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med VVS-fagkyndig anbefales.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Vannrør og koblinger er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannrør og koblinger av VVS-fagkyndig, samt lokalisere og sikre tilgang til stoppekran.

Manglende tilgang til stoppekran kan føre til større vannskader ved lekkasje, og eldre vannledninger har økt risiko for plutselige rørbrudd og følgeskader. Utskiftning av rør bør vurderes for å redusere risikoen for omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Det er ikke påvist feil ved anlegget. Merk at takstingeniør ikke er VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til en visuell vurdering. Egen kontroll med VVS-fagkyndig anbefales.

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

Det gjøres oppmerksom på at avløpsrørene anses som en risikokonstruksjon grunnet høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, samt risiko for skjulte skader eller plutselige lekkasjer.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av avløps- og vannrør, samt å få anlegget kontrollert av VVS-fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Overvåk tilstanden jevnlig, da høy alder og manglende dokumentasjon medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader, som kan gi omfattende vannskader i boligen.

Utskiftninger bør vurderes, da levetiden for deler av anlegget anses som overskredet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere i felles kjeller. Ukjent hvem som er til hvilken enhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette kravet ble innført i 2010 for beredere over 2000 watt, og endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brannfare.

Varmtvannsberederen har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og plutselige skader. Dette kan medføre økte kostnader ved oppvarming av vann samt nødvendige utskiftninger. Overvåk tilstanden nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Skru-sikringer, skap plassert i bod

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.
   1998

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1998. Type drenering er ukjent. Kun konstruksjoner med nær tilknytning til boligen er vurdert, da dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser.

Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

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

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Dreneringens funksjon vil naturlig være nedsatt på grunn av alder, bruksbelastning over tid og manglende vedlikehold. Skader kan plutselig oppstå, og utskiftninger må påregnes.

Dersom oppussing eller utskiftning ikke utføres, kan ytterligere skader oppstå. På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftning av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murte kjellervegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert malingsflass på grunnmuren samt sprekker, som kan skyldes trykkbelastning eller lignende forhold.

Det har vært begrensede kontrollmuligheter på boligen for øvrig. Stikkprøver er utført på grunnmuren, men det er ikke utført fullstendig kontroll av hele grunnmuren. Stikkprøvene ble tatt på de mest tilgjengelige og synlige delene av grunnmuren, mens øvrige områder ikke lot seg inspisere grunnet tilkomstforhold.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Sprekker og malingsflass på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for fuktinntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Det anbefales også å gjennomføre en grundigere kontroll av hele grunnmuren når tilkomst tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Begrenset kontroll gir økt usikkerhet om tilstanden på ikke-inspeksjonsbare områder.



TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder.

Ledningsnettet er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

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

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det anbefales å overvåke tilstanden nøye for å unngå større skader eller følgeskader, da ledningsnettet er av eldre dato og har redusert gjenværende brukstid.

Brudd på avløps- og vannledninger kan oppstå, og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring og risiko for forurensning av grunn.

Ved nærmere undersøkelser bør det benyttes rørinspeksjon.

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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.

Terrasse og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket er utformet med liggende spiler, noe som gjør det klatrevennlig og kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør bygges om slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og utforming, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bråtenlia 10C ,1929 AULI 60 m²	2007	3 sov	12-08-2025	2 750 000	**3 060 000**	3 538	3 063 538	**51 059**
2	Bråtenlia 14C ,1929 AULI 57 m²	2006	3 sov	18-06-2023	2 750 000	**2 700 000**	1 898	2 701 898	**47 402**
3	Bråtenlia 11C ,1929 AULI 59 m²	2006	3 sov	21-03-2025	2 790 000	**2 790 000**	3 538	2 793 538	**47 348**
4	Bråtenlia 9D ,1929 AULI 60 m²	2007	3 sov	19-04-2023	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**45 833**
5	Bråtenlia 14D ,1929 AULI 59 m²	2006	2 sov	12-05-2025	2 850 000	**2 700 000**	3 538	2 703 538	**45 823**
6	Bråtenlia 11D ,1929 AULI 59 m²	2006	3 sov	15-10-2023	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**45 593**
7	Bråtenlia 12D ,1929 AULI 58 m²	2006	3 sov	24-09-2023	2 750 000	**2 630 000**	3 797	2 633 797	**45 410**
8	Grensevegen 13 ,1929 AULI 82 m²	2018	2 sov		3 450 000	**3 170 000**		3 170 000	**38 659**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**12 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 230 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

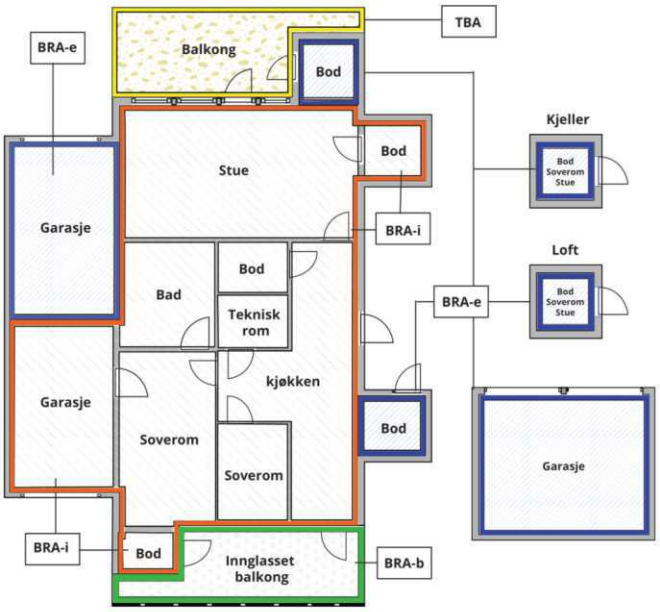
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	75			75	
SUM	**75**				
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, bod		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling. Det kan kreves ny søknad eventuelt tilbake-stilling til opprinnelig stand.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Marcel Lozovanu	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	357		3	1236.2 m²	Iflg. seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse
Lyngvegen 2

Hjemmelshaver
Lozovanu Ana, Lozovanu Marcel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

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

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

Tilknytning avløp

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold". Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.01.2026	Ikke utfylt og oversendt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	
3	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

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

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

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

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3228-201-357-0-3

Lyngvegen 2

Rapport generert:

21. januar 2026

Last ned

Risikorapport

110
Vurderte kartlag

3
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (3)



Støysone



Radon



Arealressurskart

Last ned

Kartoversikt



Satellittfoto



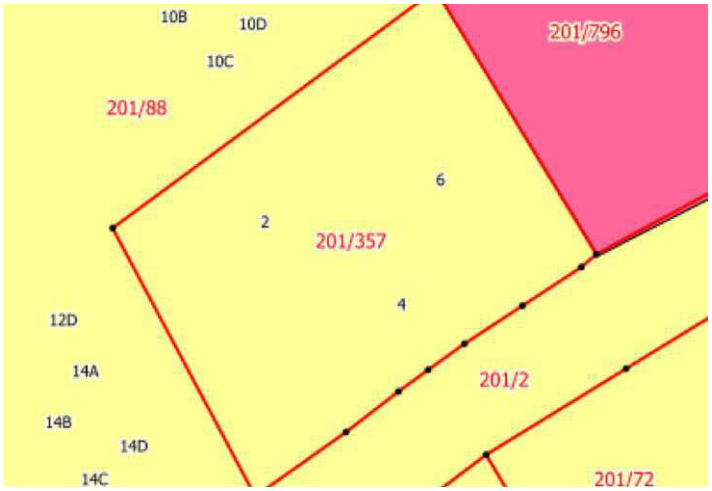
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Last ned

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

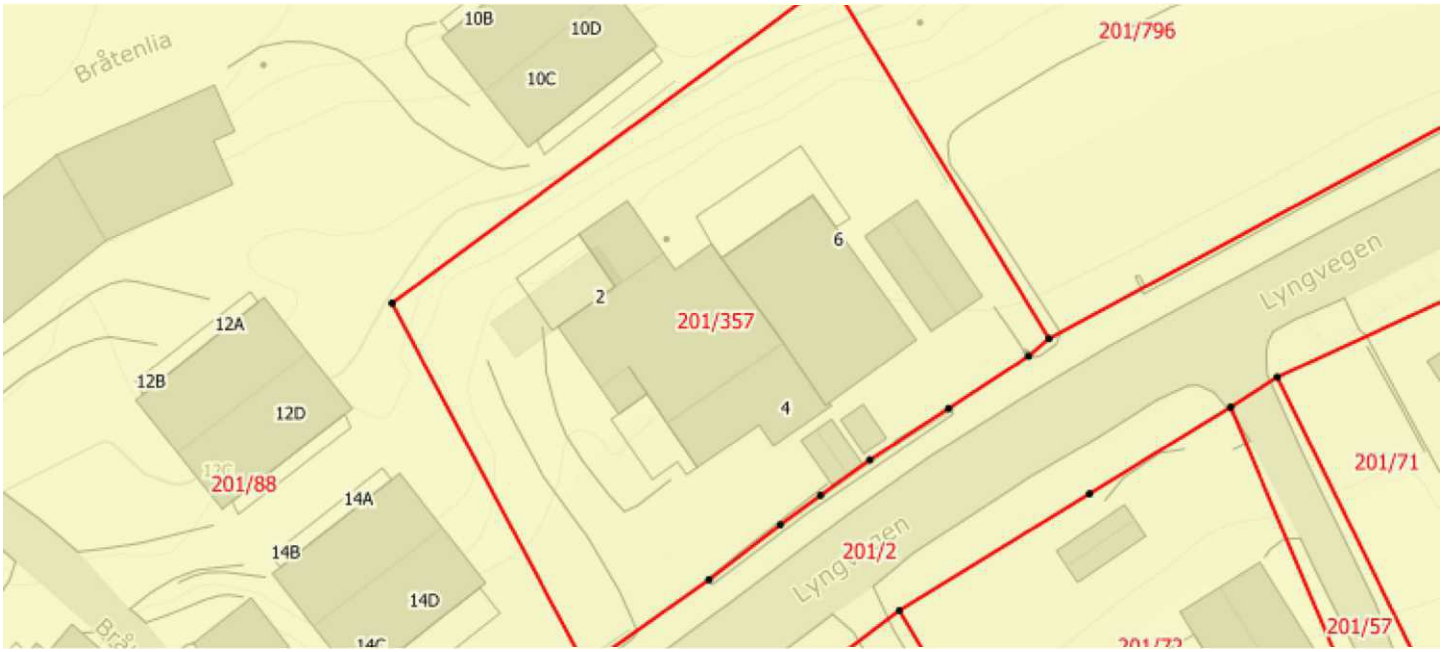
Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Last ned

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Last ned

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark | Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

