



**aktiv.**

Granumvegen 12 G, 2072 DAL

**Karakterfull familiebolig fra 1949  
på 1,8 mål tomt. 339 kvm BRA-i.  
Godt bevarte detaljer. Nytt bad.  
2 garasjer**



Eiendomsmegler MNEF

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksoy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 246 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 046 390,-  
**Selger:** Thomas Følling

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1949  
**BRA-i/BRA Total** 339/484 kvm  
**Tomtstr.:** 1825.2 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 76, bnr. 33  
**Oppdragsnr.:** 1205260069

# Karakterfull familiebolig fra 1949 på 1,8 mål tomt. 339 kvm BRA-i. Godt bevarte detaljer. Nytt bad. 2 garasjer

Velkommen til Granumvegen 12 G som er en stor og karakterfull familiebolig med sjel, romslighet og en sjelden god tomt på Dal. Boligen ble opprinnelig oppført i 1949, og deler av det opprinnelige håndverket er fortsatt bevart gjennom flott utført panel på vegger og himlinger. Dette gir boligen en lun og særpreget atmosfære som skiller den fra mange nyere boliger. Med flere gode oppholdssoner, romslige stuer og en praktisk rominndeling ligger boligen godt til rette for både familieliv, besøk og sosiale sammenkomster. Her får du 5 soverom, flere stuer, stort kjøkken/spisestue, kjeller med rikelig lagringsplass, flere uteplasser og en stor opparbeidet tomt på ca. 1 825 kvm. Eiendommen passer svært godt for familier som ønsker god plass både inne og ute.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	74
Egenerklæring .....	121
Nabolagsprofil .....	130
Budskjema .....	186

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 339 kvm

BRA - e: 128 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 484 kvm

TBA: 149 kvm

### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 104 kvm Kjelleretasje med: Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, entré

#### 1. etasje

BRA-i: 133 kvm Entré, kjøkken delt opp med spisestue, tv-stue, peisestue, gang, gang 2, gang 3, entré/gang, soverom, bad

BRA-b: 17 kvm Innglasset balkong

#### 2. etasje

BRA-i: 102 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, innredet rom, toalettrom/wc, bad/vaskerom

#### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

116 kvm Terrasse nr. 1, terrasse nr. 2 og terrasse nr. 3

#### 2. etasje

33 kvm Balkong

### **ANNEKS/UTEHUS**

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 38 kvm Anneks med bod, stue/oppholdsrom



### **Garasje 1**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm garasje med to porter, bod

### **Garasje 2**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Dobbel garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Garasje:

Det er ikke fremlagt byggetegning av garasjen selv om garasjen har ferdigattest.

Årsak: At det ikke foreligger byggetegning til tross for ferdigattest, kan skyldes at ferdigattesten ble utstedt uten at kommunen krevde innlevering eller kontroll av byggetegninger. Det kan også ha skjedd feil eller mangler i kommunens arkivering, eller at dokumentasjonen har gått tapt over tid.

Risiko: Manglende byggetegninger kan føre til usikkerhet om garasjens utforming og om den faktisk er oppført i tråd med gjeldende regelverk. Dette kan skape problemer ved fremtidig salg, forsikringsoppgjør eller ved behov for utvidelser eller endringer, og det kan være vanskelig å dokumentere lovligheten hvis kommunen etterspør dette.

Konsekvens: Konsekvensen kan være at man må bruke tid og ressurser på å innhente eller utarbeide nye byggetegninger i ettertid. Ved påviste avvik kan det også bli aktuelt med pålegg om retting, tilbakestilling eller andre tiltak fra kommunen, noe som kan innebære både økonomiske og praktiske utfordringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke om det finnes arkiverte tegninger eller annen dokumentasjon. Dersom tegninger mangler, bør det vurderes å engasjere fagkyndig for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

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

Hjemmelshaver opplyser om at:- Rehabilitering av bad i 2.etg 2025–2026 etter lekkasje fra sluk. Ny membran, fliser, sluk og baderomsinnredning. Arbeid utført av Johansen Flis og Fres AS, Rognstad VVS AS og Sigvartsen Elektro AS.- Ny frittstående garasje oppført i 2024. Byggesøkt og ferdigattest foreligger.- Takfornyning utført i 2025 av Takfornyning AS.- Utvidelse av terrasse oppført som egeninnsats i 2014.- Pålegg fra feier i 2025 om å fjerne innkledning mot pipe. Forholdet er utbedret og avviket lukket.

Åpenbare ulovligheter - Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Det er oppført en innglasset terrasse til eneboligen som er over 15 m<sup>2</sup> (17 m<sup>2</sup>).

Årsak: Årsaken til at det ikke foreligger godkjente byggetegninger for den innglassede terrassen kan være at tiltaket ble oppført uten nødvendig søknad til kommunen, eller at

dokumentasjonen ikke ble sendt inn eller arkivert. Det er også mulig at det har vært uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt ved oppføring av terrasse over 15 m<sup>2</sup>, da dette ofte krever tillatelse.

Risiko: Manglende godkjente tegninger og tillatelse for den innglassede terrassen medfører risiko for at kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av terrassen blir bestridt.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig tilstand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter og begrensninger i bruk av terrassen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for terrassen. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger, slik at terrassen bringes i samsvar med regelverket og man unngår fremtidige utfordringer

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1825.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en stor og opparbeidet tomt på ca. 1 825 kvm, med gressplen, beplantning, gode parkeringsmuligheter og flere uteplasser. Her er det god plass til lek, hage, sosiale soner og praktisk bruk. En klar kvalitet for familier som ønsker romslighet både inne og ute!

### **Beliggenhet**

Beliggenheten kombinerer et rolig og barnevennlig bomiljø med kort vei til hverdagsfunksjoner. Fra eiendommen er det gangavstand til skole, barnehager, buss og tog, samtidig som Råholt, Jessheim og Oslo lufthavn ligger innen kort kjøreavstand. Nærområdet byr også på gode turmuligheter, bademuligheter og servicetilbud.

Eiendommen har mange fine turområder i nærområdet som blant annet Haslertårnet. Fine badesteder ved Hurdalsjøen som Andelva og Rødvika Prestsand ligger i nærheten. Det er også kort vei til populære Råholt bad, med basseng som passer for både mosjonister og barnefamilier.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Råholt Amfi et godt og variert utvalg. Det er også kort vei til Jessheim Storsenter som er et moderne kjøpesenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog,

hvorav nærmeste holdeplass er Movegen og ligger i gangavstand fra boligen. Det går tog hver halvtime til Oslo, samt buss til Jessheim og Eidsvoll med videre kommunikasjon til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen.

Det er ca. 6 min til Råholt, 13 min til Jessheim, 14 min til Oslo lufthavn og 40 min til Oslo S. Eiendommen har gangavstand til Dal barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Råholt ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunal barnehage.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Boligen sogner til Dal skole

Andre skoler og barnehager i området:

Råholt ungdomsskole - ca 10 min kjøretur fra boligen  
Vilberg ungdomsskole - ca 14 min kjøretur fra boligen  
Eidsvoll videregående skole - ca 15 min kjøretur fra boligen  
Hoppensprett vgs Jessheim - ca 17 min kjøretur fra boligen

Folkeparken idrettsbarnehage - ca 12 min gange fra boligen  
Dalsliene barnehage - ca 18 min gange fra boligen  
Dal barnehage - ca 4 min kjøretur fra boligen

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste bussholdeplass er Dønnum bussholdeplass, ca 3 minutter gange fra boligen. Derfra går buss linje 3535, 3742, 3743 og 3772.

Linje 3735 tar deg direkte til Dal stasjon på ca 5 minutter.

Dal stasjon er 14 minutter gange fra boligen. Derifra går det flere buss- og toglinjer. Blant annet toglinje R13 til Lillestrøm stasjon på ca 47 minutter og til Oslo S på ca 52 minutter. Det er ca 16 minutter med bil til Oslo Lufthavn Gardemoen.

Se Ruter-appen for nærmere informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

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

Forhold som har fått TG2:

### UTVENDIG-TAKTEKKING

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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. Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt utført takfornyning (malebehandling av taksteinen) utført i 2025 av Takfornyning AS.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.
- Det er avvik: Taktekkning og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

### UTVENDIG- TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning. Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak/himlingluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik: Det er synlig saltutslag på enkelte steder i undertaket, takstoler og skorsteinen, og det er manglende lufting på loftet. Undertaket og loftkonstruksjonen er ifra 1949.

Årsak: Saltutslag skyldes ofte fuktinntrenging i konstruksjonen, der vann transporterer salter fra byggematerialene til overflaten. Manglende lufting kan føre til dårlig ventilasjon og økt risiko for kondens.

### VINDUER

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

- Det er avvik:

Vinduer har stedvis små merker og tørrsprekker på utsiden og vinduer fra 1999 har



passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Små merker og tørrsprekker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind.

#### DØRER

Vurdering av avvik:

Det er enkelte små merker på nedre del av ytterdører og noe fuktmerker på nedre del av terrassedører i 2. etasje. Terrassedør til innglasset terrasse subber og butter i karm

Årsak: Små merker og fuktmerker på dørene skyldes i hovedsak daglig bruk, slitasje, og påvirkning fra vær og vind. Fuktmerker oppstår gjerne på utsatte steder der regnvann og snø samler seg, spesielt ved dårlig drenering eller manglende vedlikehold.

#### INNVENDIG- OVERFLATER

Vegger og tak/himlinger: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Vurdering av avvik:

Gulv i boligen har slitemerker på overflaten, små glipper og knirk stedvis i samtlige gulv i boligen. Det er bom under 2 stk fliser i gang.

Årsak: Slitemerker, glipper og knirk oppstår ofte som følge av normal bruk, alder, eller små bevegelser i undergulvet. Bom under fliser skyldes gjerne at limet ikke har fått tilstrekkelig feste, eller at det har vært bevegelse i underlaget.

#### PIPE OG ILDSTED

Vurdering av avvik:

Skorsteinen og vedovnene er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen og vedovnene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Eldre skorstein og vedovn kan gi økt risiko for skjulte feil og skader.

#### INNVENDIGE DØRER

Dører fra nyere dato vurderes å være normalt grei stand.

Vurdering av avvik:

Innvendig dører fra eldre dato subber litt i karm og har alderslitasje.

Årsak: Slitasje og subbing skyldes at dørene har vært i bruk over lang tid, og er utsatt for naturlig aldring og bevegelser i bygget.

#### ANDRE ETASJER - BAD/ VASKEROM

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 17. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømningen.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig fjerning av fukt og lukt, noe som øker

faren for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan igjen påvirke inneklimate negativt.

#### BAD- OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Vurdering av avvik:

Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### BAD- OVERFLATER GULV

Vurdering av avvik:

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ble utført tilfredsstillende fall mot sluk på deler av gulvet, men at utførelsen ikke er jevnt over hele gulvflaten. Dette kan skyldes byggetekniske begrensninger eller feil under oppføringen.

#### BAD- SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### BAD- VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 10. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømningen.

#### KJØKKEN- OVERFLATER OG INNREDNING

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Hjemmelshaver melder ingen avvik. Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringtidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Vegger og tak/himlinger vurderes å være i normalt grei stand, mesteparten av kjøkkeninnredningen er ifra byggeår, men er greit vedlikeholdt, malt furugulv har stedvis knirk.

Årsak 3: Knirk i gulvet og kjøkkeninnredningen skyldes naturlig aldring av materialet og daglig bruk over tid.

#### KJØKKEN- AVTREKK

Vurdering av avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

#### TOALETROM - OVERFLATER OG KONSTRUKSJON

Vurdering av avvik:

Gulv vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og alder.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

Deler av røroppheng i kjelleretasjen og på kjøkkenet er ifra 70 tallet. TG2

Årsak: Røroppheng fra 70-tallet er ofte laget av materialer som med tiden kan svekkes eller ruste.

Risiko: Det er økt risiko for at røroppheng kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer eller skader på rørsystemet, spesielt ved belastning.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER - AVLØPSRØR

Vurdering av avvik:

Deler av avløpsrør er ifra 70 tallet og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje.

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER - VENTILASJON

Vurdering av avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på samtlige våtrom og kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid. Det mangler tilstrekkelig lufting under dørterskel på badene.

Årsak 1: Våtrommene er utstyrt med kun naturlig ventilasjon, og kjøkkenventilatoren har nådd eller overskredet sin forventede levetid. I tillegg er det utilstrekkelig luftespalte under dørterskler på badene, noe som begrenser luftgjennomstrømningen og kan forverre ventilasjonsforholdene.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som øker sannsynligheten for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan også bidra til dårlig inneklima og ubehag for beboere.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER- VARMTVANNSTANK

Vurdering av avvik:

Selv om varmtvannsberederen er i 2025, ble det avdekket avdrypp fra ventilen til berederen.

Årsak: Avdrypp fra ventilen skyldes som regel at den ikke lukkes helt tett. Dette kan også være et resultat av overtrykk eller kalkavleiring som påvirker funksjonen.

Risiko: Det er risiko for vannskader dersom avdryppet tiltar eller ventilen svikter helt. I tillegg kan dette føre til økte driftskostnader og redusert levetid på berederen.

Forhold som har fått TG3:

#### UTVENDIG- NEDLØP OG BESLAG

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert på drenerør på nedløpet over innglasset terrasse, dette ble utført etter befaringstidspunktet og bygningssakkyndig har ikke inspisert utbedringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik: Det mangler snøfangere på yttertaket.

Årsak: Snøfangere er ikke montert på taket, noe som ofte skyldes at dette ikke ble prioritert eller feil ved oppføring eller ved senere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Risiko: Manglende snøfangere øker risikoen for at snø og is kan rase fra taket. Dette kan føre til personskade, skade på dyr og materielle skader. Konsekvens:

Konsekvensen av at snøfangere mangler er at det kan oppstå alvorlige situasjoner med snøras, noe som kan medføre ansvar for skader og påfølgende kostnader til erstatning eller reparasjoner. I tillegg kan det føre til økt slitasje på taksteinene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere snøfangere på yttertaket, og arbeidet



anbefales å utføres av fagperson for å sikre korrekt og trygg montering som følger gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### UTVENDIG- VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser. Hjemmelshaver opplyser at han har vasket ytterkledningen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaringsdag, for å sikre en fullgod kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik: Ytterkledningen har stedvis svertesopp på øvrige deler av fasadeb, råteskade på nedre del av 3 stk panelbord, stedvis tørrsprekker og det er noe linoljebærer på enkelte steder.

Årsak 1: Svertesopp oppstår ofte på fuktige og skyggefulle områder, mens råteskader og tørrsprekker skyldes kombinasjon av fuktpåvirkning, naturlig aldring, og utilstrekkelig vedlikehold. Linoljebærer dannes gjerne der det har vært påført feil type maling, eller hvor underlaget har vært for fuktig. Det mangler luftespalte under ytterkledningen rundt boligen.

Årsak 2: Manglende luftespalte skyldes ofte at kledningen er montert direkte mot veggen uten avstandslister, noe som kan være resultat av eldre byggeskikk eller utilstrekkelig oppføring av dagens anbefalte byggemetoder. Ytterkledningen er montert for nær bakkenivå.

Årsak 3: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert for nær bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

Nr. 1

Risiko: Disse forholdene øker risikoen for videre fuktinntrenging, å råteskader kan spre seg og nedsatt kvalitet på ytterkledningen.

Konsekvens: Ved manglende utbedring vil det redusere levetiden og få økte vedlikeholdskostnader. Det kan bli nødvendig med utskifting av panelbord i verste fall kan veggkonstruksjonen bli skadet, og det kan oppstå behov for større reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne svertesopp med egnet vaskemiddel, utbedre eller bytte råteskadede panelbord, og utføre overflatebehandling for å beskytte treverket. Linoljebærer bør skrapes bort og overflaten behandles på nytt med

linoljemaling eller egnet produkt.

Nr. 2

Risiko: Når det ikke er luftespalte, får fukt ikke mulighet til å tørke ut bak kledningen, noe som øker risikoen for oppfukning, soppvekst og råteskader i både kledning og veggkonstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan manglende luftespalte føre til redusert levetid på ytterkledning, økt vedlikeholdsbehov og mulige skader på veggkonstruksjonen, som igjen kan kreve omfattende reparasjoner og utskifting av materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere luftespalte ved å montere avstandslistor bak kledningen, slik at fukt kan ventilere ut og konstruksjonen får bedre beskyttelse mot skader. Dette bør vurderes ved neste vedlikehold eller rehabilitering av fasaden.

Nr. 3

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONG

Hjemmelshaver opplyser at han har vasket og behandlet terrassebordene på terrassen og balkongen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, for å sikre en fullgod kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen

Årsak 1: Det er råteskade på ett terrassebord på balkongen og terrassebord har mye tørrsprekker. Skadene skyldes langvarig eksponering for fukt og manglende overflatebehandling av treverket, spesielt der trykkimpregneringen har mistet effekt.

Årsak 2: Det mangler lufting under inntrukket del av balkongen. Manglende lufting skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelige ventilert eller åpninger for luftsirkulasjon under denne delen av balkongen. Dette kan ofte oppstå der konstruksjonen er tett eller der det er benyttet materialer som blokkerer naturlig ventilasjon.

Årsak 3: Ytterdel av balkongen siger noe ned, hjemmelshaver opplyser om at tidligere hjemmelshaver sa at det var slik det utførende firma lagde fall på balkonger den gangen den ble oppført. Nedsig i ytterkant av balkongen skyldes enten konstruksjonsmessig utforming med fall for å lede vann bort, eller at materialer og fundament har satt seg over tid. Det kan også være et resultat av manglende vedlikehold eller slitasje på bærekonstruksjonen.

Årsak 4: Det er løstsittende fliser og sprekker i flisefuger på terrassen og det er usikkert om det ligger tettsjikt under flisene på terrassen. Løstsittende fliser og sprekker i fugene skyldes ofte bevegelse i underlaget eller dårlig vedheft. Manglende tettsjikt under flisene kan føre til at fukt trenger ned i konstruksjonen, spesielt ved gjentatt eksponering fra regn og frost.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### ROM UNDER TERRENG

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong, det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerboder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, det er synlig saltutslag, setningssprekker på vegger og gulv, delaminering og avflassing av maling på overflaten på malte betongvegger.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt.

Konsekvens/tiltak

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i vegg- og gulvkonstruksjonen. Det er også risiko for at fukt kan spre seg til tilstøtende bygningsdeler, noe som kan gi økte kostnader og forverret inn klima.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av både vegg- og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Dette kan også føre til skader på maling og overflater, samt strukturelle problemer som setningsskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke vegg- og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det anbefales også å vurder dreneringstiltak rundt bygget for å redusere vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

#### UTVENDIGE TRAPPER

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### ETASJESKILLE/ GULV MOT GRUNN

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER - VARMESENTRAL

Det er installert varmepumpe på spisetue og på tv-stue i 1. etasje. Varmepumper er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Boligen har hatt oljefyrvarme via radiatorer på samtlige rom, men i dag er dette ikke i bruk som fyring til boligen. Radiatorene og fyrtank er kun det som står igjen av det gamle systemet.

Årsak: Oljefyringssystemet er avviklet som følge av overgang til mer moderne og miljøvennlige oppvarmingsløsninger.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasje fra gamle rør eller radiatorer, og det gamle systemet kan også utgjøre en utfordring ved eventuelle ombygginger.

Konsekvens: Dette kan føre til behov for fjerning av det gamle systemet.



## 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. . Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Interessenter forventes å lese og forstå vedlagt tilstandsrapport. Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2014

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Svar: Ja . Det oppstod en vannlekkasje fra sluk på bad i 2. etasje som følge av utett sluk. Dette medførte mindre vannlekkasje i himling i etasjen under. Forholdet ble meldt til forsikringsselskap i 2025. Skaden ble utbedret og badet rehabilitert. Arbeidet ble ferdigstilt i 2026. I forbindelse med utbedringen ble det etablert nytt sluk, ny membran, nye fliser og ny baderomsinnredning på badet i 2. etasje. Arbeidene ble utført av Rognstad VVS, Sigvartsen Elektro AS og Johansen Flis og Fres AS, samt noe egeninnsats. Bilder, dokumentasjon og fakturaer fra arbeidene foreligger. Det har ikke vært registrert nye lekkasjer eller problemer etter at arbeidene ble ferdigstilt.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.1 (1) Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rognstad VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av eksisterende sanitærutstyr samt frakobling av vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Levering og montering av nytt sanitærutstyr, herunder toalett, servant, dusjvegger og dusjgarnityr. Tilkobling av vann og avløp til nytt utstyr samt opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Opplegg til badekar i vegg ble plugget.