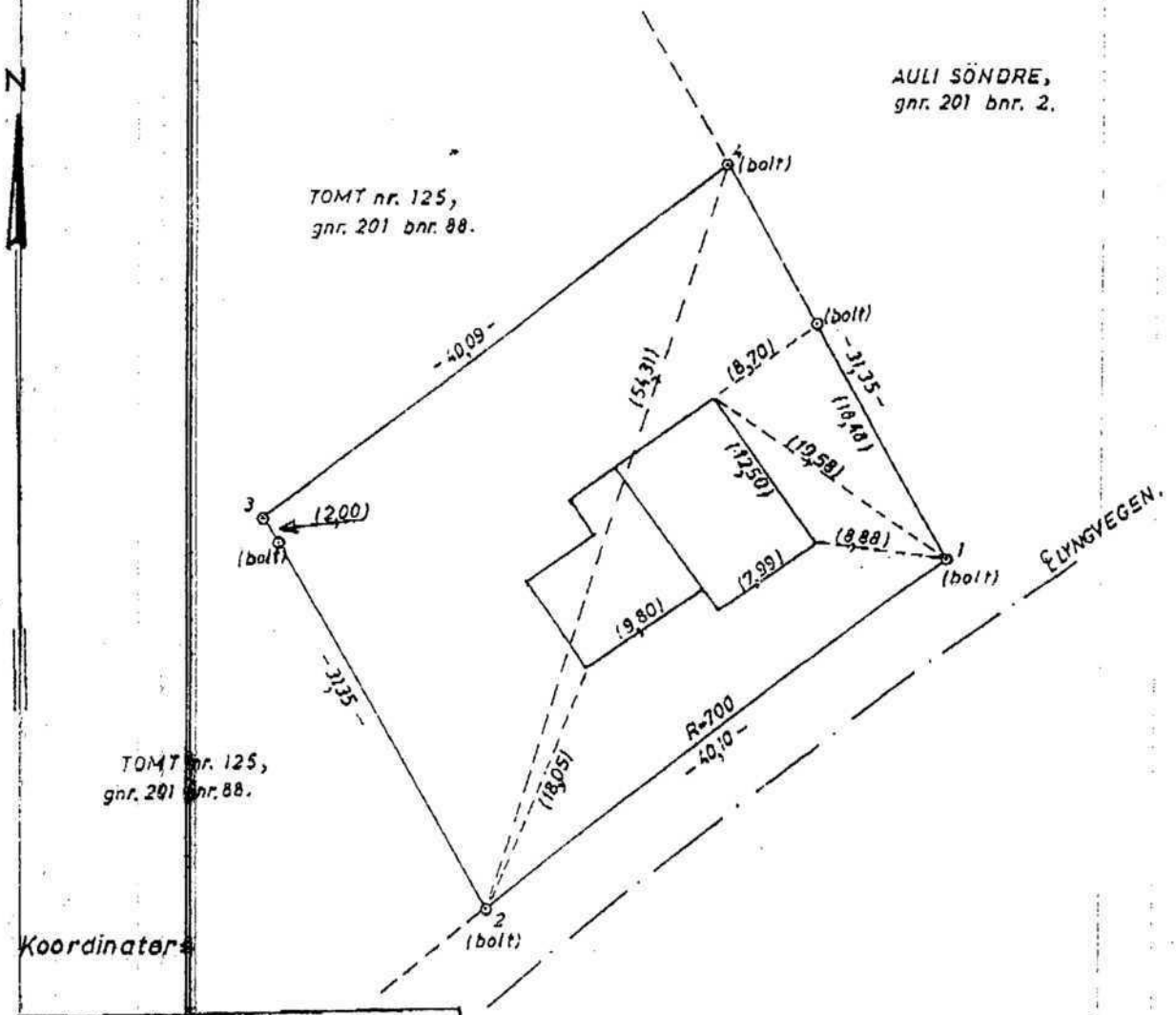
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Last ned

Bruksnavn Lyngvegen nr.3 gnr. 201 bnr. 357

Areal 1336,3 m² Mål 1:500



Koordinater

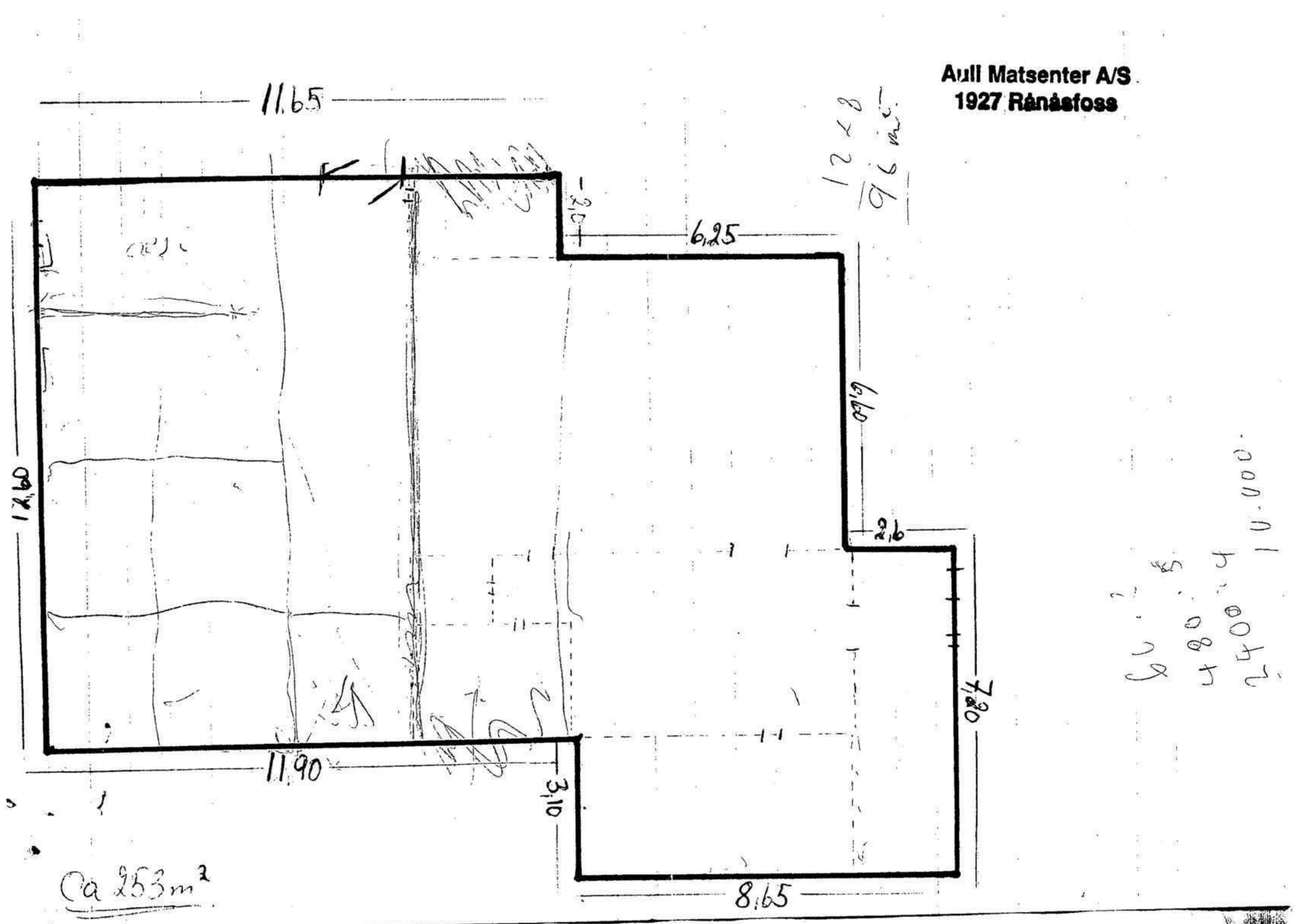
Pkt.	Y		X

260b Pål Lagen Sem & Stenersen A/S Oslo.

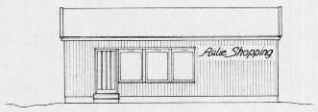
1/2-78 P.R

14 SEP '92 13:54 47 6 900893 PP

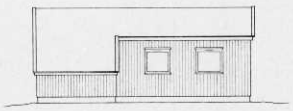
Aull Matsenter A/S
1927 Rånåsfoss



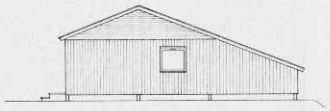
Ca 253 m²



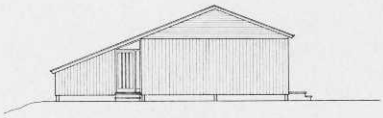
SYD-ØST



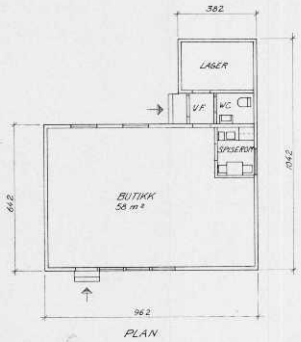
NORD-VEST



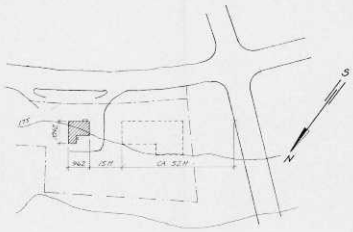
NORD-ØST



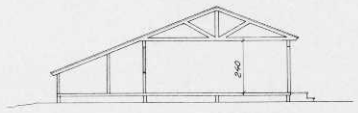
SYD-VEST



PLAN



SITUASJONSKART
M= 1:1000



SNITT

Godkjent. Se brev av 13/6 1967
Plan- bygningsråd. 19

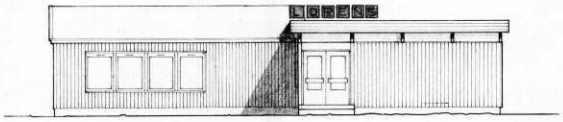
KJØPMANN F. MØRKVED

FORSLAG TIL EN MIDLERTIDIG BUTIKK

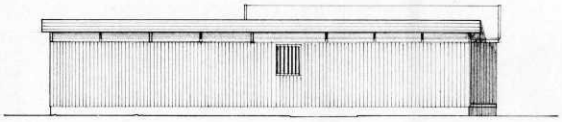
Dato 6-9-67 | Tegn. | 1:100 | Kontr.

E-6715

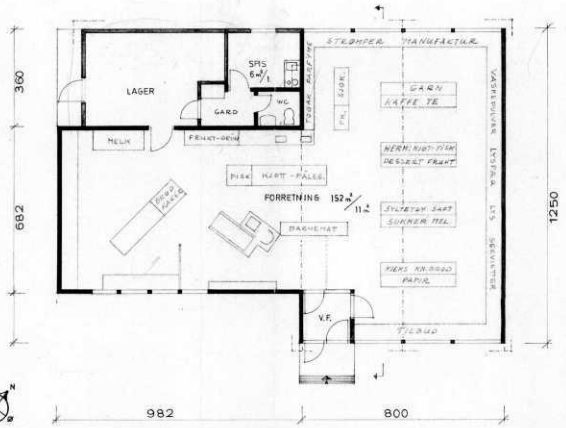
ARKITEKT A3-TYPE



MOT SYD-ÖST

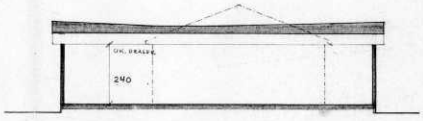


MOT NORD-VEST

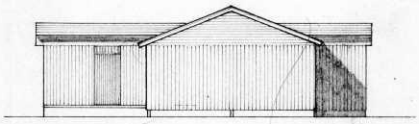




mot NORD-ÖST



SNITT



mot SYD VEST

Rettigheter Godkjent. Se beskrivelse
av 26/8 1974
Nes bygningsråd 21/1 19
Kst.