1.2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Frakobling av eksisterende elektrisk utstyr i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Etablering av nytt elektrisk opplegg med nye kabler og

stikkontakter, herunder opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og stikk ved vask. Montering og tilkobling av speil/lys samt øvrige elektriske installasjoner på badet. Arbeidet ble avsluttet med kontroll og dokumentasjon.

Ufaglært arbeid:

1.2 (1). Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bistått med riving av eksisterende bad i forbindelse med rehabilitering, herunder demontering av fliser, membran og sanitærutstyr før fagarbeid ble utført. Utført noe klargjøring under oppbyggingen av nytt bad. I tillegg malt vegg og tak på badet. Ca. 1,5 vegg består av trepanel fra opprinnelig bad og er overflatebehandlet.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

2.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rognstad VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av eksisterende sanitærutstyr og frakobling av vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Montering av nytt sanitærutstyr, herunder toalett, servant, dusjvegger og dusjgarnityr, samt tilkobling av vann og avløp. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, og plugging av opplegg til badekar.

2.2 Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Frakobling av eksisterende elektrisk anlegg i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Etablering av nytt elektrisk opplegg med nye kabler og stikkontakter, herunder opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og stikk ved vask. Montering og tilkobling av speil/lys samt øvrige elektriske installasjoner på badet i 1. etg og 2.etg. Arbeidet ble avsluttet med kontroll og dokumentasjon.

2.3.Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Johansen Flis og Fres AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av våtrom på bad i 2. etasje i forbindelse med rehabilitering etter lekkasje. Arbeidet omfattet etablering av membran/tettesjikt og flislegging, inkludert mosaikk og tilhørende arbeider som sparkling og listing.

Ufaglært arbeid:

2.3 (1) Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Bistått med riving av eksisterende bad, herunder demontering av fliser, membran og sanitærutstyr før fagarbeid ble utført. Utført noe klargjøring under oppbygging av nytt bad samt maling av vegg og tak. Ca. 1,5 vegg består av trepanel fra opprinnelig bad og er overflatebehandlet.

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk I forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje i 2025–2026 ble det etablert nytt sluk samt nytt membran/tettesjikt og nye fliser.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

5.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Takfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Taket er renset, behandlet og overflatefornyet (takfornyning) i 2025 av Takfornyning AS. Arbeidet omfattet rengjøring og behandling av takstein med beskyttende overflatebehandling. Det foreligger garantibeviss på utført arbeid

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

7.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Byggmester Frank Aasheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ny frittstående garasje. Arbeidet ble utført av Byggmester Frank Aasheim AS. Garasjen ble ferdigstilt i 2024 og det foreligger ferdigattest.

Ufaglært arbeid:

7.2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av markterrasse utført i egenregi.

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

Svar: Ja

Boligen er oppført i 1949 og det forekommer noe naturlige skjevheter i gulv og konstruksjoner som følge av alder. Selger er ikke kjent med aktive setningsskader.

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

Svar: Ja

Boligen har kjeller fra byggeår 1949. Det kan forekomme noe fuktutslag/saltutslag på

grunnmur som er normalt for eldre kjellere. Selger har ikke opplevd vanninntrengning

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

15.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rognstad VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave ble røropplegg for vann og avløp oppgradert rundt år 2000. I forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje i 2025–2026 ble det utført arbeider på sanitæranlegg av Rognstad VVS AS

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

18.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nek AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av luft-luft varmpumpe stue 1.etg

18.2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Langbakken Industriservice

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av luft-luft varmpumpe kjøkken 1.etg

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

Svar: Ja

Ved tilsyn fra feiervesenet i 2025 ble det påpekt at et plassbygget høyskap fra byggeår med trefiberplate og hyller stod inntil pipen slik at pipemuren ikke var synlig. Det ble gitt pålegg om å fjerne innkledningen slik at pipen fikk synlig mur. Forholdet er utbedret og avviket er lukket. Det foreligger ikke fyringsforbud.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

19.2 Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne hyller og trefiberplate mot pipe. Avvik lukket. Det foreligger ikke fyringsforbud

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

Ifølge tidligere takst skal det være nedgravd oljetank på eiendommen tilknyttet tidligere fyringsanlegg. Tanken er ikke i bruk.

21.1 Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

23.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført av Sigvartsen Elektro AS - gått over anlegg i boligen. Dokumentasjon og sluttkontroll foreligger.

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

Svar: Ja

Naboeiendommen er regulert til boligformål og det kan oppføres inntil to boenheter.

Det har vært nabovarslet byggesak hvor selger har sendt merknad.

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

Svar: Ja

Boligen er opprinnelig oppført i 1949 og har blitt endret og bygget ut flere ganger av tidligere eiere. Ifølge tidligere salgsoppgave ble det blant annet oppført tilbygg med bad, entré og soverom i 1. etasje i 2006. Det er også oppført en vinterhage på terrasse av tidligere eier. Selger er ikke kjent med at denne er byggesøkt. I selgers eiertid er det oppført ny frittstående garasje i 2024 (ferdigattest foreligger). Terrasse er utvidet i egenregi i 2014.

26.1 Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Det foreligger tidligere verditakst fra tidligere salg av boligen. Det foreligger også dokumentasjon i forbindelse med forsikringssak og rehabilitering av bad i 2. etasje i 2025–2026, samt tilsyn fra feiervesenet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

For nærmere informasjon se vedlagt egenerklærings skjema i salgsoppgaven.

## **Innhold**

Boligen er i to etasjer og inneholder:

1. etasje: 3 ganger, 2 entréer, kjøkken, spisestue, tv-stue, peisestue, bad, soverom, innglasset terrasse, terrasse

2. etasje: Gang, wc, innredet rom, bad/vaskerom, 4 soverom, terrasse

I tillegg disponerer boligen en dobbelgarasje og frittstående garasje med to porter. Det er også et hyggelig anneks i hagen.

### **Standard**

Boligen har et særpreg som er vanskelig å gjenskape i dag. Deler av det opprinnelige håndverket er bevart, blant annet gjennom panel på vegger og himlinger i deler av boligen. Dette gir rommene en lun, solid og klassisk karakter, samtidig som boligen har en størrelse og rominndeling som gir mange bruksmuligheter for dagens familieliv.

Enebolig over 2 plan og kjelleretasje oppført i 1949 og tilbygg oppført i 2010. Huset har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkskonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater. Eneboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på ytterkledningen, dreneringsvikt og fukt i kjelleretasjen.

Enebolig - Byggeår: 1949

### **UTVENDIG**

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i sink. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 og 2010.

### **DØRER**

Bygningen har malt hoved ytterdører fra 1999 og 2010 og malt balkong- og terrassedører i tre ca. fra 1999.

### **BALKONG OG TERRASSE**

Balkong på 33 m<sup>2</sup> med adkomst via soverom i 2. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt. Terrasse nr. 1 på 29 m<sup>2</sup> med adkomst via spisestue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. Terrasse nr. 2 på 71 kvadrat med boblebad og med adkomst via tv-stue i 1. etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. Terrasse nr. 3 på 16 med adkomst via tv-stue i 1. etasje, oppført i støpt betong belagt med fliser, støpt trapp og rekkverk i smijern med rekkverkshøyde på 74 cm høyt. Innglasset terrasse på 17 m<sup>2</sup> med adkomst via hagen på baksiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen og opp til terrassen

på baksiden av boligen.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra flere årgang.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Bad i 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, men det ble fukt målt inne i rørstokkskapet i gangen rett bak vanntilkoblingen til badet, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier. Det målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom med WC på sokkel, vegger med malt trepanel, vinylbelegg på gulv, servant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), kobberrør og metallrør. Det er besiktiget i rørskap fra flere årganger. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er installert varmepumpe på



spisetue og på tv-stue i 1. etasje. Boligen har hatt oljefyrvarme via radiatorer på samtlige rom, men i dag er dette ikke i bruk som fyring til boligen. Radiatorene og fyrtank er det som står igjen av det gamle systemet. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sikringssskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 2. etasje. Automatsikringer og jordfeilbryter med 9 fordelingskurser. Sikringssskap nr. 2 plassert på vegg i bod i kjelleretasjen. Automatsikringer og jordfeilbryter med 18 fordelingskurser

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025/2026

- Rehabilitering av bad i 2. etasje med nytt sluk, ny membran, nye fliser og ny innredning
- Utbedret skade i himling i 1. etasje etter tidligere vannlekkasje

2025

- Tak rensset, behandlet og overflatefornyet
- To luft-luft varmepumper installert
- Elektrisk anlegg kontrollert
- Avvik fra feiervesenet lukket
- Sanitær- og elektroarbeider i forbindelse med rehabilitering av bad

2024

- Ny frittstående garasje ferdigstilt, ferdigattest foreligger

2014

- Markterrasse utvidet

2006

- Ifølge tidligere salgsoppgave ble det oppført tilbygg med bad, entré og soverom i 1. etasje

2000

- Ifølge tidligere salgsoppgave ble røropplegg for vann og avløp oppgradert

### **Parkering**

Det er en stk dobbelgarasje (2024). I tillegg er det en frittstående dobbelgarasje med to porter.

### **Radonmåling**

Boligen ligger i området med lav til middel aktsomhetsgrad for radon.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn i peisestue og varmepumpe i begge stuer i 1.etasje. Det er radiatorer på enkelte rom som i dag ikke er i bruk.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 9 800 000

### **Omkostninger kjøper**

9 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

245 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

246 390 (Omkostninger totalt)

263 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

266 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

10 046 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 063 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 066 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 35 824 for år 2024

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene i 2024 er fordelt slik:

Avløp 10 022,10 kr

Eiendomsskatt 8 715,00 kr

Feiing 525,98 kr

Renovasjon 8 794,03 kr

Vann 7 767,88 kr

Sum 35 824,99 kr

Årsprognose for kommunale avgifter 2026 er estimert til kr 35 288,88 ,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 715 for år 2024

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

For 2024 var kr 8 715,-

For 2026 er det estimert kr 6 022,-

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 221 124 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 884 496 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Vannavgift**

Kr 7 767 for år 2024

### **Informasjon om vannavgift**

Vannavgift er inkludert i de kommunale avgiftene. Vannavgift for 2024 var kr 7 767,-. Siden det er installert vannmåler vil avgiftene variere etter forbruk.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 33 i Eidsvoll kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen da matrikkelen var 3240- 76/1:

22.11.1851 - dagboknr: 903603 - Skjønn

Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Megler har prøvd å innhente servitutten uten å lykkes.

06.10.1908- dagboknr: 10 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 92 BNR: 33

Kommentar: Servitutten er ikke lesbar og derfor vanskelig å tolke.

25.05.1937 - dagboknr: 900004 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Eidsvoll komm. el-verk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Megler har prøvd å innhente servitutten uten å lykkes.

Følgende er tinglyst på eiendommen etter dagens matrikkel 3240- 76/33:

10.10.1942 - dagboknr: 1660- ERKLÆRING/AVTALE

Vegvesenets betingelser vedtatt

Kommentar: Eier av gnr 76 bnr 33 i Eidsvoll kommune har fått tillatelse fra vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra bygdeveien. Vaalerhagen - Dal mellom Dal og Løkenvangen ved eiendommen, med flere bestemmelser gjeldende krav for avkjørselen. Denne gjelder nåværende eier og fremtidige eiere av eiendommen. Eier er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer ved avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby.

30.05.1969 - dagboknr: 3401 - BESTEMMELSE OM GJERDE

Overført fra: KNR: 0237 GNR: 76 BNR: 71

Kommentar: Skjøte mellom tidligere eier og senere eier av gnr 76 bnr 71, samt bestemmelse om at gjerdeplikt påhviler kjøperen.

15.06.1973 - dagboknr: 4287- BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Eier av gnr 76 bnr 33,34 i Eidsvoll kommune søker om tillatelse til å legge kloakkledning under fylkesveg nr C 201.1 ved eiendommen sin, samt bestemmelser

gjeldende krav til leggingen av kloakkledningen. Ledningene må ikke være til hinder eller stoppe trafikken. Ved gjennfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. For reparasjon av asfaltdekke betales kr 50 pr. l. m, for oljegrusdekke kr 25 pr. l. m, i alt til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. Ledningen må føres gjennom vegen ved boring.

22.12.1995- dagboknr: 10434-BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 76 BNR: 93

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kommentar: Eier av gnr 76 bnr 33 i Eidsvoll gir eiendommen med gnr 76 bnr 93 vegrett over eiendom bnr 33- og rett til legging og vedlikegold av vann- og avløpsledninger over eiendommen.

10.01.2003 - 340-BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kommentar: Eier av eiendommen gnr 76 bnr 33 i Eidsvoll samtykker til at utbygger av eiendommen anlegger 160mm PVC spillvannsledning og 160mm PVC overvannsledning og vannledning med tilhørende kummer over eiendommen, samt at kommunen har tillatelse til å vedlikeholde og foreta ettersyn av ledninger og kummer.

13.05.2002 - dagboknr: 5490- BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 212

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 213

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 214

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 215

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 216

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 217 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 217 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 218 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 218 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 219

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 220 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 220 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 221 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 88 BNR: 221 FNR: 0 SNR: 2

Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Eier av eiendommen gnr 88 bnr 16 i Eidsvoll samtykker til at utbygger av eiendommen gnr 76 bnr 33 og 71 anlegger 160mm PVC spillvannsledning og 160mm PVC overvannsledning med tilhørende kummer over eiendommen, samt at kommunen har tillatelse til å vedlikeholde og foreta ettersyn av ledninger og kummer.

#### GRUNNDATA

18.06.2002- dagboknr: 7176- SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0237 GNR: 76 BNR: 7

20.11.2003 - dagboknr: 14245- GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

20.11.2003 - dagboknr: 14245- MÅLEBREV

01.01.2020 - dagboknr: 741167-OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0237 GNR: 76 BNR: 33

01.01.2024 - 242906-OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3035 GNR: 76 BNR: 33

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje datert 31.08.2000

Det foreligger byggetegninger for eldre garasje datert: 13.10.1999

Det foreligger byggetegninger for uthus datert: 23.01.2001. Disse avviker fra dagens bruk.

Følgende har avvik:

Vedbod i originaltegninger er i dag innredet til treningsrom.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette rommet er godkjent for varig opphold. Fra s-rom til P-rom er hovedsaklig søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger tegninger for tilbygg på eiendommen datert 22.08.2002. Dette er et tilbygg med soverom, entré og bad. Disse samsvarer med dagens bruk. Det foreligger ingen ferdigattest på dette og kjøper påtar seg derfor risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen på boligens hovedbygg, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler eller bruk. Eneboligen ble oppført i 1949 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965. Tilbygget ble oppført i 2010.

Årsak: Manglende byggetegninger skyldes at boligen ble oppført før det ble innført landsdekkende søknadsplikt, og at dokumentasjon fra denne tiden ofte ikke ble arkivert eller sendt inn til kommunen. For senere oppførte bygg, som tilbygg, garasje og anneks, kan årsaken være manglende innsending eller arkivering av tegninger, eller at prosessen ikke ble fullført i henhold til gjeldende regelverk.



Risiko: Fravær av godkjente byggetegninger kan føre til usikkerhet rundt lovligheten av eksisterende bygg og tilbygg. Dette kan skape problemer ved salg, refinansiering, eller ved søknad om ytterligere tiltak. Kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages, og det kan oppstå utfordringer med forsikring og eventuell bruksendring.

Konsekvens: Manglende tegninger og godkjenning kan medføre økonomiske konsekvenser, som kostnader til å utarbeide og innhente godkjenning for byggetiltak i ettertid, eventuelle bøter fra kommunen, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig stand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

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

Det foreligger ikke tegninger for garasje 1, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.

Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt.

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

Det er oppført en innglasset terrasse som er over 15 m<sup>2</sup>. Det foreligger verken søknad til plan og bygg, ferdiggattest, midlertidig brukstillatelse eller byggegodkjente tegninger på denne. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen er regulert til boligbebyggelse og følger reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Granum, gnr 76, bnr 33, 71.

Blant annet gjelder følgende bestemmelser for reguleringsplanen:

-Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

-Ved byggemelding skal plassering av dobbeltgarasje være vist selv om den ikke skal

oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen. Garasje eller carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 5 meter fra eiendomsgrense mot privat veg eller felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> plassert minst 1,25 m fra eiendomsgrense mot privat veg eller felles avkjørsel og minst 2 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg.

-Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,2 m

-Detaljert plan for veg, vann og kloakk skal godkjennes av kommunen før arbeidet settes i gang.

-Krysset mellom adkomstvei og fylkesveg 503 skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen Akershus.

-Det skal utføres stabilitets-/grunnundersøkelser før noen form for terreng- og byggearbeider kan igangsettes.

-Maks utnyttingsgrad skal være %-BYA = 30 % av den enkelte tomtes nettoareal.

- Felles adkomstveg skal være felles for eiendommene gnr/bnr 76/33, 76/71 og 76/93 og alle fremtidige parseller av disse. Felles atkomstveg skal vedlikeholdes av disse i fellesskap.

- Før det kan utstedes brukstillatelse for noen ny boenhet innenfor gbnr 76/33 skal regulert lekeareal øst for hovedadkomst settes i stand med grøntanlegg, sandleke, huskestativ, sittebenker og mindre ball-løkke med grus.

Boligen hører også til regulering under kommuneplanens arealdel for 2021-2031.

Boligens grenser:

Boligen har 2 av grensene sine markert med høy nøyaktighet. Grensene mot øst og sør er markert med mindre nøyaktighet. Boligen har spillvannsledning delvis på tomte. Boligen har vannledning delvis på tomte. Boligen har overvannsledning delvis på tomte.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Eiendommen ligger innenfor middels til lav aktsomhetsgrad for radon. Eiendommen ligger i nærhet av gul støysone med støy fra veg.

Pågående byggesaker:

Informasjon fra selger: Naboeiendommen er regulert til boligformål og det kan oppføres inntil to boenheter. Det har vært nabovarslet byggesak hvor selger har sendt merknad.