FORRETNING - AULIE

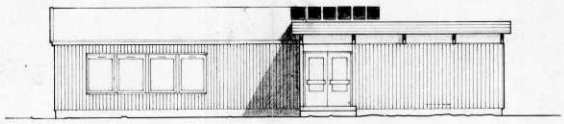
TILBYGG G.NR. 201 B.NR. 88

PLAN SNITT FASADER M= 1:100

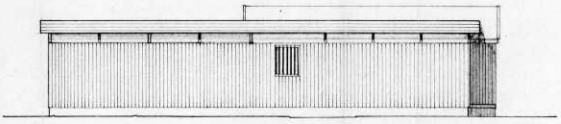
TEGNET: 21-3-73

ARK. MNAL. KJELL CRANNER SCHULTZGT 14 OSLO 3 TF: 69 53 27

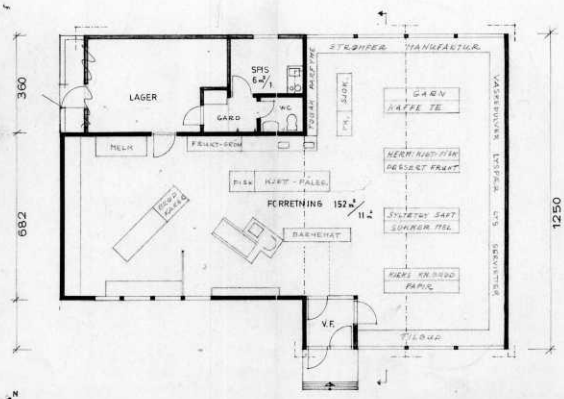
TEGN. NR 110



MOT SYD-ÖST

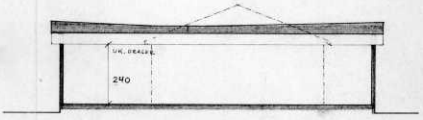


MOT NORD-VEST

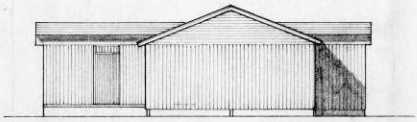




mot NORD-ÖST



SNITT



mot SYD VEST

Godkjent. Se særskilt brev av 21.9. 1971
Moss bygningsråd 19
kdk.

FORRETNING - AULIE

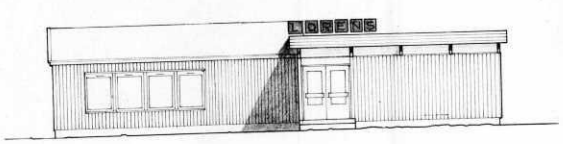
TILBYGG G.NR. 201 B.NR. 88

PLAN SNITT FASADER M= 1:100

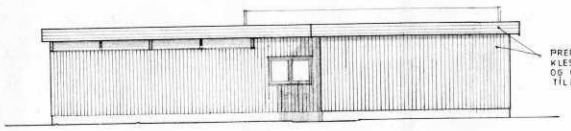
TEGNET: 21-3-73

ARK. MNAL. KJELL CRANNER SCHULTZGT 14 OSLO 3 TF: 69 53 27

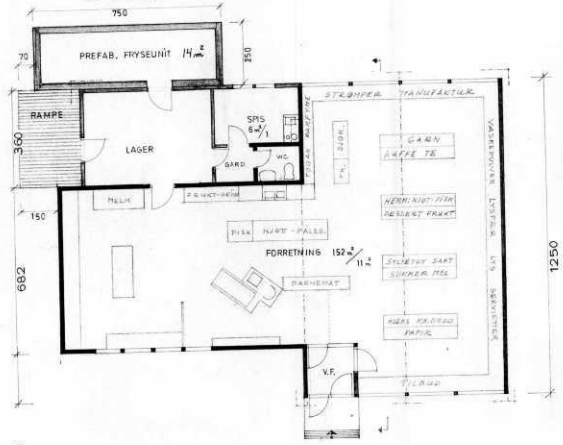
TRGN. NR 110



MOT SYD-ÖST

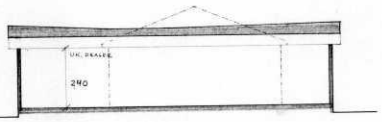


MOT NORD-VEST

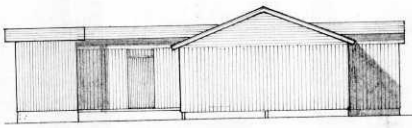




mot NORD-ÖST



SNITT



mot SYD VEST

25-3-74 (INNTEGN.)
A: PREFAB. FRYSEUNIT
RETTELSER

FORRETNING - AULIE

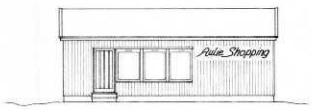
TILBYGG G.NR. 201 B.NR. 88

PLAN SNITT FASADER M= 1:100

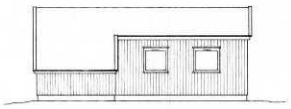
TEGNET: 21-3-73

ARK. M.N.A.L. KJELL CRANNER SCHULTZGT 14 OSLO 3 TF: 69 53 27

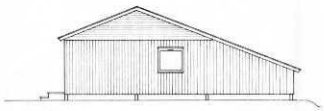
TEGN. NR 110



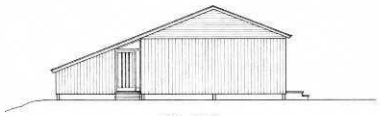
SYD-ØST



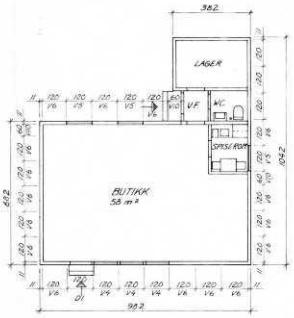
NORD-VEST



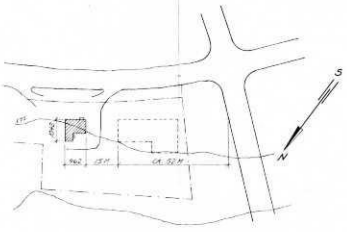
NORD-ØST



SYD-VEST



PLAN



SITUASJONSKART
M = 1:1000



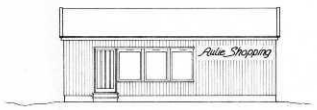
SNITT

AUKORTET A3-TYPE

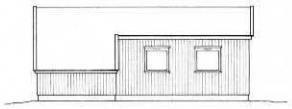
KJØPMANN F. MØRKVED

FORSLAG TIL EN MIDLERTIDIG BUTIKK

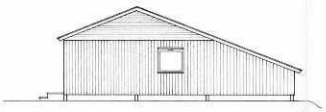
E-6715-1



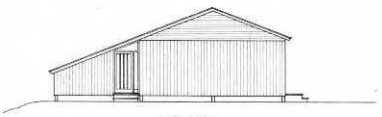
SYD - ØST



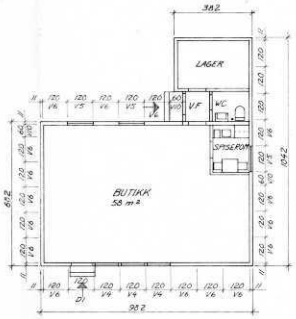
NORD - VEST



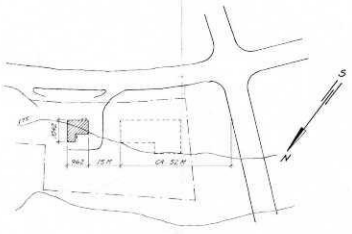
NORD - ØST



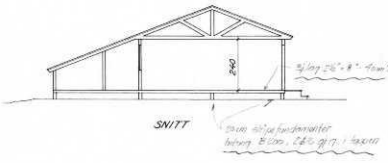
SYD - VEST



PLAN



SITUASJONSKART
M = 1:1000



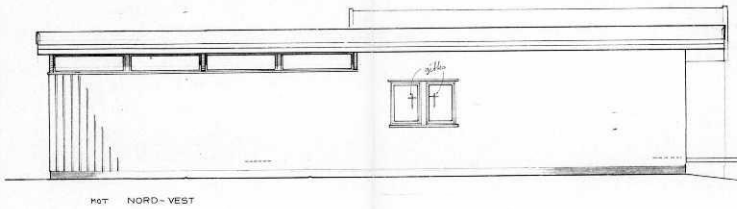
SNITT

KJØPMANN F. MØRKVED
FORSLAG TIL EN MIDLERTIDIG BUTIKK

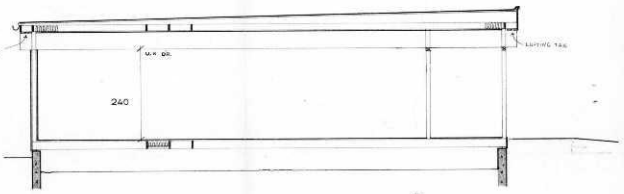
6-9-67 | 1:100

E-6715-1

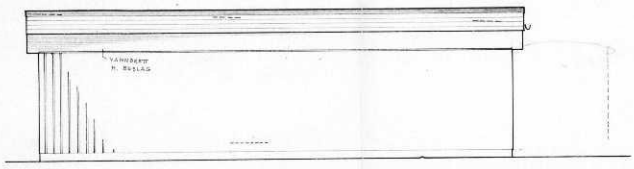
NEDSKRET A3-TYPE



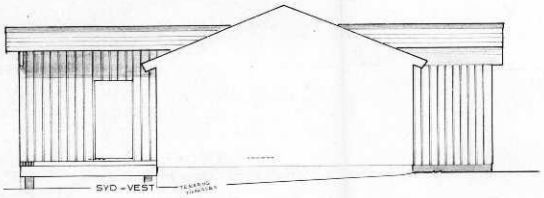
MOT NORD-VEST



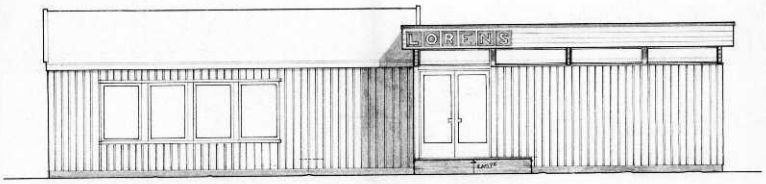
SNITT A-A



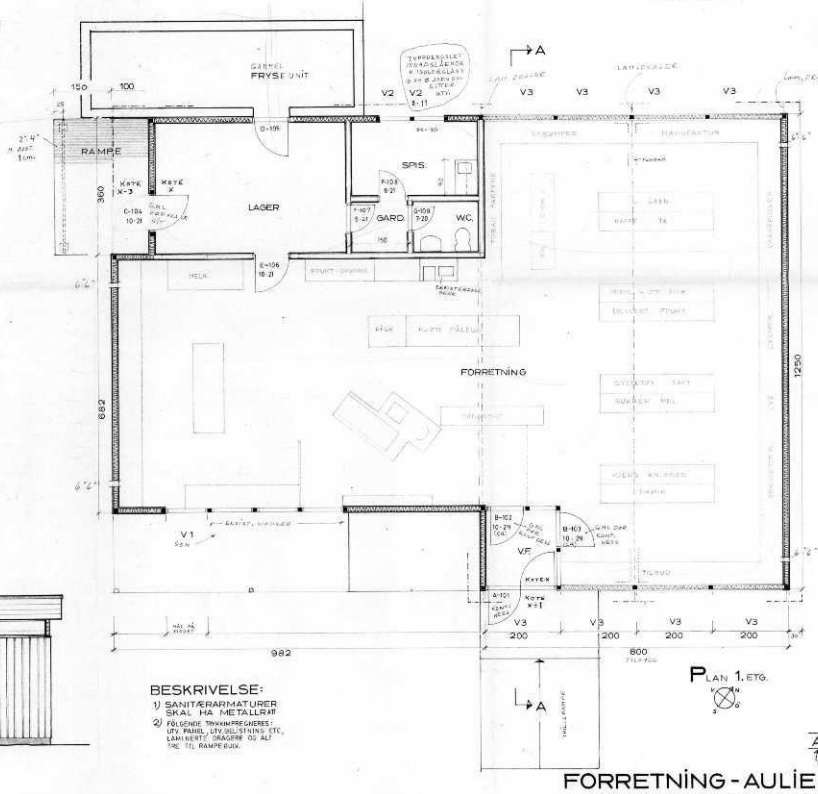
MOT NORD-ÖST



SYD-VEST



MOT SYD-ÖST



PLAN 1. ETG.