Se <https://innsynpluss.onacos.no/eidsvoll/postliste> for nærmere informasjon

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

**Ansvarlig megler bistås av**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
vibeke.voksoy@aktiv.no  
Tlf: 402 23 800

Nicklas Wathne  
Eiendomsmeglerfullmektig  
nicklas.wathne@aktiv.no  
Tlf: 467 48 878

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026









# 1. Etasje





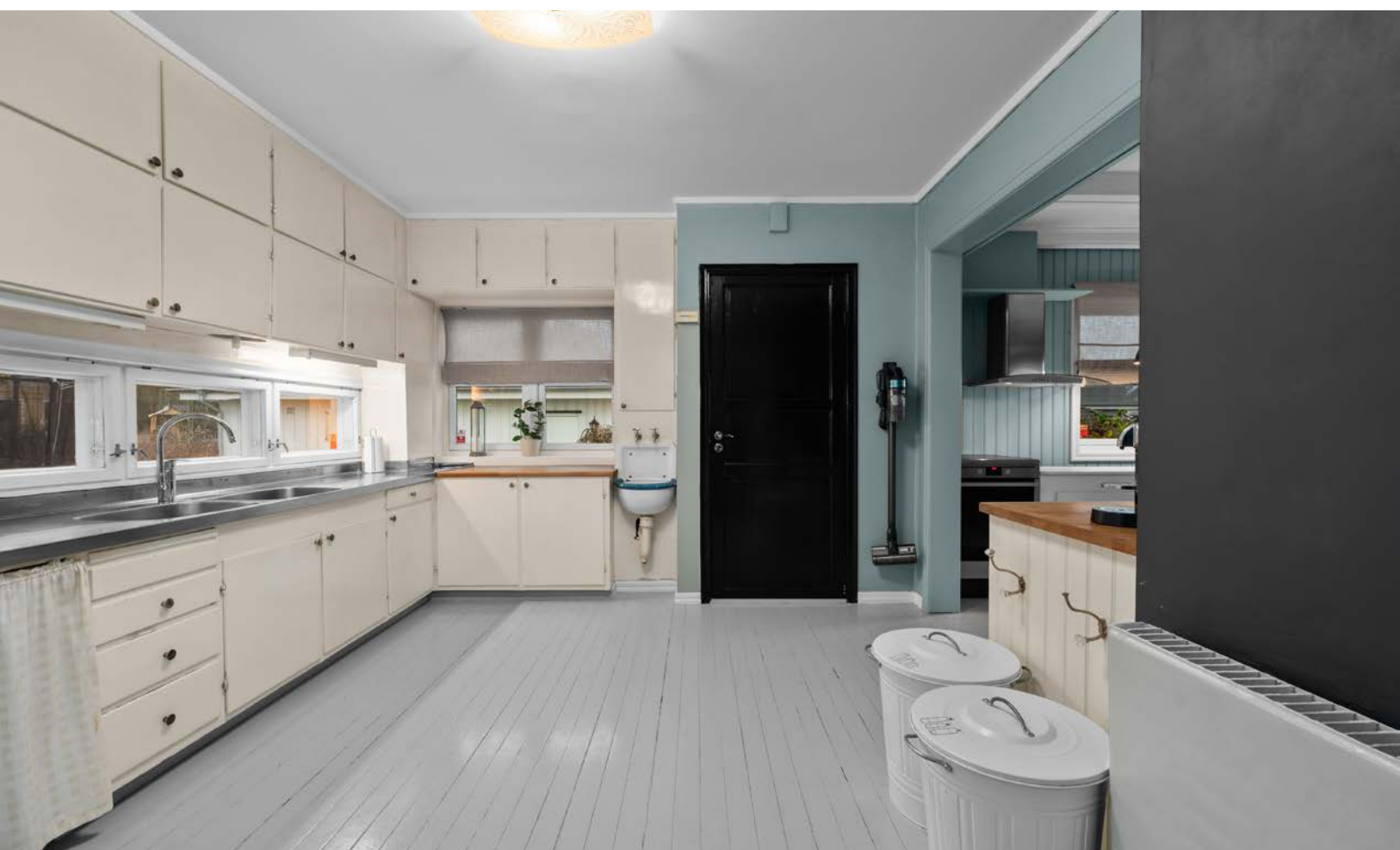












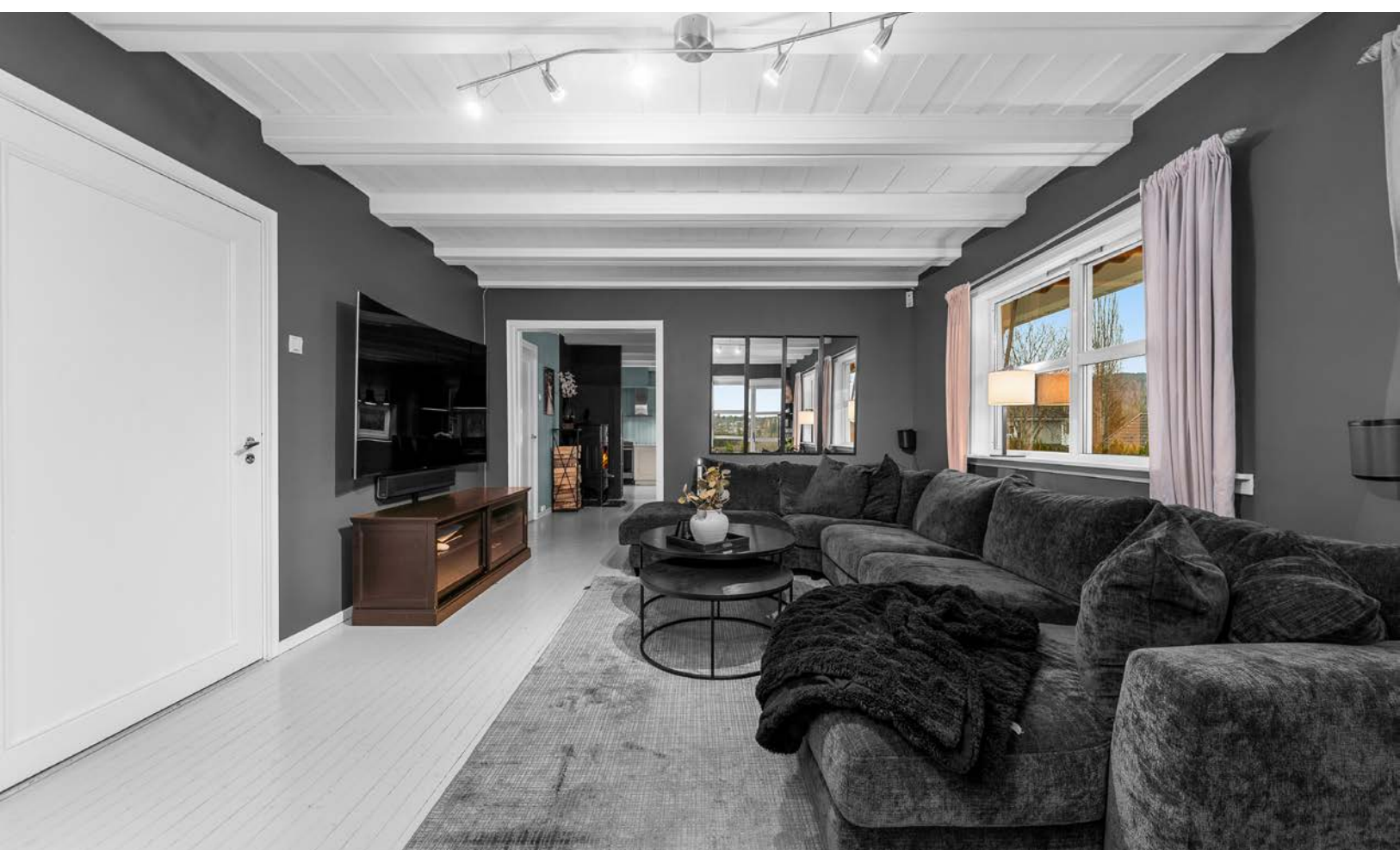








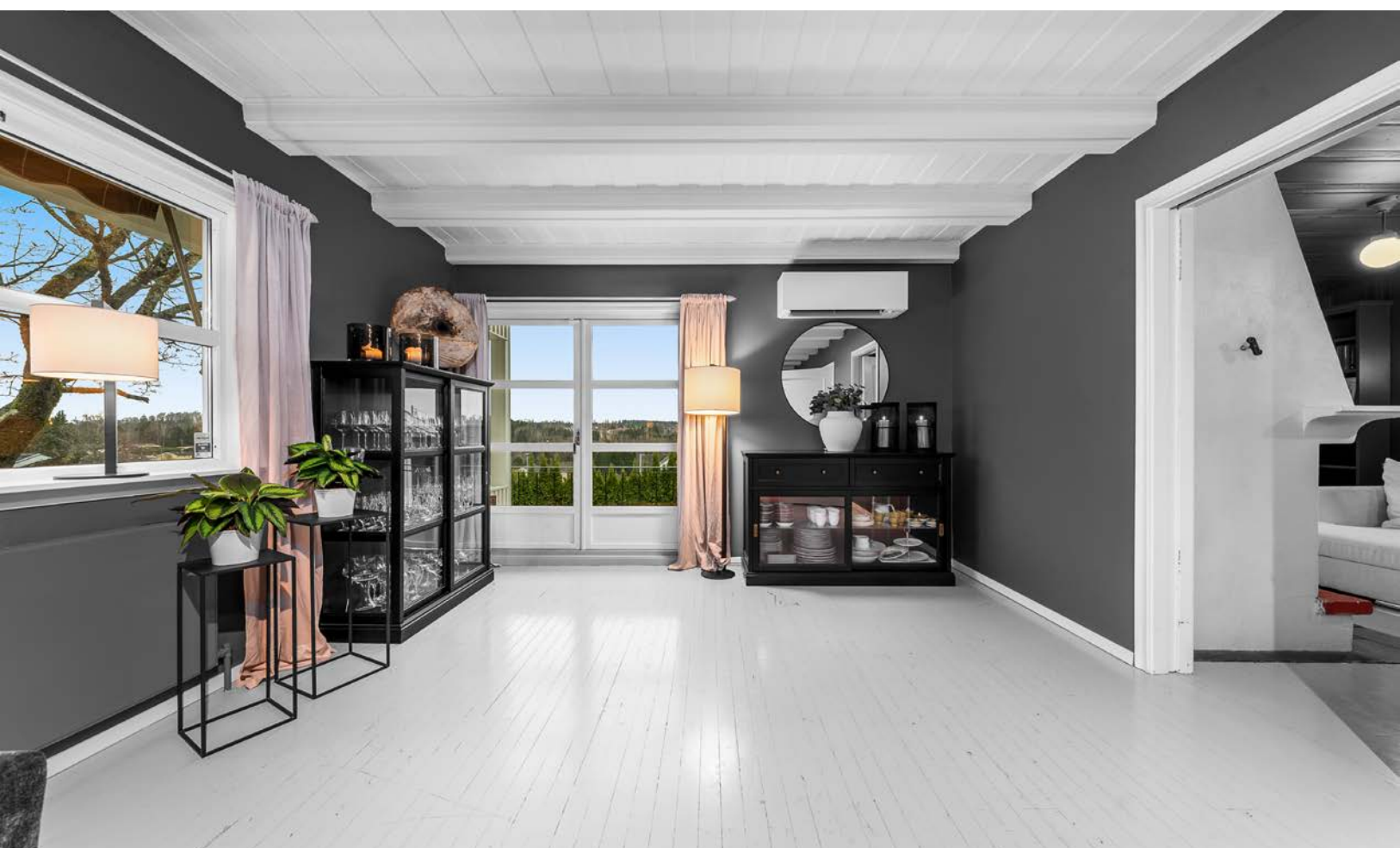




















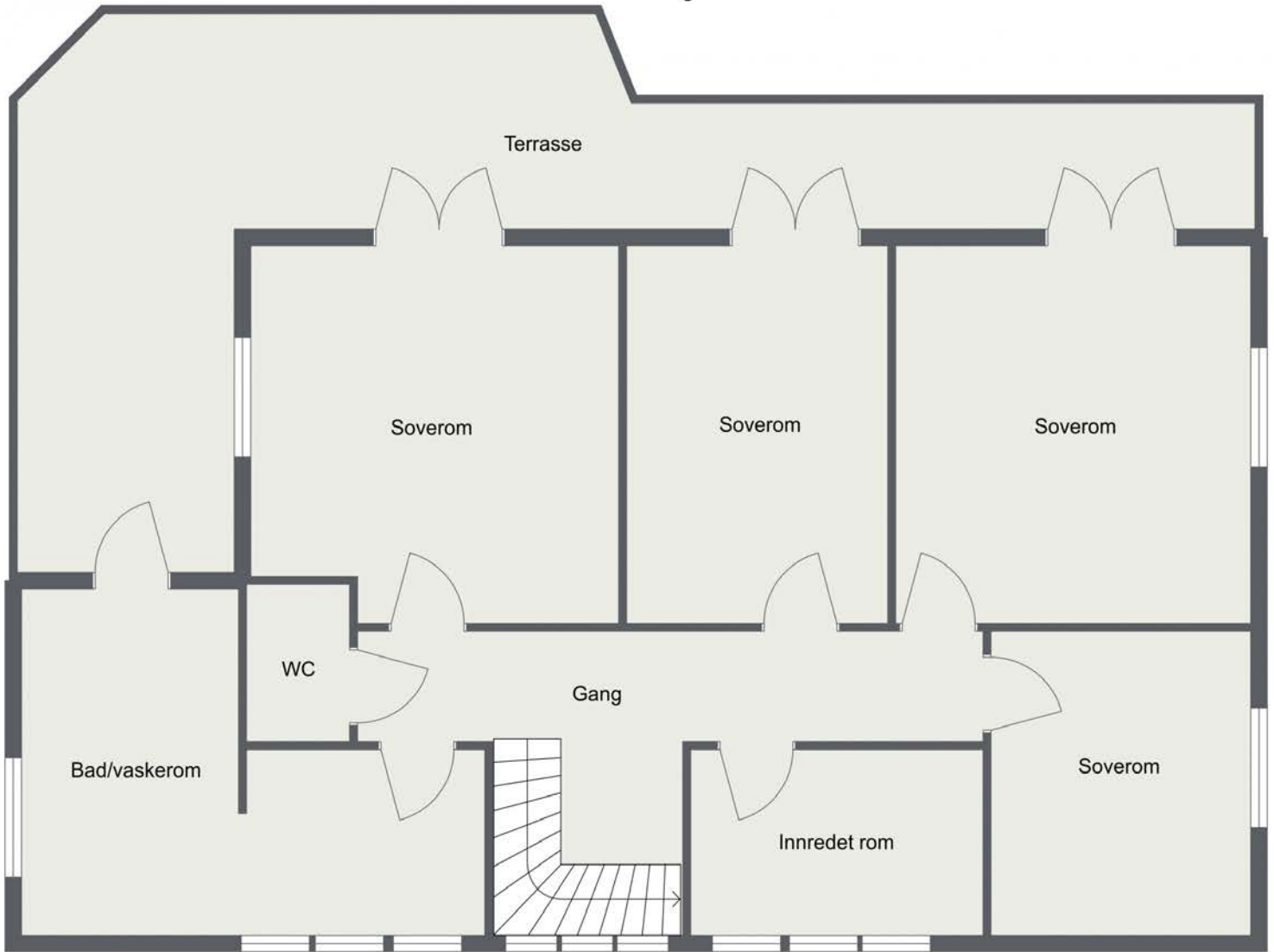






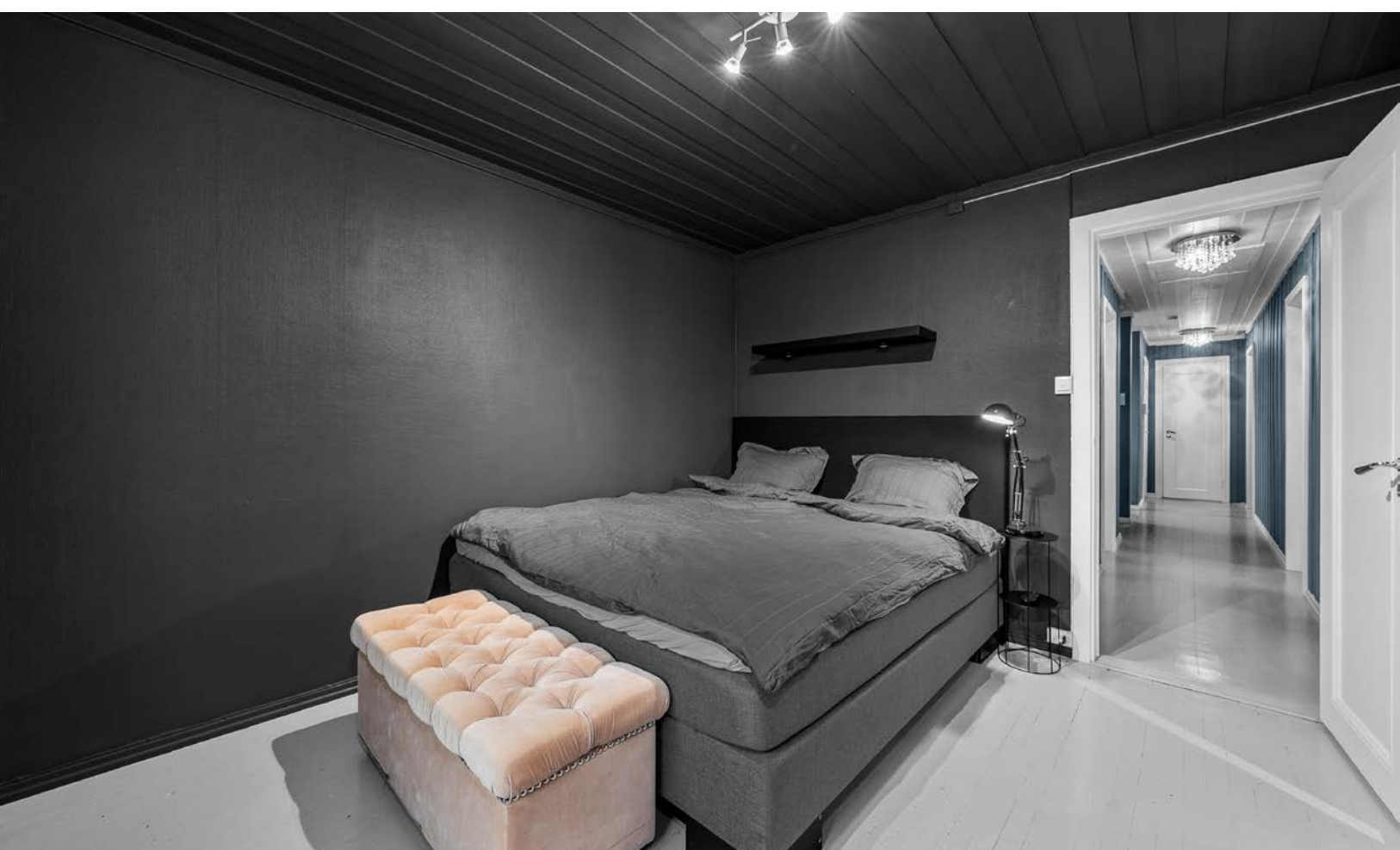


## 2. Etasje



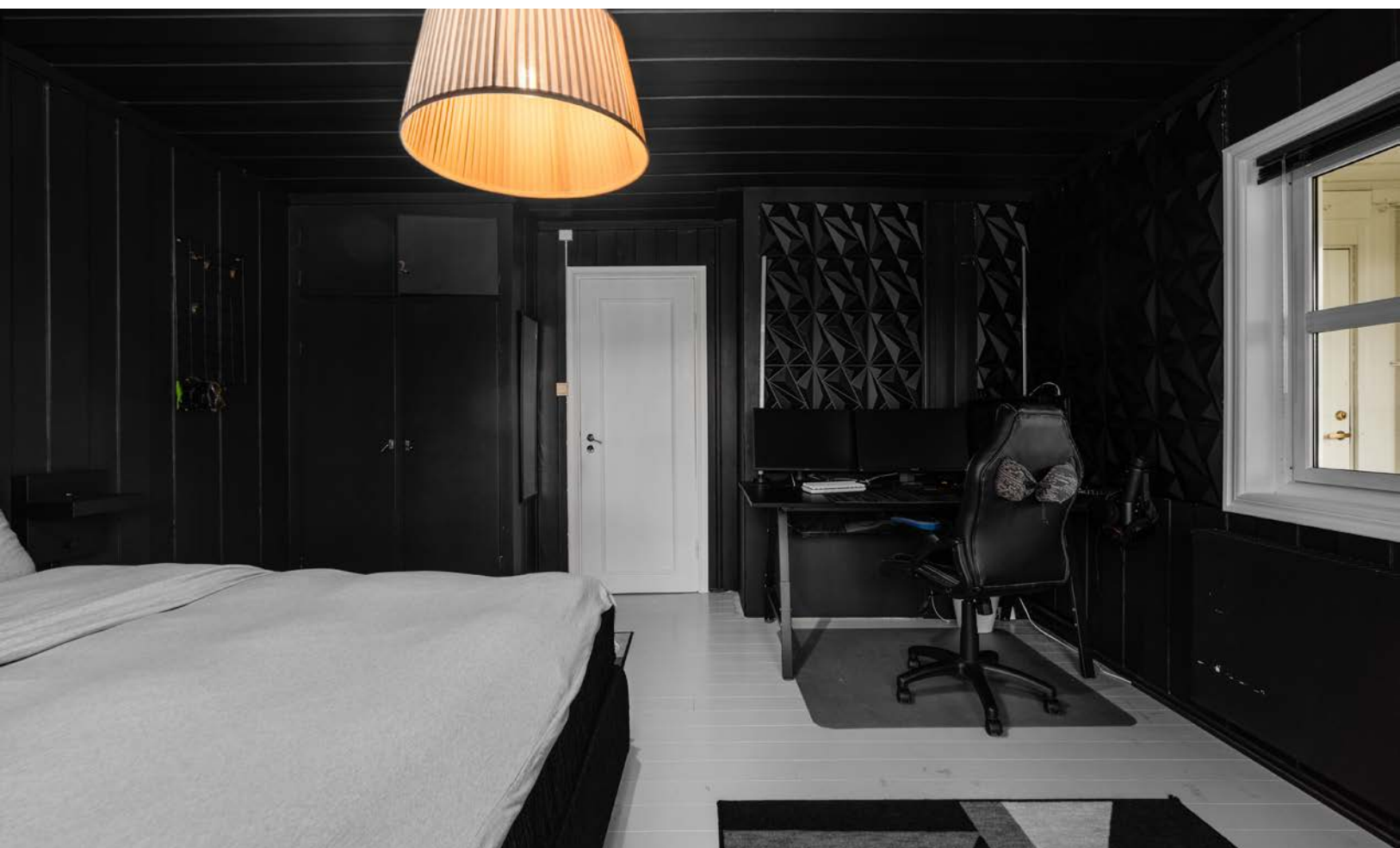
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A Magnus AS