BESKRIVELSE:

1) SANITÆRARMATURER SKAL HA METALLRAT
2) FØLGENDE TRYKIMPREGNERES: UTV. PANEL, UTV. BELISTNING ETC., LAMINERTE DRAGERE OG ALT TRE TIL RAMPE BUA.

A: 7.8.73 RETTET

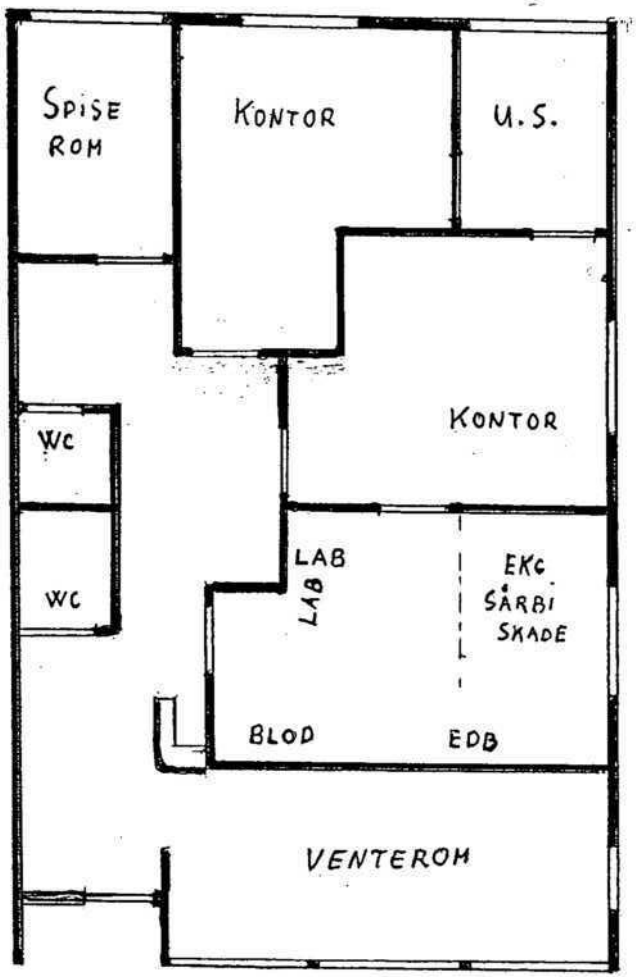
FORRETNING - AULIE

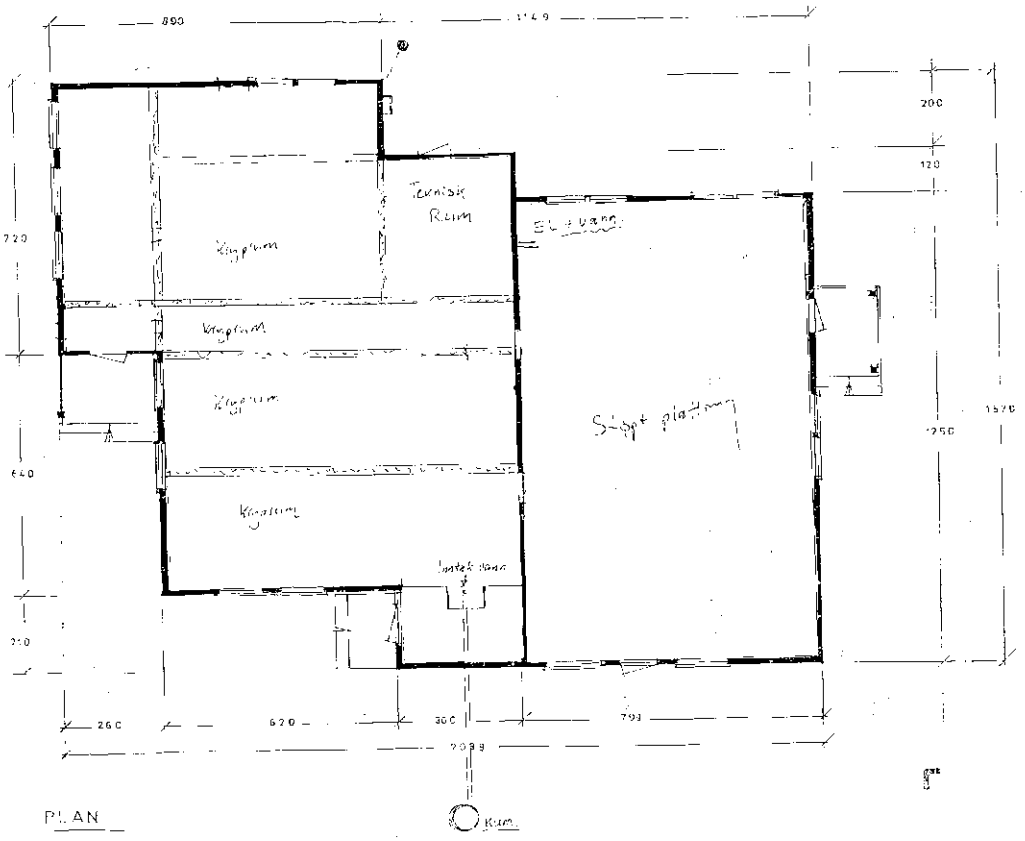
GNR. 201 BNR. 88

PLAN SNITT FASADER M=1:50 Dato: 22-5-73

51

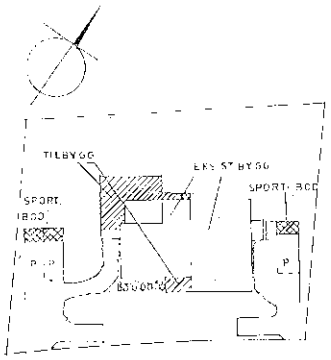
ARK: NINAL KJELL DRØNNER SCHULTZGT. 14 OSLO 3 69 53 27 TEGN. NR.


SPISE ROM
KONTOR
U.S.
KONTOR
WC
WC
LAB
LAB
EKG
SÅRBI
SKADE
BLOD
EDB
VENTEROM



PLAN

Kum



% LYNGVEGEN

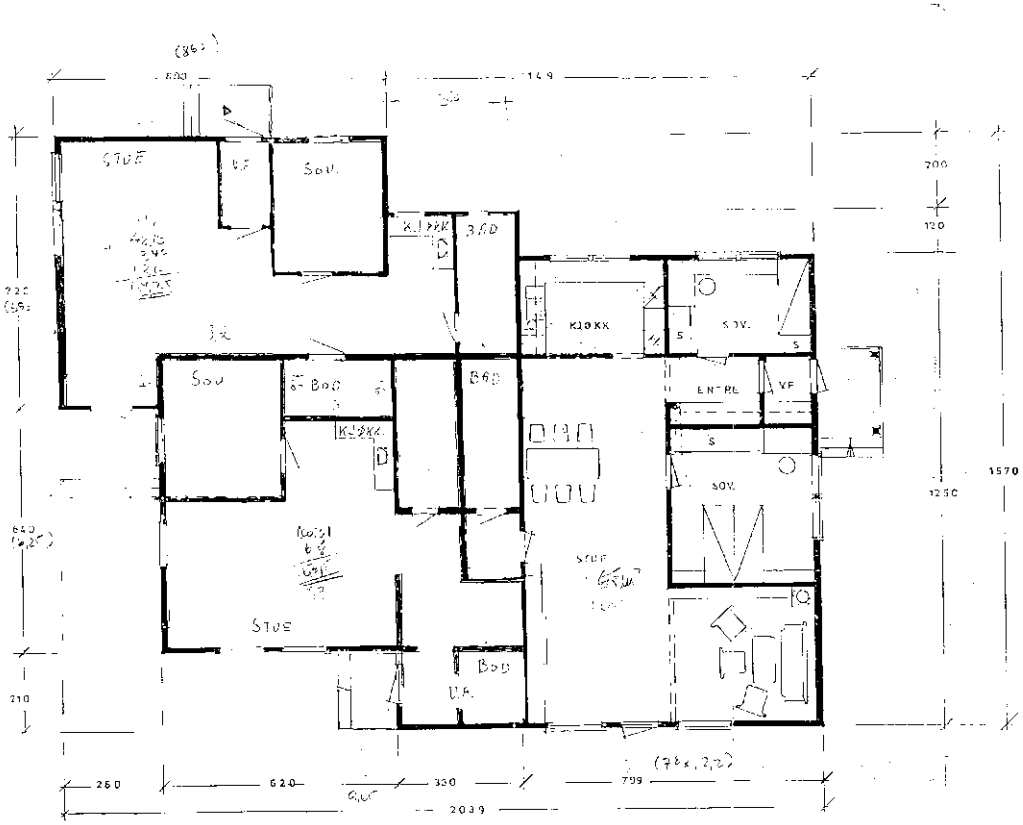
TOMT M/BEBYGGELSE. M=1:500

Tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 27.05.97
Saksnr. 96/0338R
Bygningssjefen i Nes
2150 Årnes