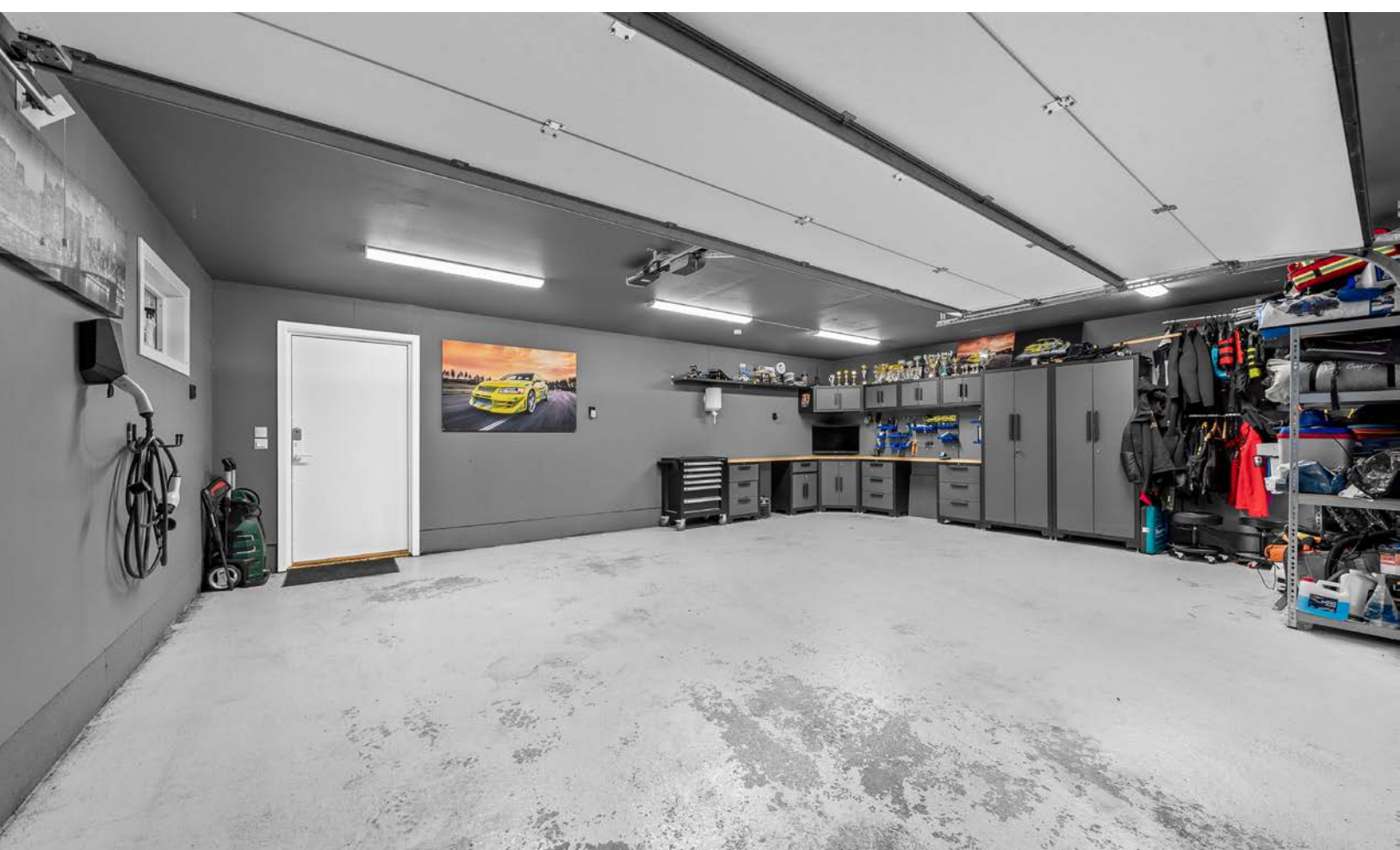




























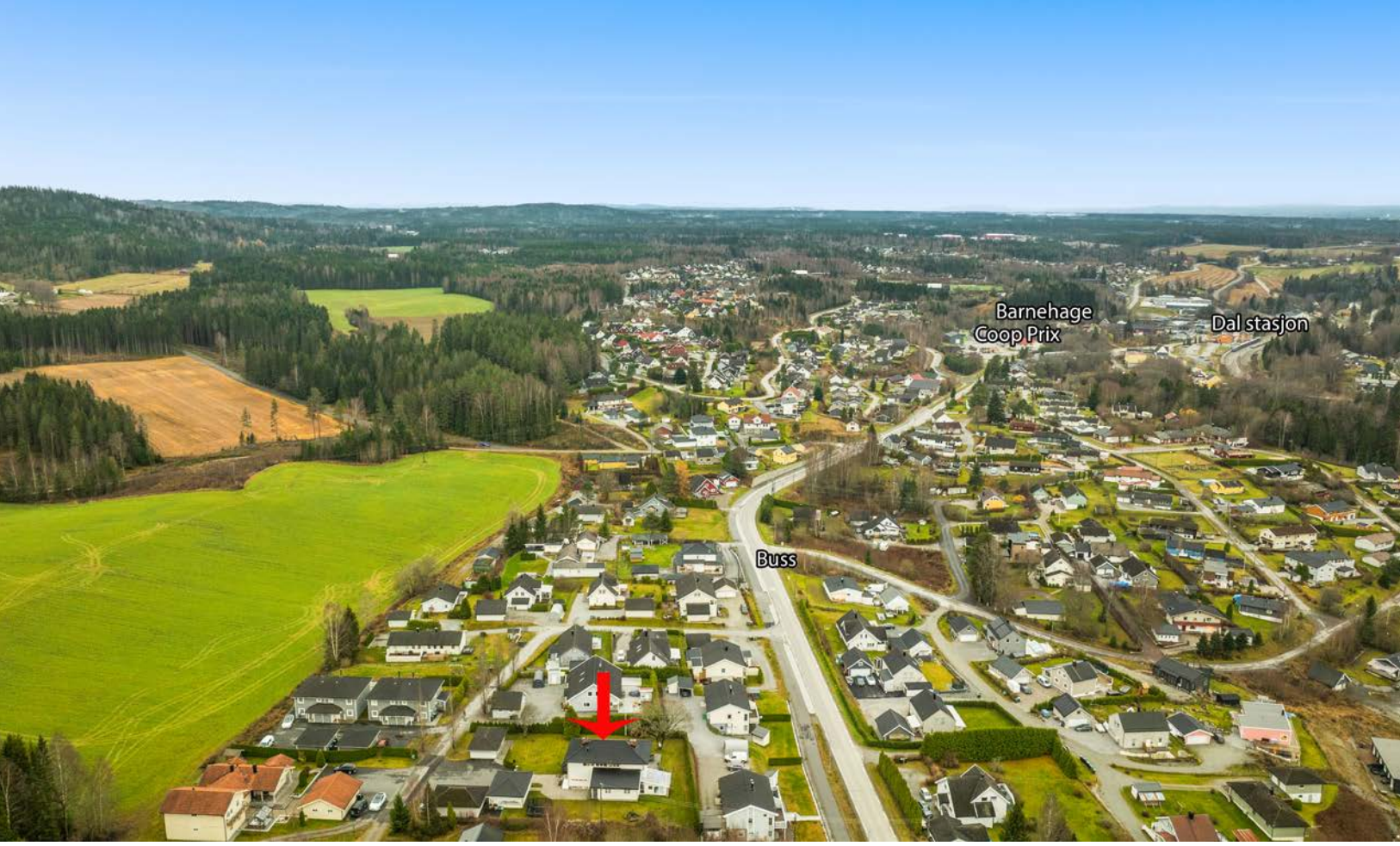




























# Vedlegg




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Granumvegen 12G , 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 76, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 484 m<sup>2</sup> BRA-i: 339 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1014

Referansenummer: FF1626

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus  
Ekstern Takstingeniør  
august@tmam.no  
980 23 301

**BMTF**





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på ytterkledningen, dreneringsvikt og fukt i kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1949

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sink.

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

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 og 2010.

Bygningen har malt hoved ytterdører fra 1999 og 2010 og malt balkong- og terrassedører i tre ca. fra 1999.

Balkong på 33 m2 med adkomst via soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse nr. 1 på 29 m2 med adkomst via spisestue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 2 på 71 med boblebad og med adkomst via tv-stue i 1.etasje. oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 3 på 16 med adkomst via tv-stue i 1.etasje, oppført i støpt betong belagt med fliser, støpt trapp og rekkverk i smijern med rekkverkshøyde på 74 cm høyt.

Innglasset terrasse på 17 m2 med adkomst via hagen på baksiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen og opp til terrassen på baksiden av boligen.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra flere årgang.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2.etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Bad i 1.etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, men det ble fuktmålt inne i rørstokkskapet i gangen rett bak vanntilkoblingen til badet, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier. Det målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med WC på sokkel, vegger med malt trepanel, vinylbelegg på gulv, servant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), kobberrør og metallrør. Det er besiktiget i rørskap fra flere årganger.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er installert varmepumpe på spisetue og på tv-stue i 1.etasje.

Boligen har hatt oljefyrvarme via radiatorer på samtlige rom, men i dag er dette ikke i bruk som fyring til boligen. Radiatorene og fyrtank er kun det som står igjen av det gamle systemet.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringssskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 2.etasje.  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
9 fordelingskurser

Sikringssskap nr. 2 plassert på vegg i bod i kjelleretasjen.  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
18 fordelingskurser

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Relativ flatt terreng med asfalt og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

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

[Gå til side](#)

Radonspærre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonspærre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonspærre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonspærre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger av eneboligen, tilbygg, anneks eller garasje. Eneboligen ble oppført i 1949 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965, men tilbygget ble oppført i 2010.

Årsak: Manglende byggetegninger skyldes at boligen ble oppført før det ble innført landsdekkende søknadsplikt, og at dokumentasjon fra denne tiden ofte ikke ble arkivert eller sendt inn til kommunen. For senere oppførte bygg, som tilbygg, garasje og anneks, kan årsaken være manglende innsending eller arkivering av tegninger, eller at prosessen ikke ble fullført i henhold til gjeldende regelverk.

Risiko: Fravær av godkjente byggetegninger kan føre til usikkerhet rundt lovligheten av eksisterende bygg og tilbygg. Dette kan skape problemer ved salg, refinansiering, eller ved søknad om ytterligere tiltak. Kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages, og det kan oppstå utfordringer med forsikring og eventuell bruksendring.

Konsekvens: Manglende tegninger og godkjenning kan medføre økonomiske konsekvenser, som kostnader til å utarbeide og innhente godkjenning for byggetiltak i ettertid, eventuelle bøter fra kommunen, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig stand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke hva som faktisk finnes av godkjent dokumentasjon, og om det er behov for å søke om bruksendring eller godkjenning av eksisterende bygg. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

### Anneks/uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks/uthus oppført i 2001, og det foreligger ikke byggetegninger.

Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.

Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt. Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter. Det kan også føre til begrensninger i bruk av garasjen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

## Beskrivelse av eiendommen

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegning av garasjen selv om garasjen har ferdigattest.

Årsak: At det ikke foreligger byggetegning til tross for ferdigattest, kan skyldes at ferdigattesten ble utstedt uten at kommunen krevde innlevering eller kontroll av byggetegninger. Det kan også ha skjedd feil eller mangler i kommunens arkivering, eller at dokumentasjonen har gått tapt over tid.

Risiko: Manglende byggetegninger kan føre til usikkerhet om garasjens utforming og om den faktisk er oppført i tråd med gjeldende regelverk. Dette kan skape problemer ved fremtidig salg, forsikringsoppgjør eller ved behov for utvidelser eller endringer, og det kan være vanskelig å dokumentere lovligheten hvis kommunen etterspør dette.

Konsekvens: Konsekvensen kan være at man må bruke tid og ressurser på å innhente eller utarbeide nye byggetegninger i ettertid. Ved påviste avvik kan det også bli aktuelt med pålegg om retting, tilbakestilling eller andre tiltak fra kommunen, noe som kan innebære både økonomiske og praktiske utfordringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke om det finnes arkiverte tegninger eller annen dokumentasjon. Dersom tegninger mangler, bør det vurderes å engasjere fagkyndig for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

### Garasje

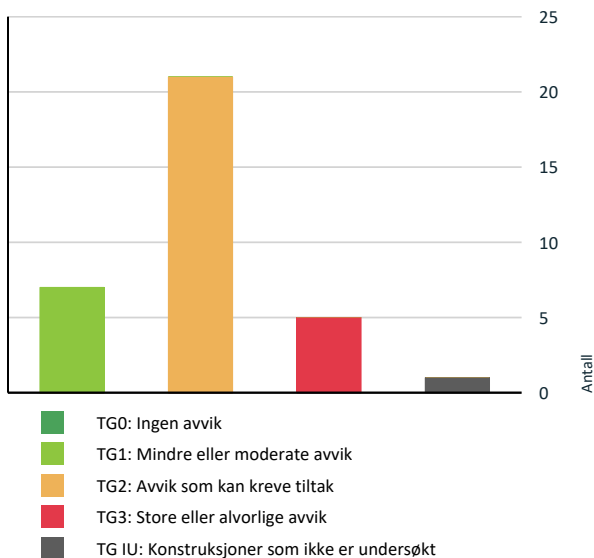
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.



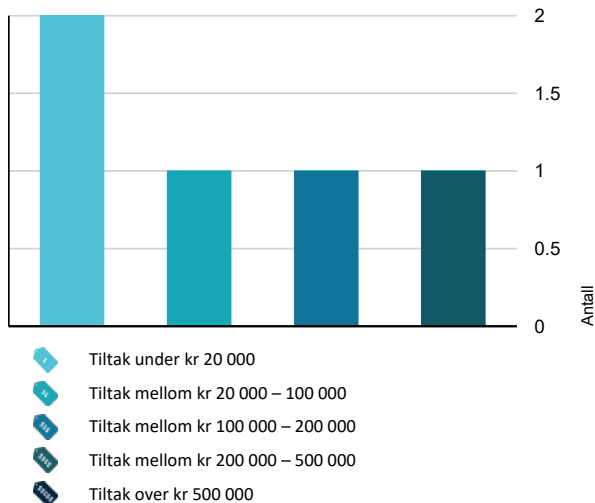
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv, grunnet at noen av rommene i garasjen ble benyttet til lagring og oppbevaring. Det kan være avvik på vegger, tak/himlinger og gulv som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Andre etasjer > Toalettrom/WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken delt opp med spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken delt opp med spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

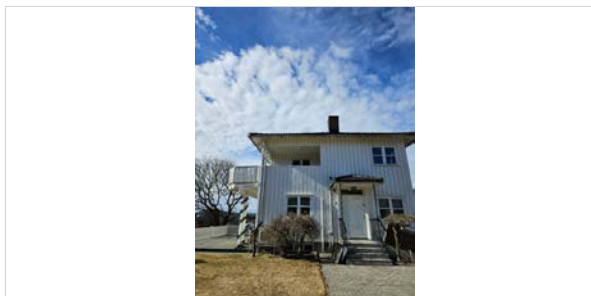
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1949

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg oppført i 2010, tilbygget inneholder entré/gang, bad og soverom.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. 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 beferingen, 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.

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt utført takfornyng (malebehandling av taksteinen) utført i 2025 av Takfornyng AS.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.  
Årsak: Taktekking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet i taktekkingen, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.  
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.





# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sink.

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert på drepsrør på nedløpet over innglasset terrasse, dette ble utført etter befaringstidspunktet og bygningssakkyndig har ikke inspisert utbedringen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Årsak: Snøfangere er ikke montert på taket, noe som ofte skyldes at dette ikke ble prioritert eller feil ved oppføring eller ved senere vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Risiko: Manglende snøfangere øker risikoen for at snø og is kan rase fra taket. Dette kan føre til personskade, skade på dyr og materielle skader. Konsekvens: Konsekvensen av at snøfangere mangler er at det kan oppstå alvorlige situasjoner med snøras, noe som kan medføre ansvar for skader og påfølgende kostnader til erstatning eller reparasjoner. I tillegg kan det føre til økt slitasje på taksteinene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere snøfangere på yttertaket, og arbeidet anbefales å utføres av fagperson for å sikre korrekt og trygg montering som følger gjeldende forskrifter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Hjemmelshaver opplyser at han har vasket ytterkledningen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, for å sikre en fullgod kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Ytterkledningen har stedvis svertesopp på øvrige del, råteskade på nedre del av 3 stk panelbord, stedvis tørrsprekker og det er noe linoljebærer på enkelte steder.

Årsak 1: Svertesopp oppstår ofte på fuktige og skyggefulle områder, mens råteskader og tørrsprekker skyldes kombinasjon av fuktpåvirkning, naturlig aldring, og utilstrekkelig vedlikehold. Linoljebærer dannes gjerne der det har vært påført feil type maling, eller hvor underlaget har vært for fuktig.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen rundt boligen.

Årsak 2: Manglende luftespalte skyldes ofte at kledningen er montert direkte mot veggen uten avstandslist, noe som kan være resultat av eldre byggeskikk eller utilstrekkelig oppføring av dagens anbefalte byggemetoder.

Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Årsak 3: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Nr. 1

Risiko: Disse forholdene øker risikoen for videre fuktinntrenging, å råteskader kan spre seg og nedsatt kvalitet på ytterkledningen.

Konsekvens: Ved manglende utbedring vil det redusert levetiden og få økte vedlikeholdskostnader. Det kan bli nødvendig med utskifting av panelbord i verste fall kan veggkonstruksjonen bli skadet, og det kan oppstå behov for større reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne svertesopp med egnet vaskemiddel, utbedre eller bytte råteskadede panelbord, og utføre overflatebehandling for å beskytte treverket. Linoljebærer bør skrapes bort og overflaten behandles på nytt med linoljemaling eller egnet produkt.

Nr. 2

Risiko: Når det ikke er luftespalte, får fukt ikke mulighet til å tørke ut bak kledningen, noe som øker risikoen for oppfukning, soppvekst og råteskader i både kledning og veggkonstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan manglende luftespalte føre til redusert levetid på ytterkledning, økt vedlikeholdsbehov og mulige skader på veggkonstruksjonen, som igjen kan kreve omfattende reparasjoner og utskifting av materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere luftespalte ved å montere avstandslist bak kledningen, slik at fukt kan ventilere ut og konstruksjonen får bedre beskyttelse mot skader. Dette bør vurderes ved neste vedlikehold eller rehabilitering av fasaden.

Nr. 3

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er innsisert fra tak/himlingluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart gulv.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv og var ikke mulig å inspisere tilstrekkelig.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon eller undertaket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få innsisert hele loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på enkelte steder i undertaket, takstoler og skorsteinen, og det er manglende lufting på loftet. Undertaket og loftkonstruksjonen er ifra 1949.

Årsak: Saltutslag skyldes ofte fuktinntrenging i konstruksjonen, der vann transporterer salter fra byggematerialene til overflaten. Manglende lufting kan føre til dårlig ventilasjon og økt risiko for kondens.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Risiko: Vedvarende fukt kan gi grobunn for mugg og råte, og saltutslag kan indikere at det pågår skadeutvikling i trekonstruksjonen. Dårlig ventilasjon forsterker faren for ytterligere fuktproblemer.

Konsekvens: Dette kan medføre svekket bæreevne i takkonstruksjonen, redusert innemiljø og behov for omfattende utbedringer hvis skadene får utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre grundig inspeksjon av undertak og loftkonstruksjon, samt å forbedre ventilasjonen og utbedre fuktskader. Tiltakene bør vurderes og utføres av fagpersoner.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 og 2010.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har stedvis små merker og tørrsprekker på utsiden og vinduer fra 1999 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Små merker og tørrsprekker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Risiko: Tørrsprekker og merker kan føre til at maling og beskyttende overflate brytes ned, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og råteskader. Manglende vedlikehold kan også påvirke vinduets isolasjonsevne negativt.