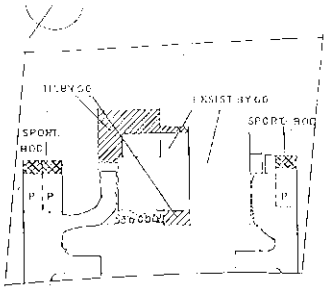
Lyngvegen nr 3 201/557

Kjøleplan

Påbygg 20.6.97
DR: Ib



PLAN



TOMT M/BEBYGGELSE, M=1:600

Godkjent - 27.05.97
96/0338 P
Lyngvegen 1 mfl
2160 Årnes

Godkjent - 12.12.96
96/0338

ENDRING
21.05.97 Tot/Lygre

A 23.01.97 SOBB

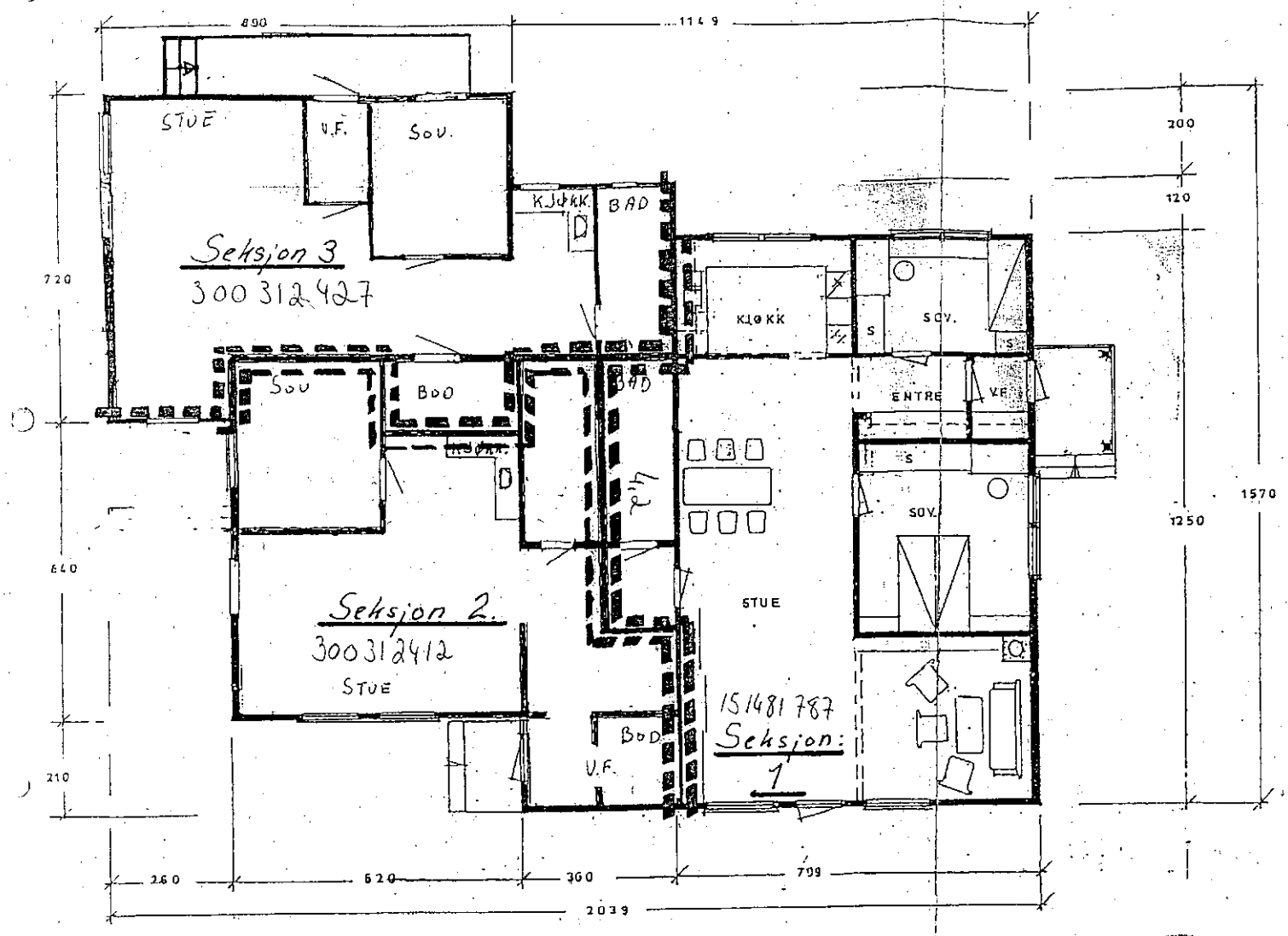
LYNGVEGEN NR. 3 201/357

PÅBYGG OMBYGGING

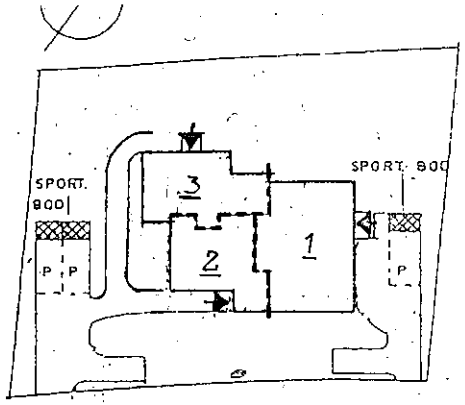
PLANER

KJELL SKANNER ARKITEKT MNAL

$$x = \frac{-b \pm \sqrt{b^2 - 4ac}}{2a}$$



PLAN



c/L LYNGVEGEN

TOMT M/BEBYGGELSE. M=1:500

RØMERIKE ARKITEKTER
ARKITEKTUR REGULERING DESIGN
11.06.03

Godkjent i h.h.t. tillatelse
delegert myndighet
i brev av 27.05.97
Sak nr 96/00338
Byggesaksleder Nes
2150 Årnes

Godkjent i h.h.t. tillatelse
delegert myndighet
i brev av 12.12.96
Sak nr 96/0338
27/2-97 EmBl

A 27.01.97 KORR.
REV. DATO BESKRIVELSE AV ENDRING SIGN

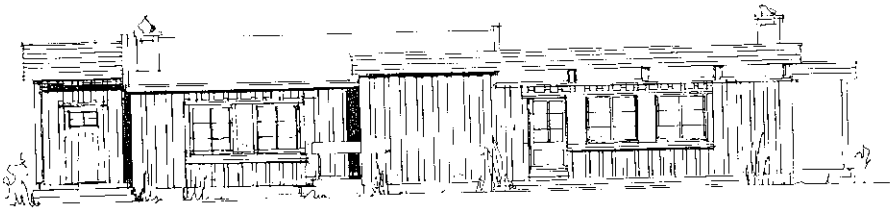
SAK
LYNGVEGEN NR. 3 201/357

PÅBYGG - UNDBYGGING
DATO 20.11.96
MÅL 1:100
TEGNING NR. 106

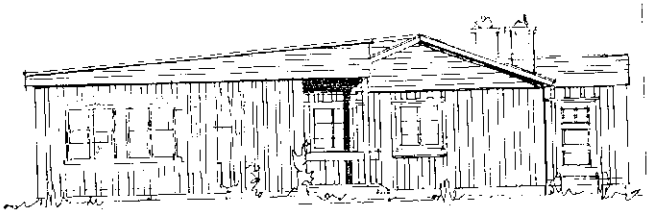
KJELL GRANNER ARKITEKT MNAL

ENDRING
21.05.97 /sal/ Grapor

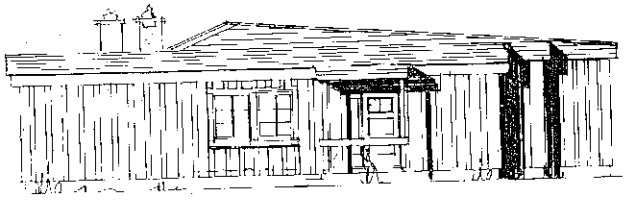
VEDLEGG NR. 6



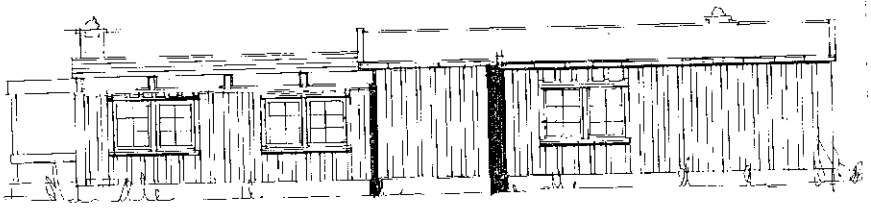
MOT SYD-ØST



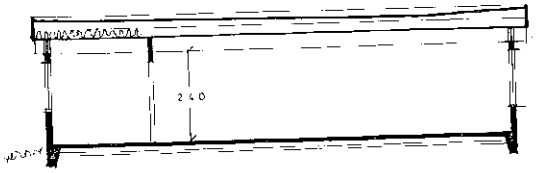
MOT SYD-VEST



MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST



SNITT A-A

Fasjon. s.h. iht
Dato: 27.05.97
Sak: 96/0338
Bygningssjefen i Nes
2150 Årnes

Godkjent - s.h. iht
delegert myndighet
Dato: 12.12.96
Sak: 96/0338
27/2-97 Em3k

ENDRING
21.05.97 Pa Kongs

A: 27.01.97	KORR.		
SAK	LYNGVEGEN NR. 3	201/357	
PÅBYGG - OMBYGG'NG		TEGNET DATO: 20.1.97	TEGN. AV:
SNITT OPPR'SS		MÅLT: 1:100	
		TEGN.NR: 101	

KJELL CRANNER
HOVSETEBV. 68 TLF. 22 14 24 92

ARKITEKT MNAL
POSTBOKS 46 - HOVSETER, 0703 OSLO



REV.	DATO	REKVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
A	27.01.97	KORR.	

SAK: LYNGVEGEN NR. 3 — 201/357

27/2-97 EMBL

PÅBYGG - OMBYGGING

SITUASJONSPLAN.

TEGNET DATO: 20.11.96 — TEGN. AV:

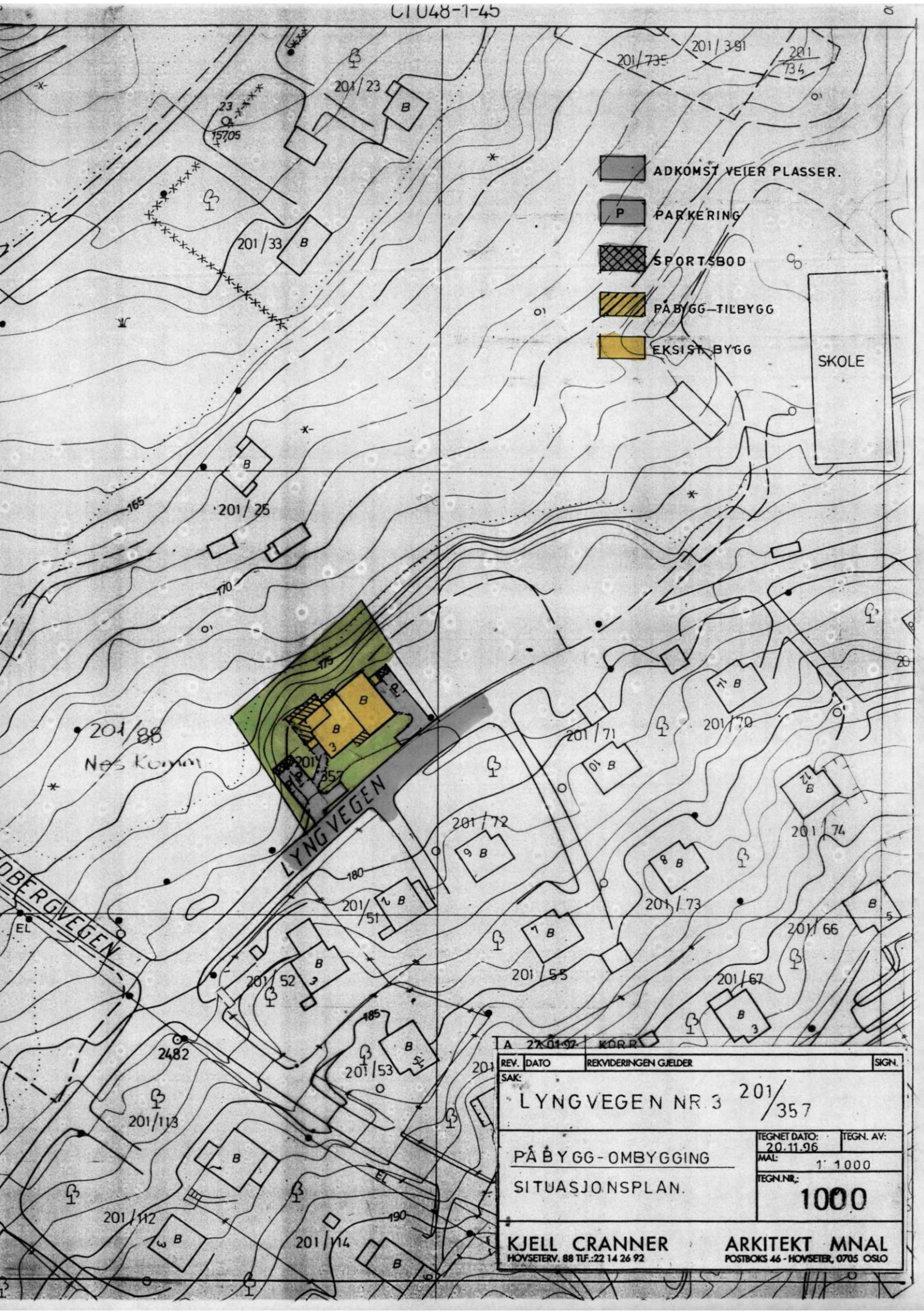
MÅL: 1:1000

TEGN.NR.: 1000

KJELL CRANNER
HOVSETERV. 88 TLF.: 22 14 26 92

ARKITEKT MNAL
POSTBOKS 46 - HOVSETER, 0705 OSLO

C1048-1-45



REV.	DATO	REKVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
A	27.01.97	KORR.	

SAK: LYNGVEGEN NR. 3 201/357

PÅBYGG-OMBYGGING

SITUASJONSPLAN.

TEGNET DATO: 20.11.96 | TEGN. AV:

MÅL: 1:1000

TEGN.NR.: 1000

KJELL CRANNER ARKITEKT MNAL
HOVSETERV. 88 TLF.:22 14 26 92
POSTBOKS 46 - HOVSETER, 0705 OSLO

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

HS/at

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)
Lyngvn. 3	gnr. 201/357

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
tilbygg	lager	28/4-80	6/5-80	145/80R

Byggherre	Adresse	Tlf.
Johnny Larsen	1928 HAGA	

Anmelder	Adresse	Tlf.

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Jan Myrvang	" "	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Areal ca. 20 m^2

Sted og dato		Stempel	
Årnes	26/11-80	BYGNINGSSJEFEN I NES 2150 ÅRNES	Petter Gabrielsen Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Tryckt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Nes

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Kjell Cranner
Postboks 46 HØvseter
0705 OSLO

Byggherre (navn, adresse)

A-kabel A/S
Drognestoppen 2
Postboks 64
2151 ÅRNES

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lyngveien 3	201	357		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.11.96	Bruksendring/ombygging	til bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	12.12.96	96/0338

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Anordne lufttilførsel for bad/wc-rom i samtlige leiligheter.
2. Tette rundt rørgjennomføringer i kjøkkenbenk.
3. Montere permanent hovedinngangstrapp til leilighet nr. 3.
4. B-30 dør i leilighet nr. 1 skal ha selvlukker.
5. Røykvarslere og manuelt håndslukkingsutstyr må anskaffes og monteres i hver leilighet.

Areal: (57 + 60 + 107)m2

Saksbehandler: Odd Haugrud

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 01.06.98

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Årnes	Per Ramstad avd.leder, bygg- og oppmåling Bygningssjefen i Nes 2150 Årnes
Dato: 17.04.98	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Thomas Heimdal	2100 Skarnes
[ ] andre		

NES KOMMUNE

NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Auli skole og idrettshall, gnr.201 bnr.2 m.fl

PLAN-ID: 023619082

Reguleringsplankart er datert:	20.04.2020
Reguleringsbestemmelser er datert:	19.04.2021
Planbeskrivelse er datert:	19.04.2021

Godkjent av Nes kommunestyre 22.06.2021, KS 21/87

Oppstartsmøte	29.04.2019
1.gangsbehandling i formannskapet	28.01.2020
Offentlig ettersyn	30.01.2020 - 14.03.2020
2. gangs behandling i formannskapet	15.06.2021
Vedtak i kommunestyret	22.06.2021

_____

Ordfører

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Auli skole, samt for bygging av ny idrettshall for Haga IF. Idrettshallen skal bli en flerbrukshall til bruk for både skolen og øvrige deler av samfunnet. Hele området skal fremstå som et funksjonelt område, og skal kunne håndtere fremtidig elevtall ved Auli skole, samt en fleksibel bruk av idrettshallen.

1.1 Reguleringsformål

a) Bebyggelse og anlegg
   - Skole (o_BU)
   - Idrettsanlegg (o_BIA)
   - Boligbebyggelse (B1-B3)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (o_SKV1-4, f_SKV5)
   - Gang og sykkelveg (o_SGS)

- Gangveg (o_SGG)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser (o_P1, o_P2)
- Kollektivterminal (o_SKT)

c) Grønnstruktur
- Friområde (o_F1)
- Turdrag (o_GTD)
- Naturområde (o_GN1-2)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering *(jf. § 12-7 nr. 3)*

Tiltak skal ikke gi økt avrenning til omgivelsene eller belastning på det kommunale overvannsnettet sammenlignet med dagens situasjon. Overvann skal håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien: Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, areal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier.

På bakkenivå skal det i størst mulig grad brukes permeable flater.

Valg av overvannshåndtering skal begrunnes. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart. Planen skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Nes kommune, eventuelt være avklart med Nes kommune.

2.2 Miljøkvalitet (jf. § 12-7 nr. 3)

Grenseverdier gitt i T-1442 gjøres gjeldende for planen. Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer skal ikke overskride grenserverdier gitt i tabell 3. Støyveilederen, kap 4 gjøres også gjeldende for anleggsfaser.

Det skal benyttes stedstypisk og lite allergen vegetasjon i uteoppholdsarealer og grøntstruktur. Arter på Artsdatabankens svarteliste tillates ikke.

Ved etablering av gang- og sykkelveger og veger skal de lyssettes.

2.3 Tekniske anlegg (jf. § 12-7 nr. 3)

Alle kabler innen planområdet skal føres fram som jordkabler.

Traforom skal innlemmes i bebyggelse eller konstruksjoner. Nettstasjon som etableres i egne rom i øvrig bebyggelse skal ha en størrelse på minst 16 m² BRA.

2.4 Universell utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettete bygg, kollektivterminal, administrasjonsbygg, fellesarealer utendørs og innendørs, renovasjonsløsninger, samt trafikkanlegg. Felles grøntområder og lekeplasser skal utformes slik at sitteplasser og et utvalg lekeapparater er universelt utformet.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

Det skal utarbeides en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt.

2.5 Frisikt

I frisiktsonene ved kryss er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen. Høyt oppstammete trær som ikke er til hinder for sikten kan tillates.

3 Krav om dokumentasjon ved søknad om tiltak(§ 12-7 nr. 12)

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, samt terrengsnitt. Planen skal vise:

- Atkomst til fellesarealer
- Universell utforming
- Utforming av uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder interne veier/gangsoner, parkeringsareal for biler og sykler, oppstillingsareal for utrykningskjøretøy, renovasjonsareal, møblering, ev. gjerder, levegger og murer samt belysning
- Beplantning
- Terrengforming og kotehøyder (eksisterende og planlagt terreng)
    - Kotesatt utomhusplan skal vise hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen
- Overvannstiltak
- Sammenheng med tilliggende infrastruktur
- Snøopplag
- Evt. behov for midlertidig anleggs- og riggområde, inkl. evt. avbøtende tiltak

Det skal redegjøres for hvordan §§ 2.2, 2.3 og 2.4 er ivaretatt.

3.2 Teknisk plan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og kollektivterminal skal det utarbeides teknisk plan. Planen skal vise:

- Universell utforming
- Kjøre- og gangarealer/sykkelarealer
- Oppstillingsplasser for buss
- Snusoner og avkjørsler
- Parkering for biler og sykler
- Trafikksikkerhetstiltak
- Skilt
- Utforming av utomhusarealer, herunder kotehøyder, møblering og beplantning
- Overvannstiltak
- Snøopplag

3.3 Støyfaglig utredning

Ved søknad om rammetillatelse til bygging i områder som ligger i gul støysone skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer og på uteplass. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

3.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse/anlegg innenfor området skal det foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfase og permanent fase.

3.5 Vann og avløp, inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges detaljplan for vann, spillvann og overvann. Planen skal ivareta en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre brannvannsuttak iht. krav i gjeldende teknisk forskrift § 11-17 og Øvre Romerike Brann og redning sin veileder for utbyggere. Planen skal bygge på overordnet VA-rammeplan og gjeldende VA-norm.

For overvannshåndtering gjelder pkt. 2.1.

3.6 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan som redegjør for anleggsfasen. Planen skal dokumentere overvannshåndtering, trafikk, støy og universell utforming i anleggsfasen.

4 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse for søknadspliktige tiltak

- Skal teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, energinett og overvann være godkjent av kommunen. Planen skal også vise eventuelle midlertidige løsninger.

- Til bebyggelse og anleggsarbeid, skal utomhusplan for tiltaket være godkjent av kommunen.

- Skal behov for miljøgeologiske undersøkelser vurderes. Ved fare for forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.

- Skal geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet utarbeides for tiltak innenfor området.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Evt. geotekniske sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Før eksisterende parkeringsplass ved Skredderstuvegen kan fjernes, må det være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak, skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kommunen skal godkjenne innholdet i programmet før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse til idrettshall, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsanlegg, felt P1 og P2, samt tilhørende sykkelparkering.
- Adkomstsone foran idrettshallen.
- Fotball-/grusbane.
- Evt. berørte deler av skolegården skal istandsettes.
- Evt. berørt gang- sykkelveg fra gymsalen til Lyngvegen skal istandsettes eller flyttes.

- Grønnstruktur/turdrag forbi idrettshallen skal istandsettes.

Før det kan gis brukstillatelse til nye skolebygg, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsanlegg felt P1 og P2, samt sykkelparkering.
- Utearealer/lekeplasser i henhold til krav til uteoppholdsareal.
- Merkede krysningspunkt for myke trafikanter over Skredderstuvegen ved skolen og ved eksisterende bussterminal.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal renovasjonsløsninger, energinett, samt vann– og avløpsnett og overvannsløsninger omkring det aktuelle tiltak være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før kommunen kan gi brukstillatelse for evt. skolebygg som ligger i eller grensende til gul støysone, skal ev. støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer og støynivå på uteoppholdsareal er L_{den} 55 dB eller lavere, jf. retningslinje T-1442/2016 være utført.

Før det kan gis brukstillatelse til nye bygg innenfor o_BU skal eksisterende parkering i Lyngvegen stenges.

4.4 Vilkår i bygge- og anleggsfaser

Anleggsområdet skal inngjerdes. Det skal utformes trinnfri atkomst rundt eller gjennom området. Atkomstvei skal sikres og tydelig skiltes. Alternativ atkomstvei skal være fremkommelig for alle.

Det skal gjøres tiltak i bygge- og anleggsfasen for å beskytte omgivelsene mot støy, rystelser og andre ulemper.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1.1 Plassering (jf. §12-7 nr. 1)

Utenfor byggegrenser tillates oppført støttemurer, gjerder, levegger, lekeapparater og renovasjonsløsninger, så fremt de ikke er i konflikt med frisiktsoner.

5.1.1.2 Estetisk utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Fasader skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning og tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø. Bygningstekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygningene. Reflekterende overflater skal unngås.

Bebyggelsen skal være åpen mot gater, slik at skolegården fremstår som åpen og oversiktlig. Det skal sikres gode forbindelser mellom ulike bygg, og til omkringliggende veger/gangveger. Det skal etableres forbindelse for gående på tvers av skoleområdet.

Inngangspartier skal være vendt mot skolegården.

Trapper, ramper, inkludert evt. nedkjøringsramper til underjordisk parkeringsanlegg og trafostasjoer skal integreres i bygningsvolum.

Skilt og reklame skal underordnes arkitekturen, og inngå som en helhetlig del av det arkitektoniske uttrykket. Lyssetting skal ikke medføre uønsket lysspredning mot natur- og friluftsområder i nærheten.

Det skal etableres felles renovasjonsløsninger for hele planområdet.

5.1.1.3 Uteoppholdsareal (jf. § 12-7 nr. 4)

Kvalitetskrav

Utearealer skal i størrelse og utforming være egnet til opphold og lek for alle elever på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsareal skal tilrettelegge for opphold og sosialt samvær, og opparbeides med gangarealer, sitteplasser, lekearealer og beplantning.

For o_BU skal det til enhver tid være minimum 40 kvm utepholdsareal per elev opp til 300. Ved et elevtall over 300 regner man 20 kvm uteoppholdsareal per elev over 300. Uteoppholdsareal egnet til skolens bruk på felt o_F1 kan medregnes.

Arealer som inngår i beregning av uteoppholdsarealer må etter sin størrelse og utforming være egnet for opphold og lek. Minst 50 % av leke- og uteoppholdsarealene skal kunne være solbelyst minst 5 timer ved vårjevndøgn. Nærliggende skoger og friområder, som fritt kan brukes av elevene i friminutt kan regnes med i skolens utearealer.

Uteoppholdsareal tillates ikke brukt til lagring.