Konsekvens: Dette kan medføre til behov for reparasjon eller utskifting av vinduer. Dette kan gi økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre vedlikehold som maling og tetting av sprekker.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdører fra 1999 og 2010 og malt balkong- og terrassedører i tre ca. fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte små merker på nedre del av ytterdører og noe fuktmerker på nedre del av terrassedører i 2. etasje. Terrassedør til innglasset terrasse subber og butter i karm

Årsak: Små merker og fuktmerker på dørene skyldes i hovedsak daglig bruk, slitasje, og påvirkning fra vær og vind. Fuktmerker oppstår gjerne på utsatte steder der regnvann og snø samler seg, spesielt ved dårlig drenering eller manglende vedlikehold.

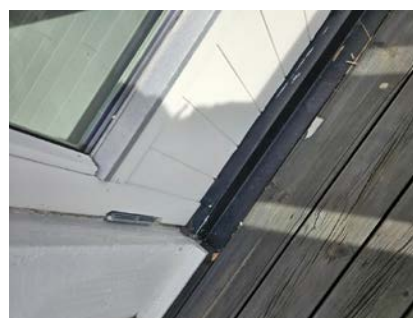
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Fuktmerker kan føre til økt risiko for råteskader og nedbrytning av treverk dersom de ikke utbedres. Små merker kan utvikle seg til større skader, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen og redusere dørenes levetid og funksjon.

Konsekvens: Hvis forholdene forverres, kan det bli nødvendig med omfattende reparasjoner eller utskifting av dørene. Dette vil medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring og behandling av utsatte områder, samt å utbedre små merker og fuktmerker så tidlig som mulig.



# Tilstandsrapport



## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på 33 m2 med adkomst via soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse nr. 1 på 29 m2 med adkomst via spisestue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 2 på 71 med boblebad og med adkomst via tv-stue i 1.etasje. oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 3 på 16 med adkomst via tv-stue i 1.etasje, oppført i støpt betong belagt med fliser, støpt trapp og rekkverk i smijern med rekkverkhøyde på 74 cm høyt.

Innglasset terrasse på 17 m2 med adkomst via hagen på baksiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Hjemmelshaver opplyser at han har vasket og behandlet terrassebordene på terrassen og balkongen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, for å sikre en fullgod kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er råteskade på ett terrassebord på balkongen og terrassebord har mye tørrsprekker.

Årsak 1: Skadene skyldes langvarig eksponering for fukt og manglende overflatebehandling av treverket, spesielt der trykkimpregneringen har mistet effekt.

Det mangler lufting under inntrukken del av balkongen.

Årsak 2: Manglende lufting skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelige ventiler eller åpninger for luftsirkulasjon under denne delen av balkongen. Dette kan ofte oppstå der konstruksjonen er tett eller der det er benyttet materialer som blokkerer naturlig ventilasjon.

Ytterdel av balkongen siger noe ned, hjemmelshaver opplyser om at tidligere hjemmelshaver sa at det var slik det utførende firma lagde fall på balkonger den gangen den ble oppført.

Årsak 3: Nedsig i ytterkant av balkongen skyldes enten konstruksjonsmessig utforming med fall for å lede vann bort, eller at materialer og fundament har satt seg over tid. Det kan også være et resultat av manglende vedlikehold eller slitasje på bærekonstruksjonen.

Det er løstsittende fliser og sprekker i flisefuger på terrassen og det er usikkert om det ligger tettsjikt under flisene på terrassen.

Årsak 4: Løstsittende fliser og sprekker i fugene skyldes ofte bevegelse i underlaget eller dårlig vedheft. Manglende tettsjikt under flisene kan føre til at fukt trenger ned i konstruksjonen, spesielt ved gjentatt eksponering fra regn og frost.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Råteskader og tørrsprekker kan føre til ytterligere svekkelse av terrassebordene, og øke risikoen for at treverket brytes ned over tid. Konsekvens: Dette kan medføre behov for utskifting av terrassebord. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å skifte ut terrassebord med råteskade og vurdere overflatebehandling av resten for å forhindre ytterligere skader.

## Nr. 2

Risiko: Uten tilstrekkelig lufting kan fukt samle seg under balkongen, noe som gir økt risiko for råte, muggdannelse og generelt dårligere innneklima. Over tid kan dette også føre til skader på bærekonstruksjonen.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende lufting kan bli omfattende råteskader i trekonstruksjonen, med fare for svekket bæreevne og behov for kostbare utbedringer. I verste fall kan det føre til at deler av balkongen må byttes ut.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilstrekkelig lufting under den inntrukne delen av balkongen, for eksempel ved å montere ventil eller åpne felt i kledningen, utført av en fagperson.

## Nr. 3

Risiko: Hvis nedsiget er større enn det som er normalt for konstruksjonen, kan det føre til vannansamling, økt belastning på enkelte deler av balkongen og risiko for skader på både overflate og bærekonstruksjon. Det kan også gi ujevn gangflate og redusere brukskomforten.

Konsekvens: Over tid kan nedsiget føre til ytterligere deformasjon, fuktproblemer og mulig råte i trekonstruksjonen. I verste fall kan det oppstå behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av deler av balkongen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført en faglig vurdering av nedsiget for å avklare omfang og eventuelt utbedring eller utskifting. Eventuelle skader eller svakheter bør utbedres for å sikre bæreevne og forhindre fremtidige fuktproblemer.

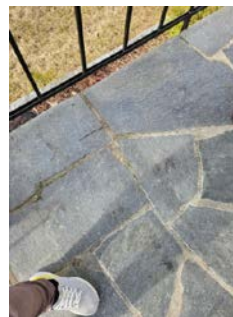
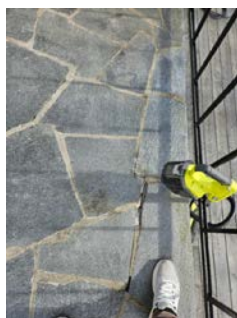
## Nr. 4

Risiko: Hvis det ikke finnes tettsjikt, kan vann trenge ned og forårsake fukt- og frostskafer i terrassen. Dette kan føre til ytterligere oppsprekking, løse fliser og i verste fall skade på underliggende konstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan manglende tettsjikt og løse fliser føre til omfattende fuktskader, redusert levetid på terrassen og behov for større reparasjoner. Det kan også gi ujevn og mindre sikker gangflate.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke om det er tettsjikt under flisene, og utbedre eventuelle mangler. Løse fliser og skadde fuger bør repareres, og det bør vurderes å legge nytt tettsjikt dersom det mangler for å forhindre fuktinntrengning og skader, utført av en fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen og opp til terrassen på baksiden av boligen.

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet. Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

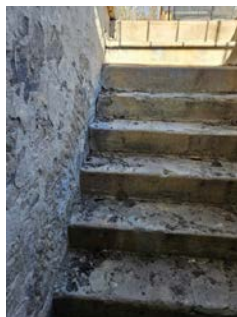
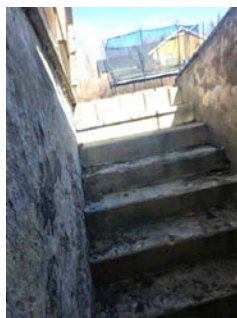
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



# Tilstandsrapport



**Risiko:** Videre belastning kan føre til at gulvet får økte skader, som større glipper, mer knirk eller at flisene løsner og sprekker ved belastning.  
**Konsekvens:** Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting av deler av gulvet og flisene for å sikre funksjon og videre bruk.

**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å vurdere å utbedre de aktuelle områdene med slitemerker, glipper og knirk, samt utbedre flisene med bom, utført av en fagperson som kan avklare omfang og behov for tiltak.



## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

**Vegger og tak/himlinger:** Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i boligen har slitemerker på overflaten, små glipper og knirk stedvis i samtlige gulv i boligen. Det er bom under 2 stk fliser i gang.

**Årsak:** Slitemerker, glipper og knirk oppstår ofte som følge av normal bruk, alder, eller små bevegelser i undergulvet. Bom under fliser skyldes gjerne at limet ikke har fått tilstrekkelig feste, eller at det har vært bevegelse i underlaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen og vedovnene er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen og vedovnene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Eldre skorstein og vedovn kan gi økt risiko for skjulte feil og skader.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere regelmessig kontroll og feiing bør gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten og opprettholde god funksjon over tid.



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at veggene er av betong, det ble fuksøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble utført fuksøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerboder hvor det avdekket forhøydte fuktverdier, det er synlig saltutslag, setningsprekker på vegg og gulv, delaminering og avflassing av maling på overflaten på malte betongvegger.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i vegg- og gulvkonstruksjonen. Det er også risiko for at fukt kan spre seg til tilstøtende bygningsdeler, noe som kan gi økte kostnader og forverret inneklima.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av både vegg- og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Dette kan også føre til skader på maling og overflater, samt strukturelle problemer som setningsskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke vegg- og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det anbefales også å vurdre dreneringstiltak rundt bygget for å redusere vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

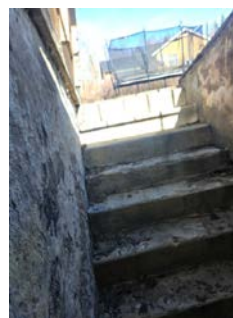
Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov.

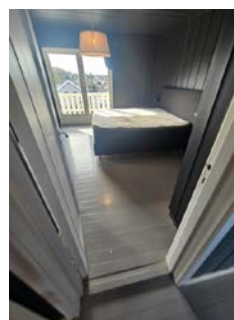
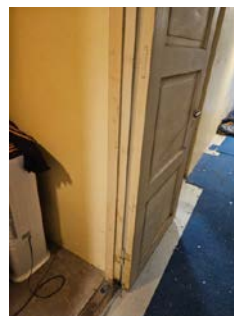
Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.





# Tilstandsrapport



## TO 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra flere årgang.

Dører fra nyere dato vurderes å være normalt grei stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig dører fra eldre dato subber litt i karm og har alderslitasje.

Årsak: Slitasje og subbing skyldes at dørene har vært i bruk over lang tid, og er utsatt for naturlig aldring og bevegelser i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, og risikoen for skader på karm og dørblad øker.

Konsekvens: Tilstanden kan medføre behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av dørene på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere dørene slik at de ikke subber, samt utføre nødvendig vedlikehold som sliping og behandling av overflater eller eventuel utskifting.



## VÅTROM

### ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

### ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2025      Kilde: Egenerklæring



## ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2025      Kilde: Egenerklæring



## ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Men det ble avdekket avdrypp fra vanntilkoblingen til toalettet på befaringstidspunktet, hjemmelshaver opplyser om at dette nå er utbedret. Utbedringen ble utført etter befaringstidspunktet og bygnings sakkyndig har ikke inspisert utbedringen. TGIU

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

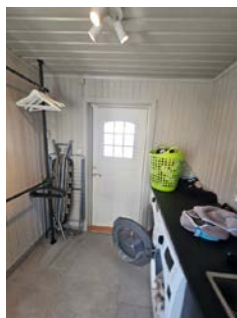
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



## ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 17. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig fjerning av fukt og lukt, noe som øker faren for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan igjen påvirke inneklimate negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fremtidige fuktskader eller inneklimateproblemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere mekanisk avtrekk på badet i henhold til TEK 17, samt sørge for tilstrekkelig luftespalte under baderomsdøren for å sikre god luftsirkulasjon.

## ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerom/bade for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til badet/vaskerommet fordi vannrør går i yttervegg og direkte inn i rørstokkskap ved dusjen. Ved hull boring der kan det føre til skade på vannrør.

Risiko: Manglende fuktmåling i bunnsvill kan medføre at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskader kan føre til behov for utbedring dersom slike skader avdekkes senere.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt eller skade bør veggkonstruksjonen undersøkes nærmere, gjerne ved åpning utført av fagperson, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

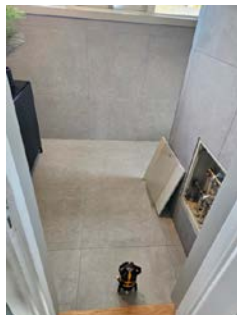
Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring





# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ble utført tilfredsstillende fall mot sluk på deler av gulvet, men at utførelsen ikke er jevnt over hele gulvflaten. Dette kan skyldes byggt tekniske begrensninger eller feil under oppføringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

## Nr. 2

Risiko: Deler av gulvet som er i vater kan føre til at vann blir stående, særlig utenfor slukområdet. Dette øker faren for oppsamling av vann og fukt over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og forebygge fuktskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av de områdene som ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, slik at hele gulvet får god vannavrenning.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuksøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuksikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrøpp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 10. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømningen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig fjerning av fukt og luft, noe som øker faren for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan igjen påvirke innklimaet negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fremtidige fuktskader eller innklimaproblemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere mekanisk avtrekk på badet i henhold til TEK 10, samt sørge for tilstrekkelig luftespalte under baderomsdøren for å sikre god luftsirkulasjon.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, men det ble fuktmålt inne i rørstokkskapet i gangen rett bak vanntilkoblingen til badet, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier. Det målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Årstall: 2010      Kilde: Eier



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN DELT OPP MED SPISESTUE

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i normalt grei stand, mesteparten av kjøkkeninnredningen er ifra byggeår, men er greit vedlikeholdt, malt furugulv har stedvis knirk.

Årsak 3: Knirk i gulvet og kjøkkeninnredningen skyldes naturlig aldring av materialet og daglig bruk over tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.  
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, utført av fagperson.

## Nr. 2

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

## Nr. 3

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater, samt mer knirk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



## ETASJE > KJØKKEN DELT OPP MED SPISESTUE

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## SPESIALROM

### ANDRE ETASJER > TOALETROM/WC

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom.

Toalettrom med WC på sokkel, vegger med malt trepanel, vinylbelegg på gulv, servant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulv vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten.  
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Risiko: Merkene kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av slitte overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utbedring av gulvet.



Risiko: Det er økt risiko for at røroppheng kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer eller skader på rørsystemet, spesielt ved belastning.  
Konsekvens: Med tid kan det være behov for utskifting av eldre røroppheng.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få en rørlegger til å vurdere tilstanden på røropphengene, og avklare eventuelt behov for vedlikehold eller utskifting.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), kobberør og metallør.  
Det er besiktiget i rørskap fra flere årganger.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Deler av røroppheng i kjelleretasjen og på kjøkkenet er ifra 70 tallet. TG2  
Årsak: Røroppheng fra 70-tallet er ofte laget av materialer som med tiden kan svekkes eller ruste.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør er ifra 70 tallet og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Det kan med tid bli behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på samtlige våtrom og kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid. Det mangler tilstrekkelig lufting under dørterskel på badene.

Årsak 1: Våtrommene er utstyrt med kun naturlig ventilasjon, og kjøkkenventilatoren har nådd eller overskredet sin forventede levetid. I tillegg er det tilstrekkelig luftespalte under dørterskler på badene, noe som begrenser luftgjennomstrømningen og kan forverre ventilasjonsforholdene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som øker sannsynligheten for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan også bidra til dårlig innemiljø og ubehag for beboere.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedringstiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, samt forebygge fremtidige fuktskader og innemiljøproblemer. Det kan også føre til økte vedlikeholdskostnader om tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å installere mekanisk avtrekk på våtrommene i henhold til gjeldende forskrifter (TEK 17 og TEK10), samt å bytte ut kjøkkenventilatoren med en nyere modell. Videre bør det etableres tilstrekkelig luftespalte under baderomsdørene for å sikre god luft sirkulasjon.



## TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på spisetue og på tv-stue i 1. etasje.

Varmepumper er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Boligen har hatt oljefyrvarme via radiatorer på samtlige rom, men i dag er dette ikke i bruk som fyring til boligen. Radiatorene og fyrtank er kun det som står igjen av det gamle systemet.

Årsak: Oljefyringsystemet er avviklet som følge av overgang til mer moderne og miljøvennlige oppvarmingsløsninger.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasje fra gamle rør eller radiatorer, og det gamle systemet kan også utgjøre en utfordring ved eventuelle ombygginger.

Konsekvens: Dette kan føre til behov for fjerning av det gamle systemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne gamle radiatorer, fyringstank og rør for å hindre fremtidige lekkasjer og frigjøre plass, utført av en fagperson.





# Tilstandsrapport



## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2025

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om varmtvannsberederen er i 2025, ble det avdekket avdrypp fra ventilen til berederen.

Årsak: Avdrypp fra ventilen skyldes som regel at den ikke lukkes helt tett. Dette kan også være et resultat av overtrykk eller kalkavleiring som påvirker funksjonen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er risiko for vannskader dersom avdryppet tiltar eller ventilen svikter helt. I tillegg kan dette føre til økte driftskostnader og redusert levetid på berederen.

Konsekvens: Vedvarende avdrypp kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av ventilen, og i verste fall skade på omgivende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilen kontrollert av rørlegger for å avklare årsaken til avdrypp, og utbedre eller bytte ventilen ved behov. Regelmessig tilsyn vil bidra til å forebygge større skader.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 2.etasje.  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
9 fordelingskurser

Sikringsskap nr. 2 plassert på vegg i bod i kjelleretasjen.  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
18 fordelingskurser

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.  
**2000 Anlegget er i fra flere årganger og det har ikke vært utført el-tilsyn i hjemmelshaver eiertid.**  
**Årsak: Det har ikke vært el-tilsyn under hjemmelshavers eiertid og hjemmelshavere fikk ikke med samsvarserklæringer/dokumentasjoner når de kjøpte boligen.**  
**Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.**  
**Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget**  
**Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det fremlegges samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS utført i 30.10.2020 og 01.12.2025.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det fremlegges samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS utført i 30.10.2020 og 01.12.2025.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det fremlegges ikke dokumentasjon på utført el-kontroll av det elektriske anlegget.**  
**Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri utført el-kontroll.**

**Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.**

**Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.**

**Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

# Tilstandsrapport



Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

## **1 TO 3** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Boligen har ingen drenering.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig fuktsikring til grunnmur og på boliger av denne alder må det regnes med fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Det er synlig saltutslag, avflassing av malinger på vegger i kjeller og setningsprekker stedvis på vegger og gulv i kjelleretasjen.

Årsak: Manglende fuktsikring og drenering rundt grunnmuren skyldes byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet, hvor knotteplast og effektive drenerør ikke ble benyttet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Det er økt fare for fuktinntrengning i kjeller og veggkonstruksjon, noe som kan føre til ytterligere nedbrytning av materialer. Dette kan også medføre økt risiko for videre saltutslag, avflassing av maling og setningsskader.

Konsekvens: Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå behov for omfattende utbedring av både veggkonstruksjon og overflatebehandling i kjeller. Langvarig fukt kan også føre til dårlig inneklima og redusert levetid for konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført fuktmåling og tilstandsundersøkelse av en fagperson for å avdekke omfanget av fuktproblematikken. Dersom det avdekkes behov for utbedring, bør dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren oppgraderes til dagens standard.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

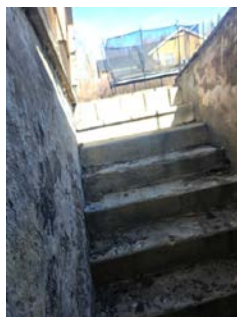
## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport



- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er riss, synlig saltutslag og sprekkealenes på grunnmur og grunnmur er fra 1949.

Årsak Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og ringmur i LECA. Det er støpt fundament til grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

## **TG 2** Terrenghorhold

### Beskrivelse

Relativ flatt terreng med asfalt og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrengen er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



# Tilstandsrapport

Det mangler håndreker på utvendig trapp.

Årsak 1: Mangelen kan skyldes at trappen er bygget etter eldre standarder, eller at håndreker har blitt fjernet eller ikke installert ved rehabilitering.

Innvendig rekkverk og håndreke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndreke i begge trapper innvendig.

Årsak 2: Manglende håndreke skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav.

Årsak 3: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen eller tilbygget, boligen er oppført i 1949 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965.

Årsak 4: Grunnen til at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er at boligen ble oppført før det ble krav om landsdekkende søknadsplikt. På den tiden var det ikke alltid nødvendig med formell godkjenning fra kommunen for oppføring av bolig.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Nr. 1 og 2

Risiko: Manglende håndreker øker risikoen for fall og skader.

Konsekvens: Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndreker på utvendig og innvendig trapp i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Nr. 3

Risiko: For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker.

Konsekvens: Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende.

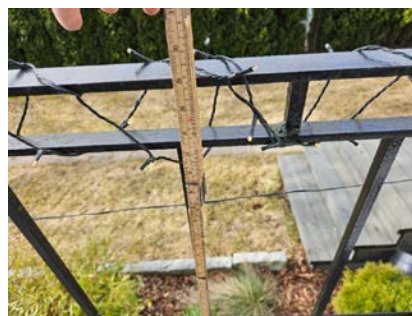
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å ettermontere eller forhøye rekkverket slik at det oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet.

Nr. 4

Risiko: Manglende ferdigattest kan innebære at boligen ikke er kontrollert for oppfyllelse av dagens krav til sikkerhet og teknisk standard. Det kan medføre usikkerhet om boligens tilstand og mulige skjulte mangler,.

Konsekvens: Konsekvensen er at det kan oppstå begrensninger ved bruk av boligen, og kommunen kan kreve dokumentasjon eller utbedringer hvis mangler oppdages. Ved salg må kjøper være klar over ansvaret for eventuelle mangler og risiko knyttet til manglende godkjenning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å avklare status, og om det er mulig å innhente ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse basert på dagens dokumentasjon. Videre bør det vurderes å oppdatere eller supplere nødvendig dokumentasjon for å sikre at boligen oppfyller kravene.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

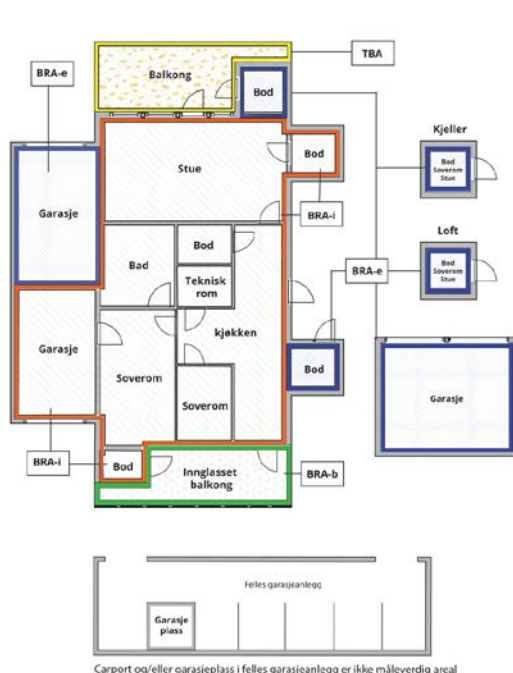
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasjer	102			102	33
Etasje	133		17	150	116
Kjeller	104			104	
<b>SUM</b>	<b>339</b>		<b>17</b>		<b>149</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>356</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, innredet rom, toalettrom/wc, bad/vaskerom		
Etasje	Entré, kjøkken delt opp med spisestue, tv-stue, peisestue, gang, gang 2, gang 3, entré/gang, soverom, bad		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, entré		

## Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 339 m2

2.etasje: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, innredet rom, toalettrom og bad/vaskerom.

1.etasje: Entré, kjøkken, kjøkken/spisestue, tv-stue, gang 1, gang 2 , gang 3, peisestue, entré/gang, soverom 5 og bad.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7 og entré.

BRA-e: 128 m2

1.etasje garasje nr. 1: 44 m2.

1.etasje garasje og bod nr. 2: 46 m2.

1.etasje anneks/uthus: 38 m2.

BRA-b: 17 m2.

1.etasje: Innglasset terrasse.

Sum BRA: 484 m2.

2.etasje: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, innredet rom, toalettrom og bad/vaskerom.

1.etasje: Entré, kjøkken, kjøkken/spisestue, tv-stue, gang 1, gang 2 , gang 3, peisestue, entré/gang, soverom 5 og bad.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7 og entré.

1.etasje garasje nr. 1: 44 m2.

1.etasje garasje og bod nr. 2: 46 m2.

1.etasje anneks/uthus: 38 m2.

1.etasje: Innglasset terrasse.

TBA: 149 m2.

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse nr. 1, terrasse nr. 2 og terrasse nr. 3.

Målt takhøyde i 2etasje fra 2.27 m - 2.39 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.29 m - 2.49 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 0.60 m - 2.30 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*



Det foreligger ikke byggetegninger av eneboligen, tilbygg, anneks eller garasje. Eneboligen ble oppført i 1949 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965, men tilbygget ble oppført i 2010.

Årsak: Manglende byggetegninger skyldes at boligen ble oppført før det ble innført landsdekkende søknadsplikt, og at dokumentasjon fra denne tiden ofte ikke ble arkivert eller sendt inn til kommunen. For senere oppførte bygg, som tilbygg, garasje og anneks, kan årsaken være manglende innsending eller arkivering av tegninger, eller at prosessen ikke ble fullført i henhold til gjeldende regelverk.

Risiko: Fravær av godkjente byggetegninger kan føre til usikkerhet rundt lovligheten av eksisterende bygg og tilbygg. Dette kan skape problemer ved salg, refinansiering, eller ved søknad om ytterligere tiltak. Kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages, og det kan oppstå utfordringer med forsikring og eventuell bruksendring.

Konsekvens: Manglende tegninger og godkjenning kan medføre økonomiske konsekvenser, som kostnader til å utarbeide og innhente godkjenning for byggetiltak i ettertid, eventuelle bøter fra kommunen, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig stand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke hva som faktisk finnes av godkjent dokumentasjon, og om det er behov for å søke om bruksendring eller godkjenning av eksisterende bygg. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at:

- Rehabilitering av bad i 2.etg 2025–2026 etter lekkasje fra sluk. Ny membran, fliser, sluk og baderomsinnredning. Arbeid utført av Johansen Flis og Fres AS, Rognstad VVS AS og Sigvartsen Elektro AS.
- Ny frittstående garasje oppført i 2024. Byggesøkt og ferdigattest foreligger.
- Takfornyning utført i 2025 av Takfornyning AS.
- Utvidelse av terrasse oppført som egeninnsats i 2014.
- Pålegg fra feier i 2025 om å fjerne innkledning mot pipe. Forholdet er utbedret og avviket lukket.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

Kommentar: Det er oppført en innglasset terrasse til eneboligen som er over 15 m2 (17 m2).

Årsak: Årsaken til at det ikke foreligger godkjente byggetegninger for den innglassede terrassen kan være at tiltaket ble oppført uten nødvendig søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble sendt inn eller arkivert. Det er også mulig at det har vært uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt ved oppføring av terrasse over 15 m2, da dette ofte krever tillatelse.

Risiko: Manglende godkjente tegninger og tillatelse for den innglassede terrassen medfører risiko for at kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av terrassen blir bestridt.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig tilstand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter og begrensninger i bruk av terrassen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for terrassen. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger, slik at terrassen bringes i samsvar med regelverket og man unngår fremtidige utfordringer.

## Anneks/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, stue/oppholdsrom	

### Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** Anneks/uthus oppført i 2001, og det foreligger ikke byggetegninger.  
Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.  
Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt.  
Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter. Det kan også føre til begrensninger i bruk av garasjen.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

### Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremlagt byggetegning av garasjen selv om garasjen har ferdigattest.  
Årsak: At det ikke foreligger byggetegning til tross for ferdigattest, kan skyldes at ferdigattesten ble utstedt uten at kommunen krevde innlevering eller kontroll av byggetegninger. Det kan også ha skjedd feil eller mangler i kommunens arkivering, eller at dokumentasjonen har gått tapt over tid.  
Risiko: Manglende byggetegninger kan føre til usikkerhet om garasjens utforming og om den faktisk er oppført i tråd med gjeldende regelverk. Dette kan skape problemer ved fremtidig salg, forsikringsoppgjør eller ved behov for utvidelser eller endringer, og det kan være vanskelig å dokumentere lovligheten hvis kommunen etterspør dette.  
Konsekvens: Konsekvensen kan være at man må bruke tid og ressurser på å innhente eller utarbeide nye byggetegninger i ettertid. Ved påviste avvik kan det også bli aktuelt med pålegg om retting, tilbakestilling eller andre tiltak fra kommunen, noe som kan innebære både økonomiske og praktiske utfordringer.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke om det finnes arkiverte tegninger eller annen dokumentasjon. Dersom tegninger mangler, bør det vurderes å engasjere fagkyndig for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

#### Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Thomas Følling	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	76	33		0	1825.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Granumvegen 12G

### Hjemmelshaver

Følling Thomas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Granumvegen 12G ligger på Dal i Eidsvoll kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Id 0237202001

### Om tomten

Flat tomt med asfalt og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplan med beplanting.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av varme kabel på bad, peisovn på peisestue og varmepumpe i begge stue i 1.etasje, radiatorer på enkelt rom som i dag ikke er i bruk.

### Byggemåte

Enebolig på 2 plan og kjelleretasje oppført i 1949 og tilbygg oppført i 2010. Huset har valmtak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks/uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

2001

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Anneks/uthus oppført i 2001. Annekset har valmtak tekket med takstein, støpt fundament grunn, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, vinduer omg 2-lags isoleringsglass, ytterdør og varmpumpe.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra terreng på flere sider av annekset.

Panelkledninger ligger fornærme grunn.

Ytterkledningen har noe behov for vask og behandling.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Vinduer og dører har bruks – og værslitasje.

Årsak: Manglende fall fra terreng skyldes sannsynligvis utilstrekkelig planering eller naturlig terrengforhold rundt annekset. Panelkledninger som ligger nært bakken kan være et resultat av lav sokkelhøyde eller etterfølgende terrengheving. Slitasje på vinduer og dører skyldes normal aldring og eksponering for vær og vind.

Risiko: Utilstrekkelig fall fra terreng kan føre til opphopning av vann mot bygningen, noe som øker risikoen for fuktskader og råte. Panel nær bakken er mer utsatt for fukt, sopp og skadedyr. Manglende snøfanger på taket kan forårsake snøras, som kan skade personer eller eiendom. Værslitt ytterkledning og slitte vinduer/dører kan gi dårligere inn klima og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Over tid kan disse forholdene føre til kostbare reparasjoner, fuktskader og forringet levetid på bygget. Det kan også medføre økt risiko for personskader ved snøras og redusert komfort for brukerne av annekset.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere bedre fall fra terreng bort fra bygget for å lede vann vekk. Panelkledninger bør beskyttes eller heves hvis mulig. Ytterkledning bør vaskes og behandles med egnet trebeskyttelse. Det bør monteres snøfanger på yttertaket for å redusere risikoen for snøras. Vinduer og dører bør kontrolleres og vedlikeholdes, eventuelt skiftes ved behov.

Ellers vurderes innvendige overflater i være normalt grei stand.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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





## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1999

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje oppført i 1999, garasjen har valmtak tekket med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, 2 stk elektriske leddporter og ytterdør.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra terreng på flere sider av garasjen.

Panelkledinger ligger fornærme grunn.

Ytterkledningen har noe behov for vask og behandling.

Deler av garasjen ble ikke inspisert innvendig grunnet mye laging og gulvdekke ble ikke inspisert da det ligge matte på gulv.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Årsak: Manglende fall fra terreng skyldes trolig utilstrekkelig grunnarbeid ved oppføring av garasjen, og panelkledning ligger nær bakken grunnet lav fundamentering. Ytterkledningen har fått påslag av smuss og fukt over tid, og manglende snøfanger skyldes at dette ikke har vært montert ved bygging.

Risiko: Manglende fall kan føre til vannansamling og fuktproblemer langs garasjeveggen. Panelkledninger som ligger nær bakken er utsatt for råte og skader, og ytterkledningens tilstand kan på sikt bidra til redusert beskyttelse mot vær og vind. Uten snøfanger er det risiko for snøras fra taket, som kan skade personer eller gjenstander.

Konsekvens: Over tid kan dette gi økt vedlikeholdsbehov, forkortet levetid på konstruksjoner og potensielle fukt- og råteskader.

Manglende inspeksjon gjør det vanskelig å avdekke skjulte feil og skader, noe som kan føre til uforutsette kostnader.

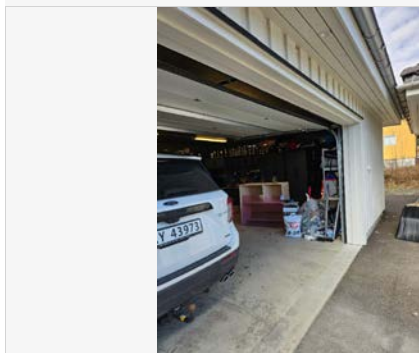
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre terrengfallet rundt garasjen for å sikre god drenering. Panelkledninger bør løftes eller beskyttes mot jordkontakt, og ytterkledningen bør vaskes og behandles med egnet overflatebehandling. Det bør monteres snøfanger på yttertaket og gjennomføres innvendig inspeksjon når forholdene tillater det.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2024

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje oppført i 2024. Garasjen har valmtak tekket med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og 1 stk elektrisk leddport.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Deler av garasjen ble ikke inspisert grunnet lagring og parkering av bil inne i garasjen.

Årsak: Manglende snøfanger skyldes at denne ikke ble montert da garasjen ble oppført. At deler av garasjen ikke er inspisert, kommer av at lagrede gjenstander og parkert bil blokkerte tilgangen til disse områdene.

Risiko: Fravær av snøfanger på yttertaket øker risikoen for snøras, noe som kan medføre skade på personer, biler eller annet utstyr i nærheten av garasjen. Manglende inspeksjon kan skjule mulige feil eller skader, siden ikke alle områder er vurdert.

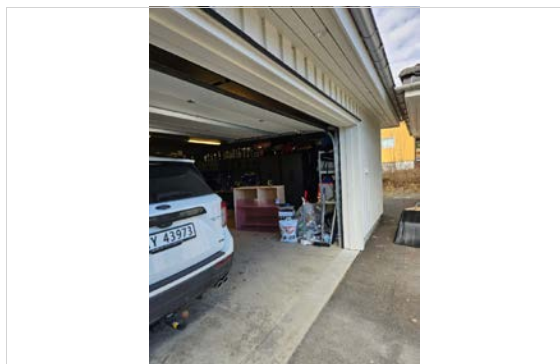
Konsekvens: Snøras kan føre til uforutsette skader og økte vedlikeholdskostnader. Ufullstendig inspeksjon gir risiko for at skjulte feil og skader ikke oppdages, noe som kan resultere i større og mer kostbare utbedringer senere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere snøfanger på yttertaket for å redusere risikoen for snøras. I tillegg bør det gjennomføres ny inspeksjon av de områdene som ikke var tilgjengelige, slik at eventuell skade eller vedlikeholdsbehov kan avdekkes og håndteres.

Ellers vurderes innvendige overflater i være normalt grei stand.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	11.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Plantegninger	11.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Ikke gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Thomas Følling

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granumvegen 12G

2072 Dal

3240-76/33/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det oppstod en vannlekkasje fra sluk på bad i 2. etasje som følge av utett sluk. Dette medførte mindre vannlekkasje i himling i etasjen under. Forholdet ble meldt til forsikringsselskap i 2025.

Skaden ble utbedret og badet rehabilitert. Arbeidet ble ferdigstilt i 2026. I forbindelse med utbedringen ble det etablert nytt sluk, ny membran, nye fliser og ny baderomsinnredning på badet i 2. etasje.

Arbeidene ble utført av Rognstad VVS, Sigvartsen Elektro AS og Johansen Flis og Fres AS, samt noe egeninnsats.

Bilder, dokumentasjon og fakturaer fra arbeidene foreligger. Det har ikke vært registrert nye lekkasjer eller problemer etter at arbeidene ble ferdigstilt.

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

• Ja

## Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rognstad VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Demontering av eksisterende sanitærutstyr samt frakobling av vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Levering og montering av nytt sanitærutstyr, herunder toalett, servant, dusjvegger og dusjgarnityr. Tilkobling av vann og avløp til nytt utstyr samt opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Opplegg til badekar i vegg ble plagget.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Sigvartsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Frakobling av eksisterende elektrisk utstyr i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Etablering av nytt elektrisk opplegg med nye kabler og stikkontakter, herunder opplegg til vaskemaskin /tørketrommel og stikk ved vask. Montering og tilkobling av speil/lys samt øvrige elektriske installasjoner på badet. Arbeidet ble avsluttet med kontroll og dokumentasjon.

## Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Bistått med riving av eksisterende bad i forbindelse med rehabilitering, herunder demontering av fliser, membran og sanitærutstyr før fagarbeid ble utført. Utført noe klargjøring under oppbyggingen av nytt bad. I tillegg malt vegg og tak på badet. Ca. 1,5 vegg består av trepanel fra opprinnelig bad og er overflatebehandlet.

---

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

• Ja

## Faglært arbeid:





1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rognstad VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Demontering av eksisterende sanitærutstyr og frakobling av vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Montering av nytt sanitærutstyr, herunder toalett, servant, dusjvegger og dusjgarnityr, samt tilkobling av vann og avløp. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, og plugging av opplegg til badekar.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Sigvartsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Frakobling av eksisterende elektrisk anlegg i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Etablering av nytt elektrisk opplegg med nye kabler og stikkontakter, herunder opplegg til vaskemaskin /tørketrommel og stikk ved vask. Montering og tilkobling av speil/lys samt øvrige elektriske installasjoner på badet i 1.etg og 2.etg. Arbeidet ble avsluttet med kontroll og dokumentasjon.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Johansen Flis og Fres AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppbygging av våtrom på bad i 2. etasje i forbindelse med rehabilitering etter lekkasje. Arbeidet omfattet etablering av membran/tettesjikt og flislegging, inkludert mosaikk og tilhørende arbeider som sparkling og listing.

#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje. Bistått med riving av eksisterende bad, herunder demontering av fliser, membran og sanitærutstyr før fagarbeid ble utført. Utført noe klargjøring under oppbygging av nytt bad samt maling av vegg og tak. Ca. 1,5 vegg består av trepanel fra opprinnelig bad og er overflatebehandlet.

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

♦ Ja

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

I forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje i 2025–2026 ble det etablert nytt sluk samt nytt membran /tettesjikt og nye fliser.

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Takfornyning AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Taket er rensset, behandlet og overflatefornyset (takfornyning) i 2025 av Takfornyning AS. Arbeidet omfattet rengjøring og behandling av takstein med beskyttende overflatebehandling. Det foreligger garantibevis på utført arbeid.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Byggmester Frank Aasheim AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring av ny frittstående garasje. Arbeidet ble utført av Byggmester Frank Aasheim AS. Garasjen ble ferdigstilt i 2024 og det foreligger ferdigattest.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidelse av markterrasse utført i egenregi.

---

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

♦ **Ja**

Boligen er oppført i 1949 og det forekommer noe naturlige skjevheter i gulv og konstruksjoner som følge av alder. Selger er ikke kjent med aktive setningsskader.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Boligen har kjeller fra byggeår 1949. Det kan forekomme noe fuktutslag/saltutslag på grunnmur som er normalt for eldre kjellere. Selger har ikke opplevd vanninntrengning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rognstad VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ifølge tidligere salgsoppgave ble røropplegg for vann og avløp oppgradert rundt år 2000. I forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje i 2025–2026 ble det utført arbeider på sanitæranlegg av Rognstad VVS AS.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Nek AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av luft-luft varmpumpe stue 1.  
etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Langbakken Industriservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av luft-luft varmpumpe kjøkken 1.  
etg

---





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

♦ Ja

Ved tilsyn fra feiervesenet i 2025 ble det påpekt at et plassbygget høyskap fra byggeår med trefiberplate og hyller stod inntil pipen slik at pipemuren ikke var synlig. Det ble gitt pålegg om å fjerne innkledningen slik at pipen fikk synlig mur. Forholdet er utbedret og avviket er lukket. Det foreligger ikke fyringsforbud.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerne hyller og trefiberplate mot pipe. Avvik lukket. Det foreligger ikke fyringsforbud.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Ifølge tidligere takst skal det være nedgravd oljetank på eiendommen tilknyttet tidligere fyringsanlegg. Tanken er ikke i bruk.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Sigvartsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid utført av Sigvartsen Elektro AS - gått over anlegg i boligen. Dokumentasjon og sluttkontroll foreligger.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Naboeiendommen er regulert til boligformål og det kan oppføres inntil to boenheter. Det har vært nabovarslet byggesak hvor selger har sendt merknad.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Boligen er opprinnelig oppført i 1949 og har blitt endret og bygget ut flere ganger av tidligere eiere. Ifølge tidligere salgsoppgave ble det blant annet oppført tilbygg med bad, entré og soverom i 1. etasje i 2006.