Bebyggelse i området skal tilpasses slik at tilstrekkelige, gode uteoppholdsarealer kan etableres.

5.1.1.4 Sykkelparkering (jf. § 12-7 nr. 7)

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 kvm bruksareal for skole og idrettshall. De skal etableres nær hovedinnganger, være låsbare og minimum halvparten av plassene skal være overdekket og belyst.

5.1.1.5 Funksjons- og kvalitetskrav (jf. § 12-7 nr. 4)

Renovasjon skal planlegges iht. føringer gitt av Nes kommune. Det skal etableres felles renovasjonsløsning for hele planområdet.

5.1.1.6 Offentlig tjenesteyting - Skole (o_BU)

Det tillates oppført nye skolebygg innenfor formålet med en maksimal BYA på 30%, byggehøyder er angitt i plankart og måles fra ferdig planert terreng.

Ved flatt tak eller tak med lav helningsvinkel skal det brukes grønne tak.

Dersom «Åttekanten» blir stående, skal den fortsatt være en frittliggende paviljong.

Dersom det gjøres terrengendringer på eksisterende parkeringsplass i Lyngvegen eller oppføres bebyggelse skal massene i fyllingen analyseres.

5.1.1.7 Nettstasjon

Frittliggende nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrenser, men ikke mot boligeiendom. Det er en byggegrense på 5 meter rundt nettstasjonen.

Av hensyn til blant annet akustisk støy, bør nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Nettstasjoner tillates etablert i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 m², og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og ha direkte adkomst.

5.1.2 Idrettshall (o_BIA)

Det tillates oppført en idrettshall. Idrettsanlegg tillates med maksimalt 40 % BYA, og en høyde på inntil 14 meter.

Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.2.

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse innenfor formålet.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal i nødvendig grad suppleres og detaljeres i teknisk plan før utbygging kan skje.
Samferdselsarealer, veglys og beplantning skal utformes iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm, samt Statens vegvesens håndbøker.

VA-anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm.

5.2.2 Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV4, f_SKV5)

Eksisterende opphøyd gangfelt ved kryssing av Skredderstuvegen ved Auli skole skal opprettholdes.

Det etableres opphøyd gangfelt ved kryssing av Bråtenvegen ved kollektivterminalen.

5.2.3 Parkeringsplasser (o_P1 og o_P2)

Parkeringsplassene skal opparbeides i henhold til teknisk plan og kommunal vegnorm.
Parkeringsplassene skal være hensiktsmessig belyst.
Minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for elbil-parkering og ha ladepunkt.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal være forbeholdt forflytningshemmede. Plassene skal være universelt utformet og lokaliseres nærmest mulig innganger.

o_P1

Parkeringsanlegget skal ha egen adkomst. Arealet skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

o_P2

Området skal ha snumulighet for buss med drop-off sone. Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.2.

5.2.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Det tillates etablert gang- og sykkelveg iht. gjeldende vegnorm. Gang- og sykkelveg skal være asfaltert og belyst.

Ved grense f_SKV2 skal det etableres sakset port, vist med juridisk punkt for fysisk kjøresperre.

5.2.5 Gangveg (o_GGS)

Eksisterende gangveg skal opprettholdes. Det er ikke krav om universell utforming.

5.2.6 Annen veggrunn - grøntareal

Innenfor formålet tillates det etablert grøfter og andre sidearealer som fyllinger og skjæringer, teknisk infrastruktur og konstruksjoner knyttet til veganlegget som sluk, sandfang og andre overvannstiltak, belysning, møblering og vegetasjon. Annen veggrunn - grøntareal skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

Annen veggrunn skal opparbeides og ferdigstilles som en del av veganlegget. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Langs gang- og sykkelveg skal det avsettes 1,5 meter til hver side til grøfter/annen veggrunn.

5.2.7 Kollektivholdeplass (o_SKT)

Innenfor formålet skal det etableres plass for 2 bussoppstillingsplasser, samt drop-off-sone for elver ved Auli skole. Kjørbare arealer skal være asfaltert. Innenfor formålet tillates busskur i tilknytning til bussholdeplass.

Teknisk plan for kollektivterminal skal utarbeides etter statens vegvesen håndbok R700 og skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Turdrag (o_GTD)

Området skal opparbeides/istandsettes, i hovedsak ved naturlig revegetering. Innenfor feltet er det ikke tillatt med bygg- og anleggstiltak.

Det skal sikres gangforbindelse gjennom området.

5.3.2 Friområde og grøntstruktur

o_F1

Eksisterende vegetasjon som høy vegetasjon og kvistrike grantrær skal bevares i størst mulig grad. Ordinær skjøtsel/hogst av enkelttrær tillates.

Det tillates lekeapparater, møblering og enkle avfallsdunker i området.

Eksisterende gang- og sykkelveg gjennom feltet skal opprettholdes eller erstattes. Gangvegen skal være universelt utformet. Gangvegen skal være belyst.

o_GN1-2

Feltene skal opparbeides parkmessig og være en grønn buffer. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bestå. Ved nødvendig fjerning av trær, skal det plantes nye.

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

Dato: 19.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**201**	Bnr:	**357**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Lyngvegen 2, 1929 AULI**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen septik?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	357	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Lyngvegen 2, 1929 AULI								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 359 000,00 kr
Skatt	1 381,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE AULI III

Bestemmelsene er datert 28.01.1985

Vedtatt av KOMMUNESTYRET 25.06.1985

_____
ordfører

****

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal delområdene bare disponeres for reguleringsformål angitt på planen med fargekode og betegnelser.

§ 2 Område for småhusbebyggelse E.

a) I områdene kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende uthus (boder og garasjer).

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningenes grunnflate, inklusive uthus, må ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.

c) Bygningens høyde må ikke overstige 4,0 m for 1 etasjes hus og 7,0 m for 2 etasjers hus.

d) Uthus (garasjer/boder) skal oppføres frittliggende, som tilbygg til eller som del av hovedhus. Frittliggende uthus kan oppføres i inntil 2 etasjer, men med grunnflate (pr. etasje) ikke over 40,0 m^2.

Uthus skal tilpasses hovedhus med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for hovedhuset, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen tomt for minst 1 bil.

e) Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at takvinkel og takform skal være som for tradisjonelle bolighus i området.

§ 3 Områder for småhusbebyggelse N.

a) I områdene skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnet parallelt med husets lengderetning.

b) Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvis terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes for beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bebyggelsen kan unntaksvis oppføres i 2 etasjer hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for naboer eller gjenboere hva angår utsikt og/eller solforhold. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Bygningenes grunnflate inklusive uthus (boder og garasjer) må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

d) Uthus (garasjer og boder) skal oppføres frittliggende, som tilbygg til, eller som del av hovedhus. Frittliggende uthus skal oppføres i 1 etasje, med grunnflate ikke over 40 m^2.

Uthus skal tilpasses hovedhus med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for hovedhuset, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen tomt for minst én bil.

e) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

f) For området merket N 14 skal det utarbeides bebyggelsesplan som viser tomteinndeling og husplasseringer i området. Bebyggelsesplanen skal godkjennes i reguleringsrådet.

§ 4 Områder for småhusbebyggelse S.

a) I områdene skal oppføres frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje som vist på planen. Bebyggelsen skal være av samme type.

b) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 5 Områder for småhusbebyggelse R.

a) I områdene skal oppføres boligbebyggelse i rekke eller som dobbelt-hus i 2 etasjer med tilhørende garasje som vist på planen. Bebyggelsen skal være av samme type.

b) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.

§ 6 Område for eksisterende bebyggelse A.

a) Området er forutsatt benyttet til velferdsbygg.

b) Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer. Det kan etter bygningsrådets skjønn også tillates nyttet underetasje.

c) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overskride 35 % av tomtens nettoareal.

§ 7 Område for forretninger.

a) Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer.

b) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overskride 40 % av tomtens nettoareal.

c) Bygningsrådet/reguleringsrådet kan tillate at det i forbindelse med bedriften innredes bolig. Rådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d) Det skal på tomten være plass for kundeparkering og annen parkering i forbindelse med bedriften. Videre skal det være plass for av- og pålessing av varer nødvendig for eiendommens bruk. Disse krav avgjøres av bygningsrådets skjønn.

e) Lagring av materialer og varer i friluft tillates ikke.

§ 8 Områder for offentlig bebyggelse. Tele/skole.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet/reguleringsrådet. Det kan kreves utarbeidet bebyggelseplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg eller anlegg behandles.

§ 9 Område for industri/lager/verksted.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet/reguleringsrådet. Det kan kreves utarbeidet bebyggelseplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg eller anlegg behandles.

§ 10 Friområder.

I områdene kan opparbeides gangstier og skiløyper. Videre kan oppsettes innretninger for barns lek. Det kan tillates tekniske anlegg i grunnen og mindre trafokiosker og koplingsbokser. Annen bebyggelse eller anlegg tillates ikke.

§ 11 Fellesbestemmelser.

a) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan det forlanges utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelplass m.v.

b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygn. i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus, takvinkel og materiale skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Gjerder skal fortrinnsvis utføres av naturlig stein eller hegn. Høyde og farge skal i alle tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 100 cm. inkl. eventuell sokkel.

d) Pergolaer, solskjermer og andre utbygg av permanent karakter skal godkjennes av bygningsrådet. Slike utbygg skal harmonere med bebyggelsen forøvrig.

e) Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og TV, godkjent av bygningsrådet.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

g) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

h) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

i) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Nes kommune

Ledningskart

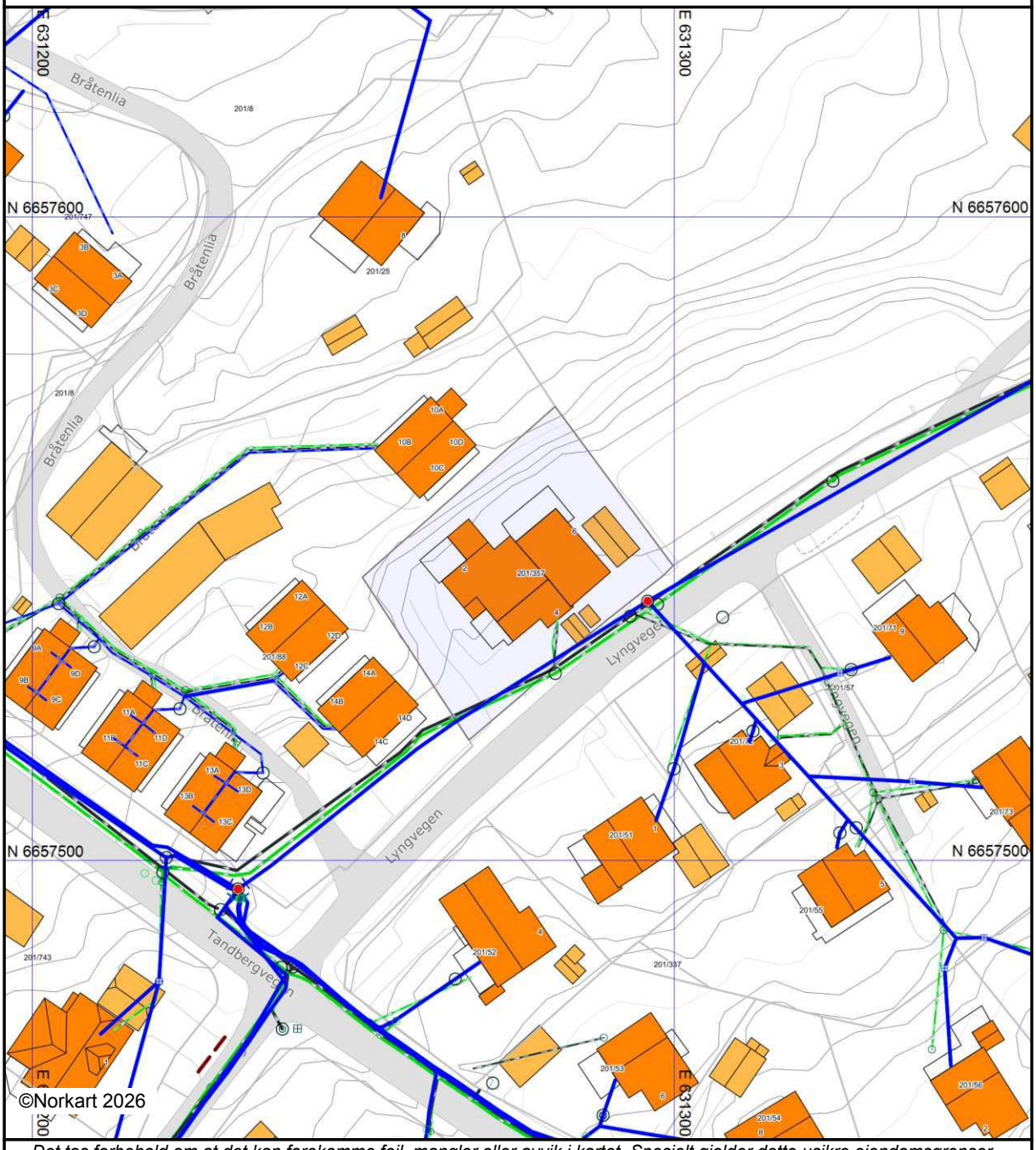
Eiendom: 201/357/0/3
Adresse: Lyngvegen 2
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

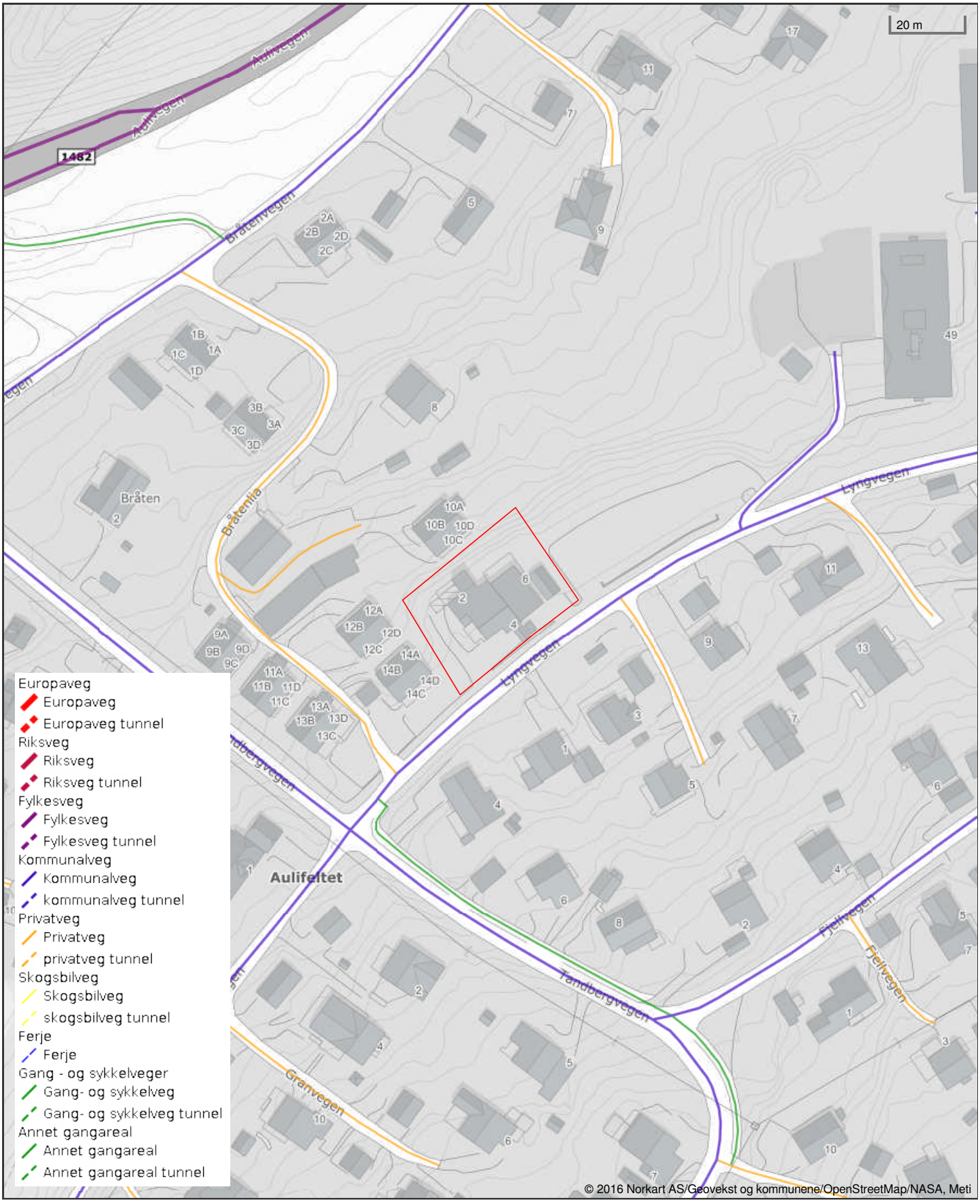
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 201/357//



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: 201/357/0/3
Adresse: Lyngvegen 2
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

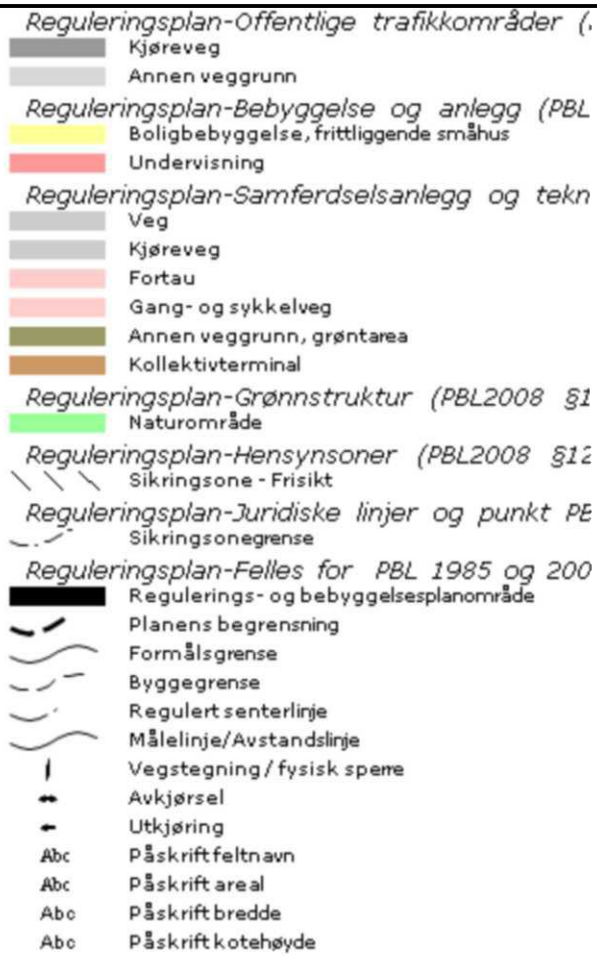
N

UTM-32



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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	357	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Lyngvegen 2, 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** 1 238 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019085
Navn	Auli skole
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.2021	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/476/02%20Reguleringsbestemmelser%2019.04.2021%20-%20Godkjent.pdf	
Delarealer	**Delareal**	35 m^2
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	o_GN1
	Delareal	189 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	a_B2

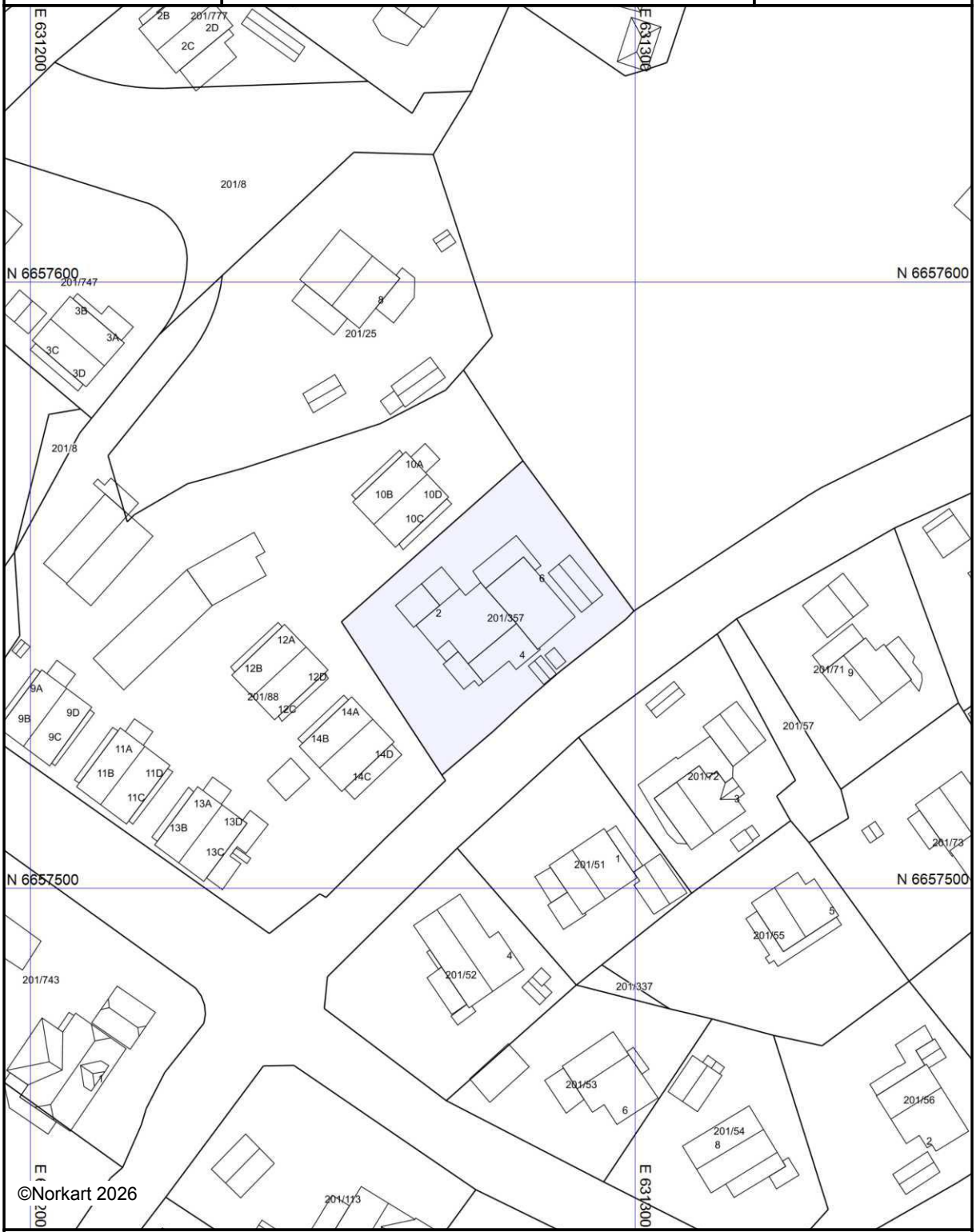
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 201/357/0/3
Adresse: Lyngvegen 2
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyngvegen 2, 1929 Auli
Gnr. 201, Bnr. 357, Snr. 3, Nes kommune.

Oppdragsnummer:
24260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