Det er også oppført en vinterhage på terrasse av tidligere eier. Selger er ikke kjent med at denne er byggesøkt.

I selgers eiertid er det oppført ny frittstående garasje i 2024 (ferdigattest foreligger). Terrasse er utvidet i egenregi i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det foreligger tidligere verditakst fra tidligere salg av boligen. Det foreligger også dokumentasjon i forbindelse med forsikringssak og rehabilitering av bad i 2. etasje i 2025–2026, samt tilsyn fra feiervesenet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Granumvegen 12G - Nabolaget Skytterseter/Dalsliene - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Dønnum Linje 432	3 min 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	14 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	16 min

## Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 419 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	10 min 5.9 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	14 min 11.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	15 min 11.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

«Stille og rolig sted å være.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

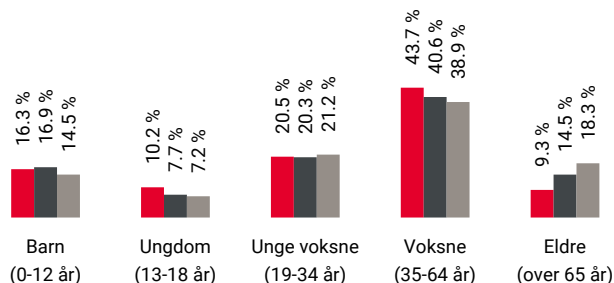
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skytterseter/Dalsliene	1 590	628
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 148 barn	12 min 1.1 km
Dalsliene barnehage (0-5 år) 67 barn	18 min 1.6 km
Dal barnehage (0-5 år) 121 barn	4 min 2 km

## Dagligvare

Coop Prix Dal PostNord	11 min 1 km
Kiwi Dal PostNord	5 min 2.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



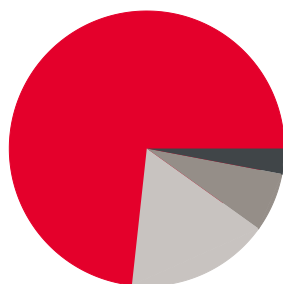
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

	Dal Idrettspark Ballspill, fotball, bmx, bordtennis	18 min	1.6 km
	Dal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min	1.9 km
	Puls Letohallen	5 min	
	InterPadel Letohallen	5 min	

## Boligmasse

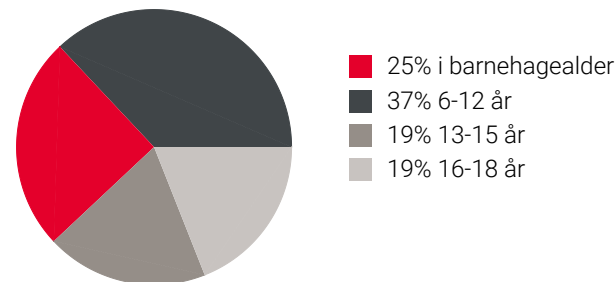


- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 7% blokk
- 17% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Eidsvoll	9 min
	Vitusapotek Råholt	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



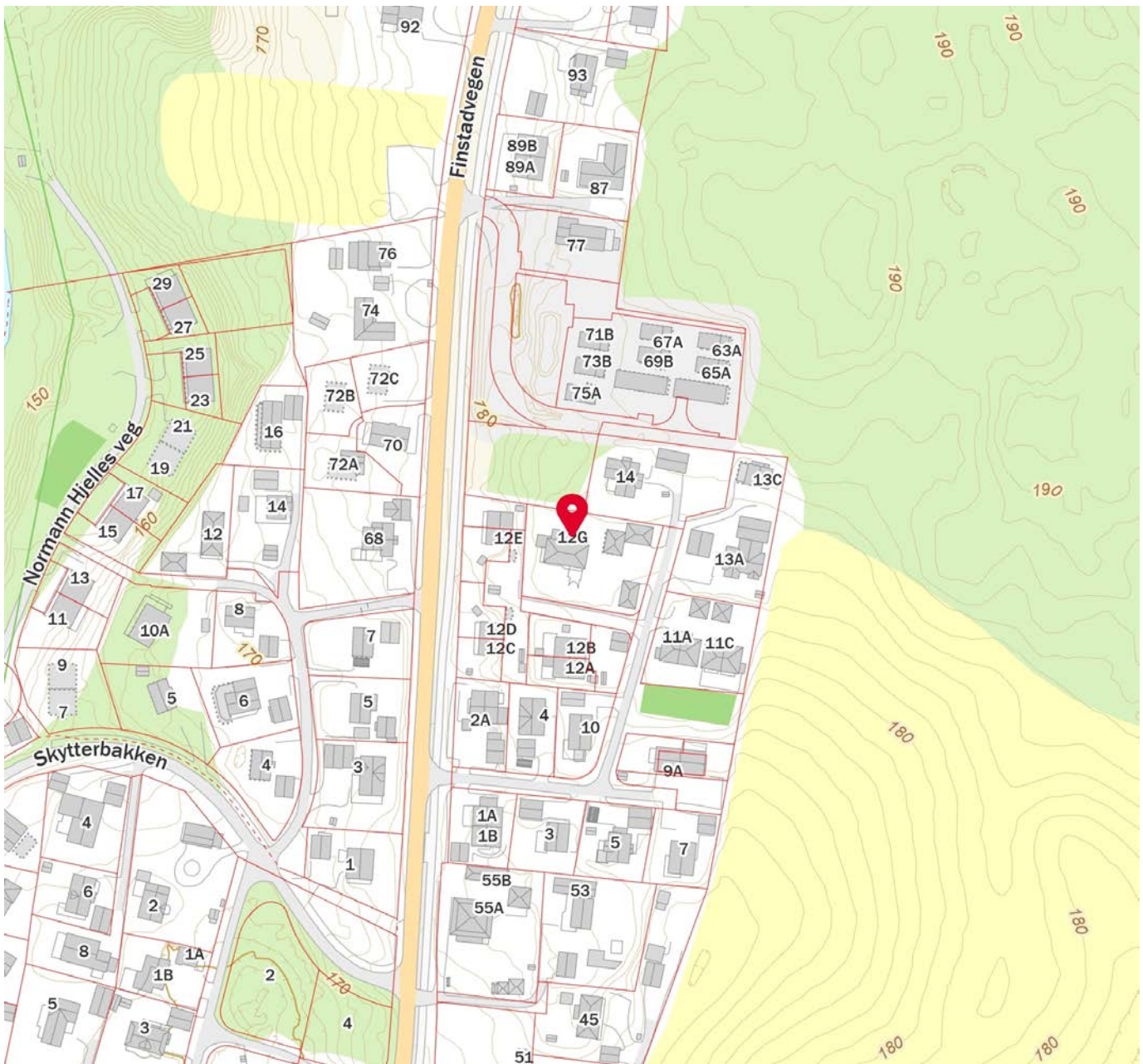
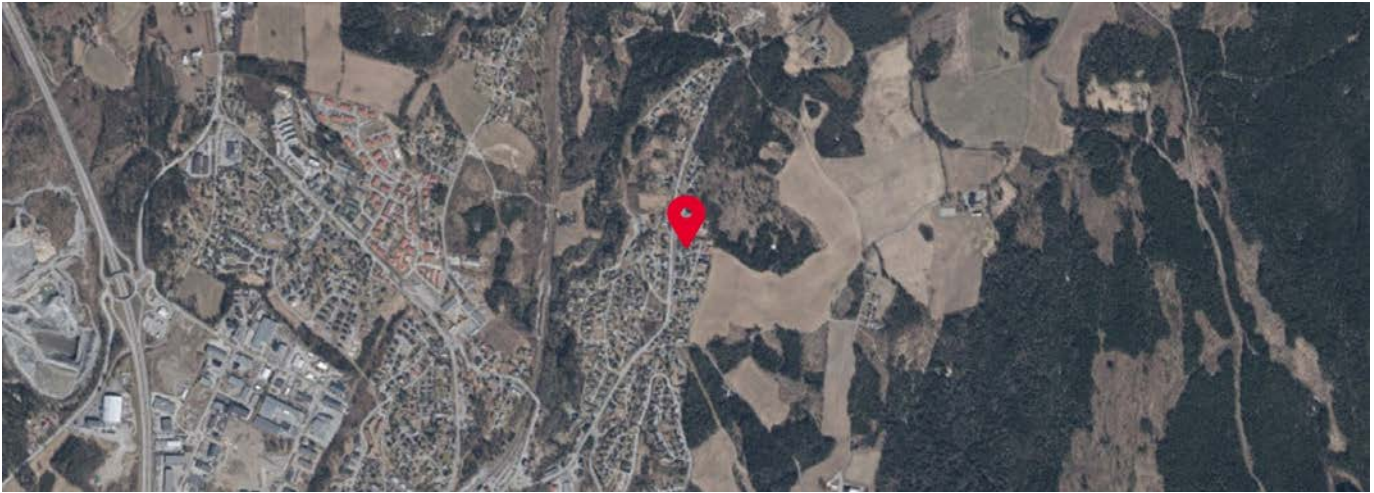
0% 43%

- Skytterseter/Dalsliene
- Råholt
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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



**EIDSVOLL KOMMUNE**  
Teknisk etat

Deres ref.

Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)  
2000/000578-JSO\_4

Arkivkode:  
TEBA GBNR 76/33,71

Dato  
31.08.2000

**FERDIGATTEST**

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

Tiltakshaver Kornblomsten Bygg AS Granum Gård 2072 DAL	Ansvarlig søker Akers-hus AS Granum Gård 2072 DAL			
Eiendom/ Byggested	Gårdsnr. 76	Bruksnr.33/71	Festenr.	Seksjonsr.

Søknadsdato: 27.10.99		
Tiltakets art: Nybygg	Byggets art: Garasje	
Behandling/vedtak: Planutvalget referatsak	Dato: 10.01.00	Saksnr:2000/0578

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).

Merknader:

Eidsvoll, 31.08.00

*Jon Solberg*  
Avd.ing. , byggesak

Kopi sendt: Akers-hus AS  
Granum Gård  
2072 DAL

Heggheims Arkitektkontor AS  
Pb 12  
2340 LØTEN

**Avsenderadresse:**  
Rådhuset  
2080 Eidsvoll  
**Ekspedisjonstif.:**  
63961150

**Direkte telefaks:**  
63961235

**Hovedadresse:**  
Rådhuset  
2080 Eidsvoll  
**Telefon:**  
63 96 11 00

**Organisasjonsnr.:**  
964 950 113  
**Telefaks:**  
63 96 42 41

**Postgiro:**  
0806 5345707  
0827 5702375 (skatt)  
**Bankgiro:**  
1637.07.06313







002

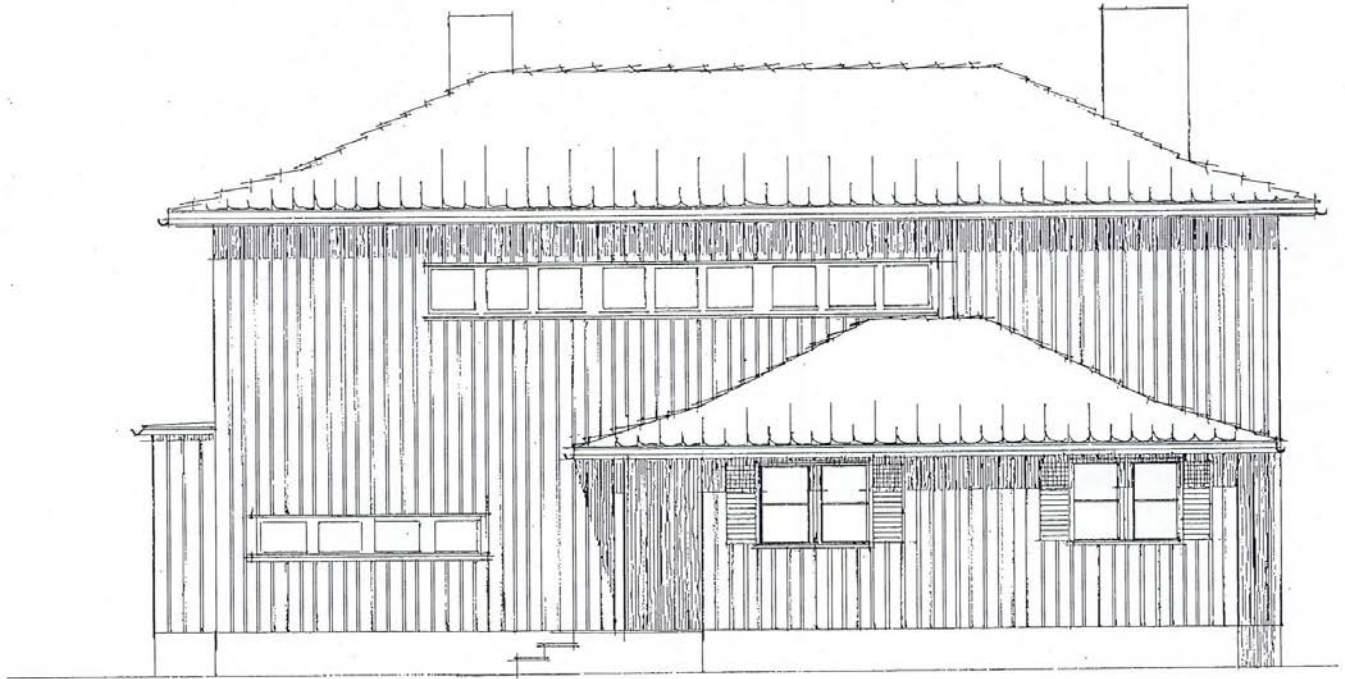
HEIHEIMS ARKKON

20/04 '01 FRE 09:14 FAX 62592170

62592170

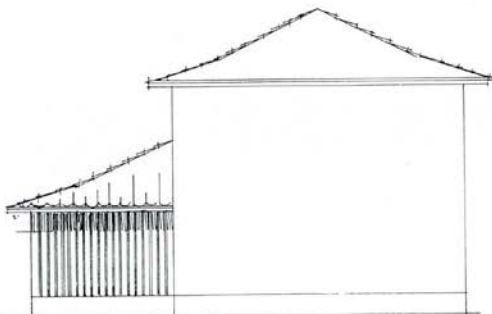
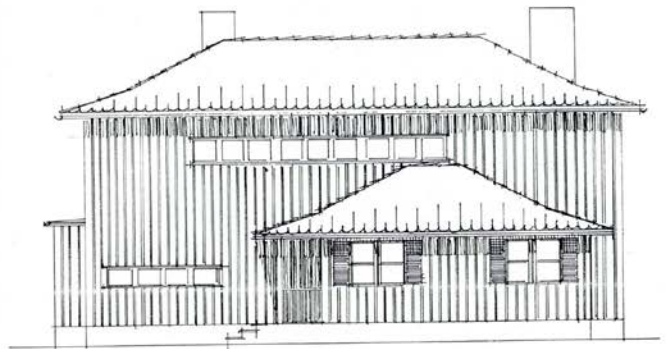
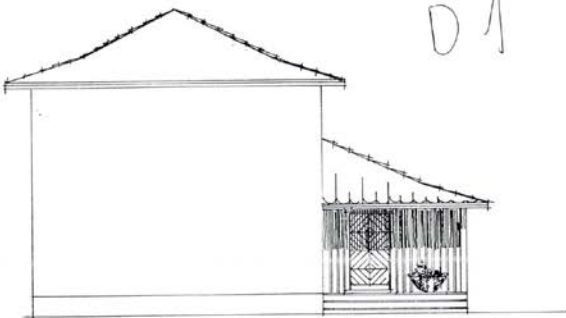
ROGNSTAD IVS AS  
2090 HURDAL - Tlf.: 63 98 78 55  
VÅRME  
CARAD

SKISSEMESSIG FORSLAG



Mottakstid 20. Apr. 8:18

01



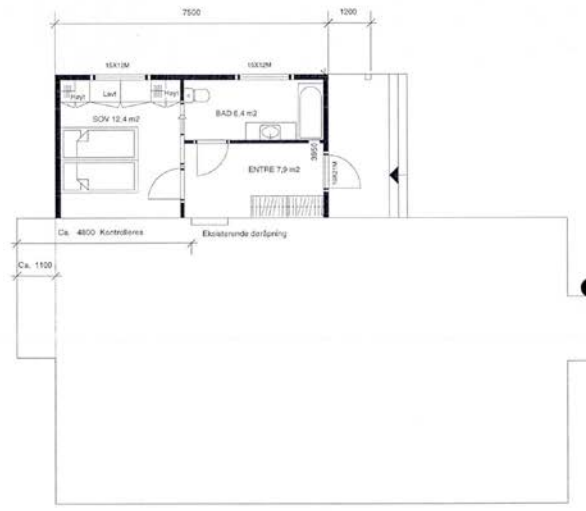
COOKJENT  
22 AUG. 2002  
Teknisk eide

REV.01: 000000

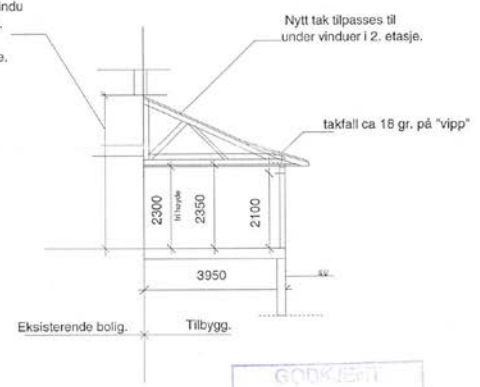
Kunde: Knut Arne Norbeck Granum Gnr. 76 bnr. 33	Dato: 07.05.01	Sign.: hb
	FASADER	
Firma:  Akers-Hus as	Målestokk 1:100	Arkivnr.: 6935
	 <b>heggheims</b> arkitektkontor A/S meierivågen 15, postboks 12, 2340 LOTEN telefon 625 90 519 / telefax 625 92 170	
<small>DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK</small>		

Bruksareal tilbygg: 27,1 m<sup>2</sup>  
 Bruttoareal tilb. : 29,6 m<sup>2</sup>

D 2



Høyde fra gulv til U.K.vindu  
 kontrollmåles på stedet.  
 Nytt tak tilpasses til  
 under vinduer i 2. etasje.

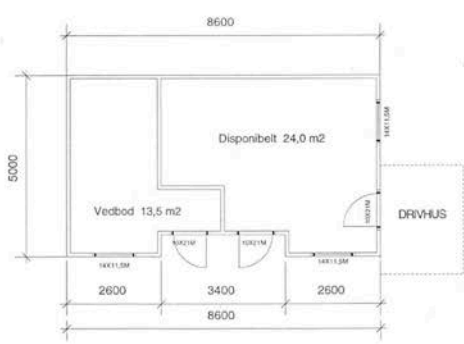
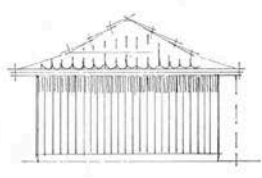
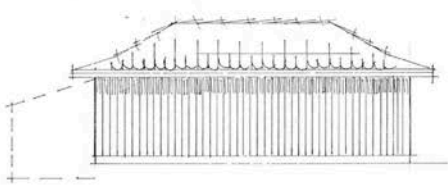
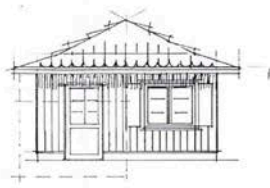
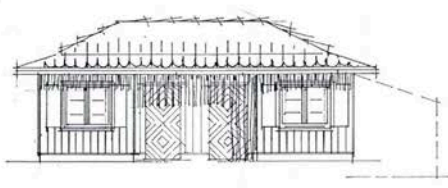


GOØKJERN  
 22 AUG 2002  
 TILBUDSMAK

REV.01: 0000000		Dato: 07.05.01		Sign.: hh
Kunde: Knut Arne Norbeck Granum Gnr. 76 bnr. 33		PLAN / SNITT		Målestokk 1:100
Firma: Akers-Hus as		Arkivnr.: 6935		 <b>heggheims</b> arkitektkontor A/S meieriveien 15, postboks 12, 2340 LØTEN telefon 625.90.519 / telefaks 625.92.170
<small>DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE.          Jfr. LOV OM OPPHavsRETT TIL ÅNDSVERK</small>				



M



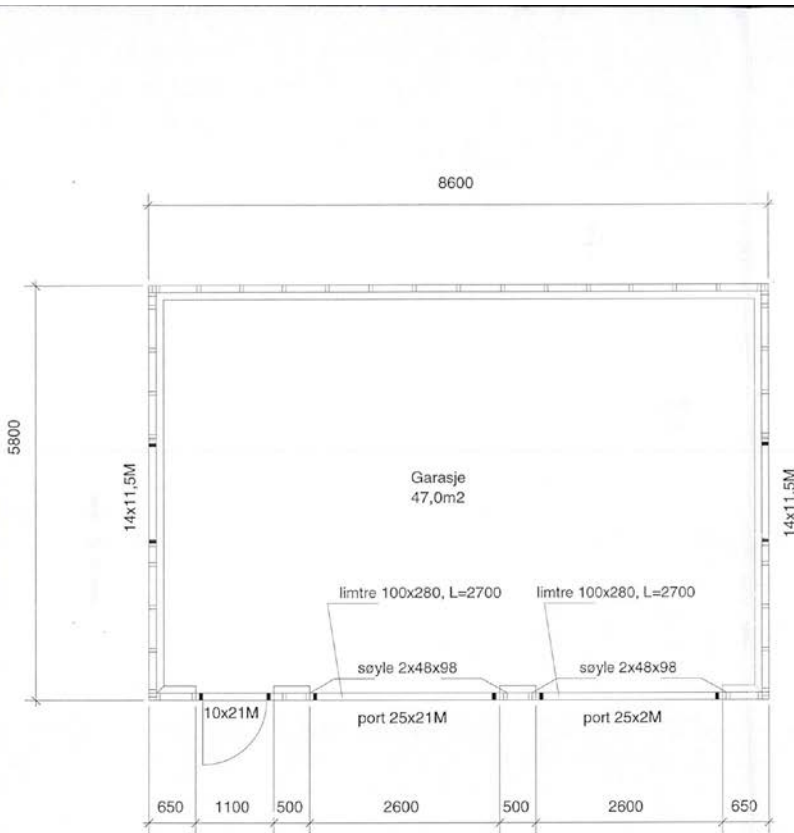
Kunde: Knut Arne Norbeck  
Granum  
Gnr. 76 Bnr. 33

Firma: Akers-Hus as

REV 01: 000000  
Dato: 23/01/01 Sign.: hb  
UTHUS  
Målestokk 1:100 Arkivnr.: 6935

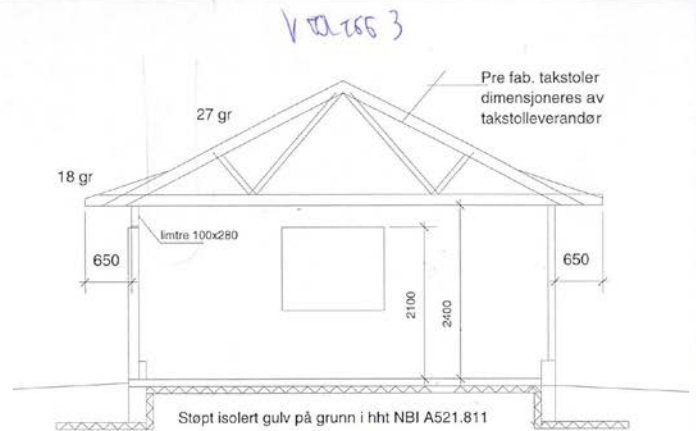
 heggheims  
arkitektkontor A/S  
meieriveien 15, postboks 12, 2340 LØTEN  
telefon 625 90 519 / telefax 625 92 170

DENNE TEIUNG ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES  
UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHYSRETT TIL ÅNDSVERK



Plan

Bebygd areal: 49,9m<sup>2</sup>



Snitt A - A

**ANMERKNINGER :**

HMS på byggeplass avtales i kontrakt mellom tiltakshaver og byggefirma.  
For vedlikehold TEK §8-6 se faktabok fra byggenesten.  
Takkonstruksjoner dimensjoneres av takstolleverandør.  
Dersom det benyttes "glatt" takstein skal det anordnes snofangere over porter/ dør.

**HENVISNINGER :**

- Utførelse i h.h.t. NS 3420 del 2
- Trematerialer i h.h.t. NS3080 , T18 for støndere, T24 for bjelkelag , dersom annet ikke er spesifisert.
- Mineralull : isolasjonsklasse 38
- Detaljer i h.h.t. N.B.I.'s byggedetaljblader dersom annet ikke er spesifisert.  
Se NBI detaljer A 521.811 og A 522.111 og NS 3420 L 5 betong.
- Orientering, plassering, avst. til nabo, vei, adkomst i hht. situasjonskart.

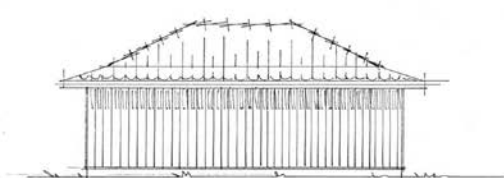
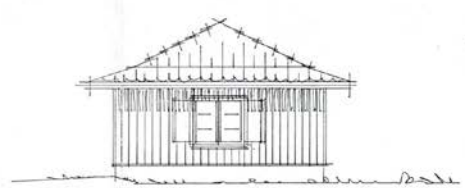
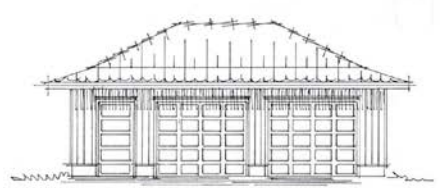
**TEGNINGSLISTE:**

Tegning:	Mål:	Sist datert:
Fasader:	1:100	18.10.99
Planer, snitt:	1:50	22.10.99
Sit. kart:	1:1000	22.10.99

Revidert  
18.10.99  
22.10.99

Kunde:	Dato: 13.10.99	Sign.: Ø.R.
Knut Arne Norbeck	Garasje	
Granum	Målestokk: 1:50	Arkivnr.: 6794
Firma:	 <b>heggheims</b> arkitektkontor A/S møleriveien 15, postboks 12, 2340 LØTEN telefon 625 90 519 / telefax 625 92 170	
<small>DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ANDREVERK.</small>		

V02.003



		Revidert 18.10.99	
Kunde: Knut Arne Norbeck Granum	Date: 13.10.99	Sign.: O.R.	
	Målestokk 1:50	Arkivnr.: 6794	
Firma: Akers-hus as	 heggheims arkitektkontor A/S meieriveien 15, postboks 12, 2340 LØTEN telefon 625 90 519 / telefax 625 92 170		
<small>DENNE TEIUNG ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jf. LOV OM OPPHÅRSRETT TIL ÅNDSVERK</small>			



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-76/33, Granumvegen 12G, 2072 DAL



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

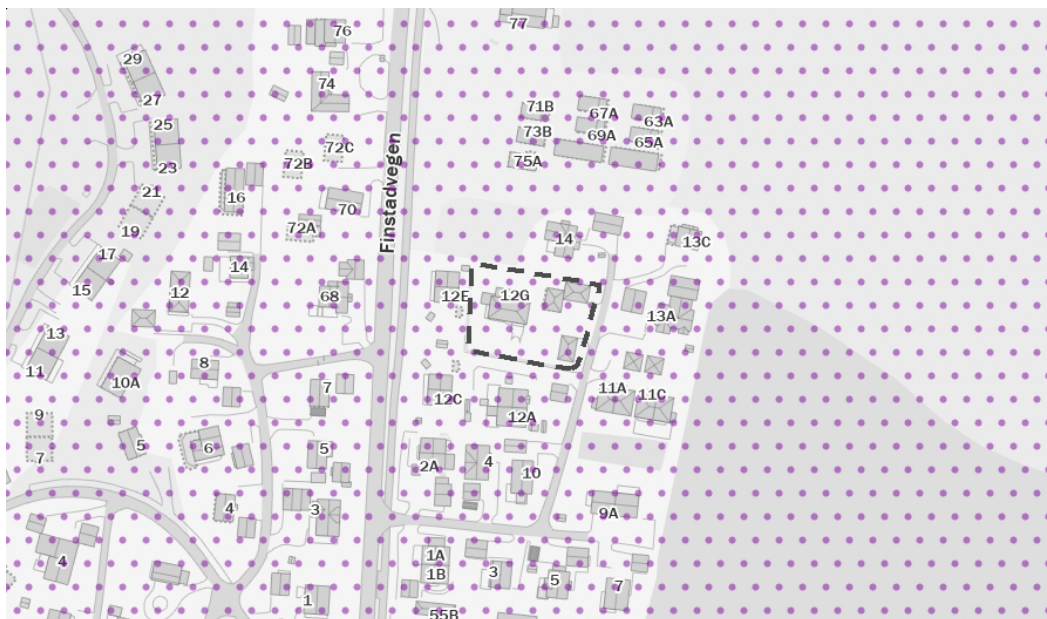
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	11.4 km
Flomfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.13 km
Forurenset grunn	14.07.2025	Ikke funnet	0.82 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	54.5 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	45.1 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






## Kvikkleire

Sist sjekket: 14.07.2025

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 14.07.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

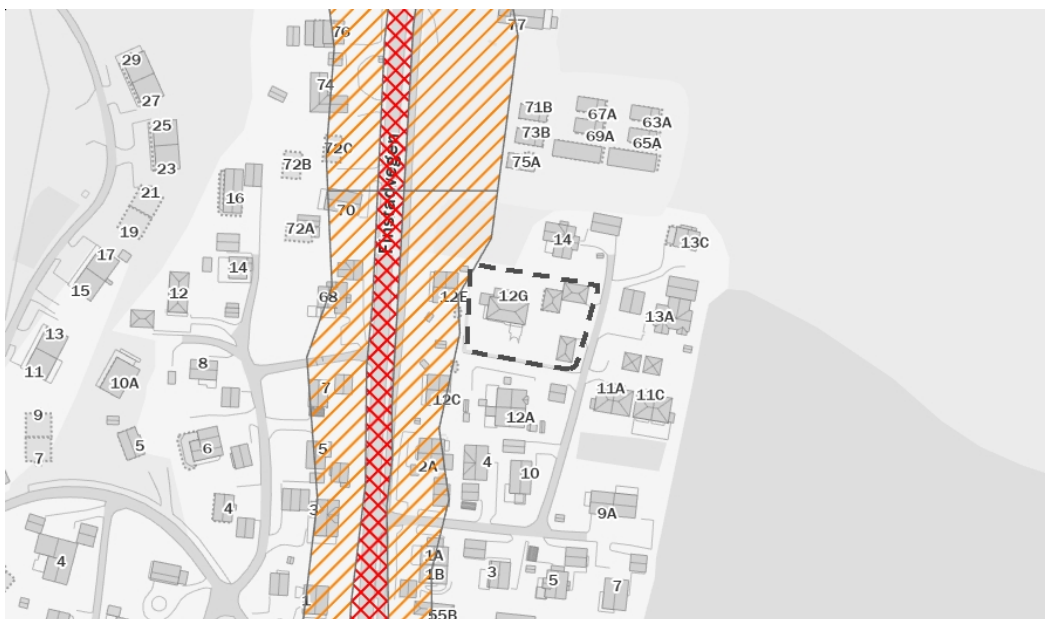
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)




## Støysoner


Sist sjekket: 26.05.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

 Gul støysone

 Rød støysone

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 76, Bruksnr 33	<b>Kommune:</b>	3240 Eidsvoll
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	804 Skytterseter
Veiadresse:	Granumvegen 12 G, gatenr 10227	<b>Valgkrets:</b>	1 Dal
	2072 Dal	<b>Kirkesogn:</b>	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	675 Råholt

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>	Granum	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	26.11.1941	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 825,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,12		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	07.05.2020	Berørt	3035/76/183	0,0
	Matrikkelført:	21.09.2020	Berørt	3240/76/1	0,0
			Berørt	3240/76/33	0,0
			Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/36	0,0
			Berørt	3240/76/93	0,0
			Berørt	3240/76/184/0/4	0,0
			Berørt	3240/342/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.09.2015	Avgiver	3240/76/33	-331,9
	Matrikkelført:	21.10.2015	Berørt	3240/76/164	0,0
			Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Berørt	3240/76/182/0/1	0,0
			Berørt	3240/76/182/0/2	0,0
			Mottaker	3240/76/182	331,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.09.2015	Avgiver	3240/76/33	-787,9
	Matrikkelført:	21.10.2015	Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/39	0,0
			Berørt	3240/76/159	0,0
			Berørt	3240/76/160	0,0
			Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/184/0/1	0,0
			Berørt	3240/76/184/0/2	0,0
			Berørt	3240/76/184/0/3	0,0
			Berørt	3240/76/184/0/4	0,0
			Berørt	3240/342/2	0,0
			Mottaker	3035/76/183	787,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.09.2015	Avgiver	3240/76/33	-286,0
	Matrikkelført:	21.10.2015	Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/182	0,0
			Berørt	3240/76/182/0/2	0,0
			Berørt	3240/76/184	0,0
			Mottaker	3240/76/181	286,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.09.2015	Berørt	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	19.03.2020	Berørt	3240/76/181	0,0
			Berørt	3240/76/184	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.06.2015	Avgiver	3240/76/184	-1 201,8
	Matrikkelført:	30.06.2015	Berørt	3035/76/183	0,0
			Berørt	3240/76/33	0,0
			Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/160	0,0
			Berørt	3240/76/162	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Mottaker	3240/76/184/0/1	286,2
			Mottaker	3240/76/184/0/2	313,8
			Mottaker	3240/76/184/0/3	324,3
			Mottaker	3240/76/184/0/4	277,7
Annen forretningstype	Forretning:	08.07.2014	Berørt	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	08.07.2014	Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/184	0,0



Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2014	Avgiver	3240/76/33	-831,1
	Matrikkelført:	13.03.2014	Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Mottaker	3240/76/182	831,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2014	Avgiver	3240/76/33	-286,0
	Matrikkelført:	13.03.2014	Berørt	3240/76/176	0,0
			Mottaker	3240/76/181	286,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2014	Avgiver	3240/76/33	-1 830,2
	Matrikkelført:	13.03.2014	Berørt	3035/76/183	0,0
			Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/160	0,0
			Berørt	3240/76/162	0,0
			Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Berørt	3240/76/182	0,0
			Mottaker	3240/76/184	1 830,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2014	Avgiver	3240/76/33	-788,1
	Matrikkelført:	13.03.2014	Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/39	0,0
			Berørt	3240/76/159	0,0
			Berørt	3240/76/160	0,0
			Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Mottaker	3035/76/183	788,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2014	Berørt	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2014	Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/93	0,0
			Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Berørt	3240/76/184	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2014	Berørt	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	10.06.2014	Berørt	3240/76/176	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Berørt	3240/76/182	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2014	Berørt	3035/76/183	0,0
	Matrikkelført:	10.06.2014	Berørt	3240/76/33	0,0
			Berørt	3240/76/34	0,0
			Berørt	3240/76/160	0,0
			Berørt	3240/76/162	0,0
			Berørt	3240/76/181	0,0
			Berørt	3240/76/182	0,0
			Berørt	3240/76/184	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2013	Avgiver	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2014	Avgiver	3240/76/176	-180,6
			Berørt	3240/76/162	0,0
			Berørt	3240/76/164	0,0
			Berørt	3240/76/182	0,0
			Berørt	3240/76/184	0,0
			Mottaker	0237/76/185	180,6
Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2013	Berørt	3240/76/33	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2014			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.11.2003	Avgiver	3240/76/33	-2 571,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/76/176	2 571,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.11.2003	Avgiver	3240/76/33	-666,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/76/162	666,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.11.2003	Avgiver	3240/76/33	-798,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/76/163	798,1

Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.11.2003	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/165	-762,6 762,6
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.11.2003	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/175	-1 387,2 1 387,2
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.11.2003	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/161	-789,9 789,9
Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	03.07.2003	Avgiver Mottaker	3240/76/1 3240/76/33	-85,7 85,7
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.03.2003	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/164	-600,0 600,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	18.06.2002	Avgiver Mottaker	0237/76/71 3240/76/33	-3 440,0 3 440,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.06.2002	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/159	-700,0 700,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.06.2002	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/167	-1 500,0 1 500,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.06.2002	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/166	-1 000,0 1 000,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.06.2002	Avgiver Mottaker	3240/76/33 3240/76/160	-700,0 700,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	26.11.1941	Avgiver Mottaker	3240/76/1 3240/76/33	0,0 0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Granumvegen 12 G	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	151628257			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.01.2000	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.08.2000	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	15272880			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.02.2001	
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	15275065			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Granum Eiendom AS

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,6	Rammetillatelse:	19.01.2024
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.01.2024
Energikilde:		BRA annet:	44,1	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,1	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301311611			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,1	44,1				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Følling Thomas	311079

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

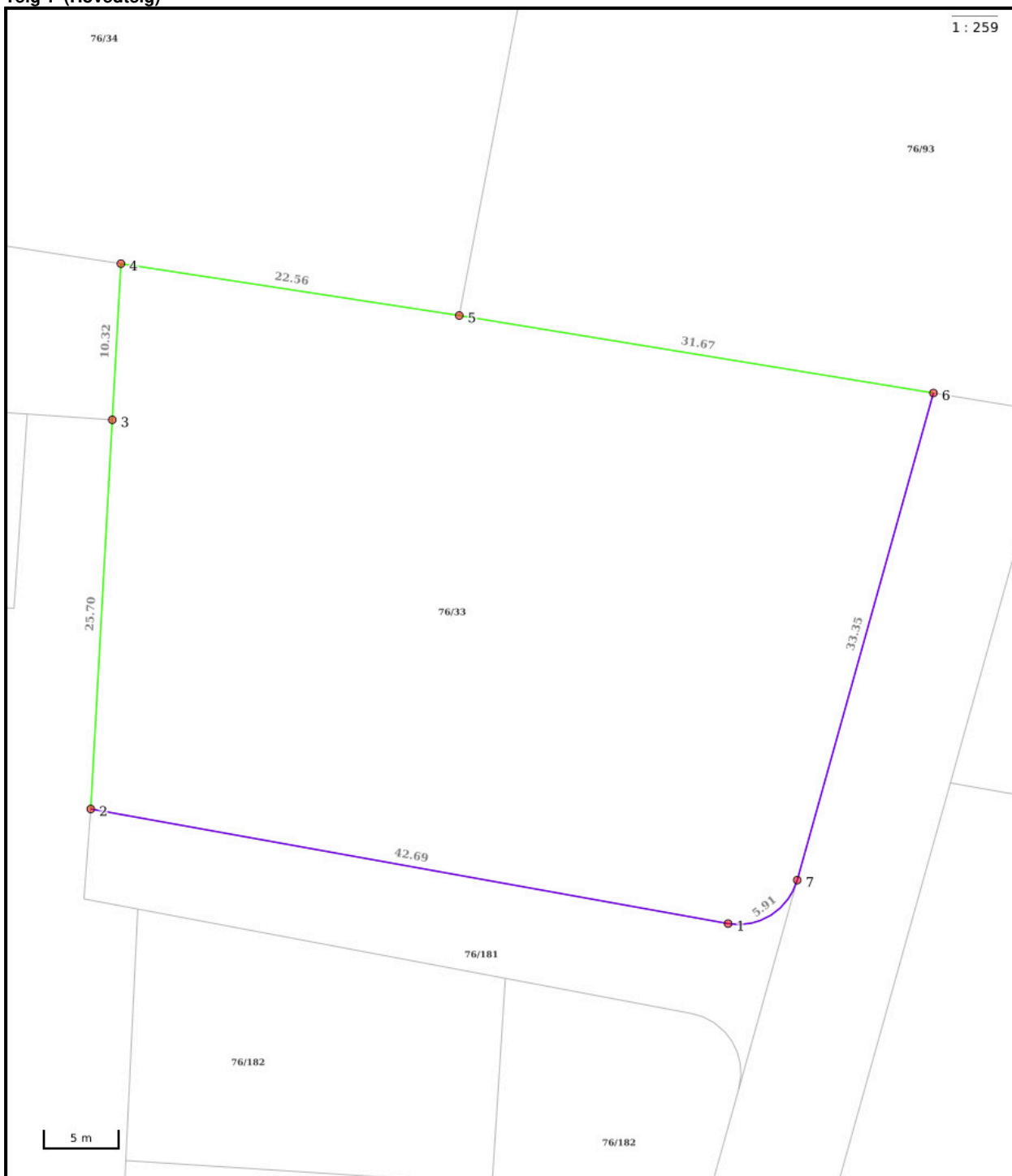
#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 825,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

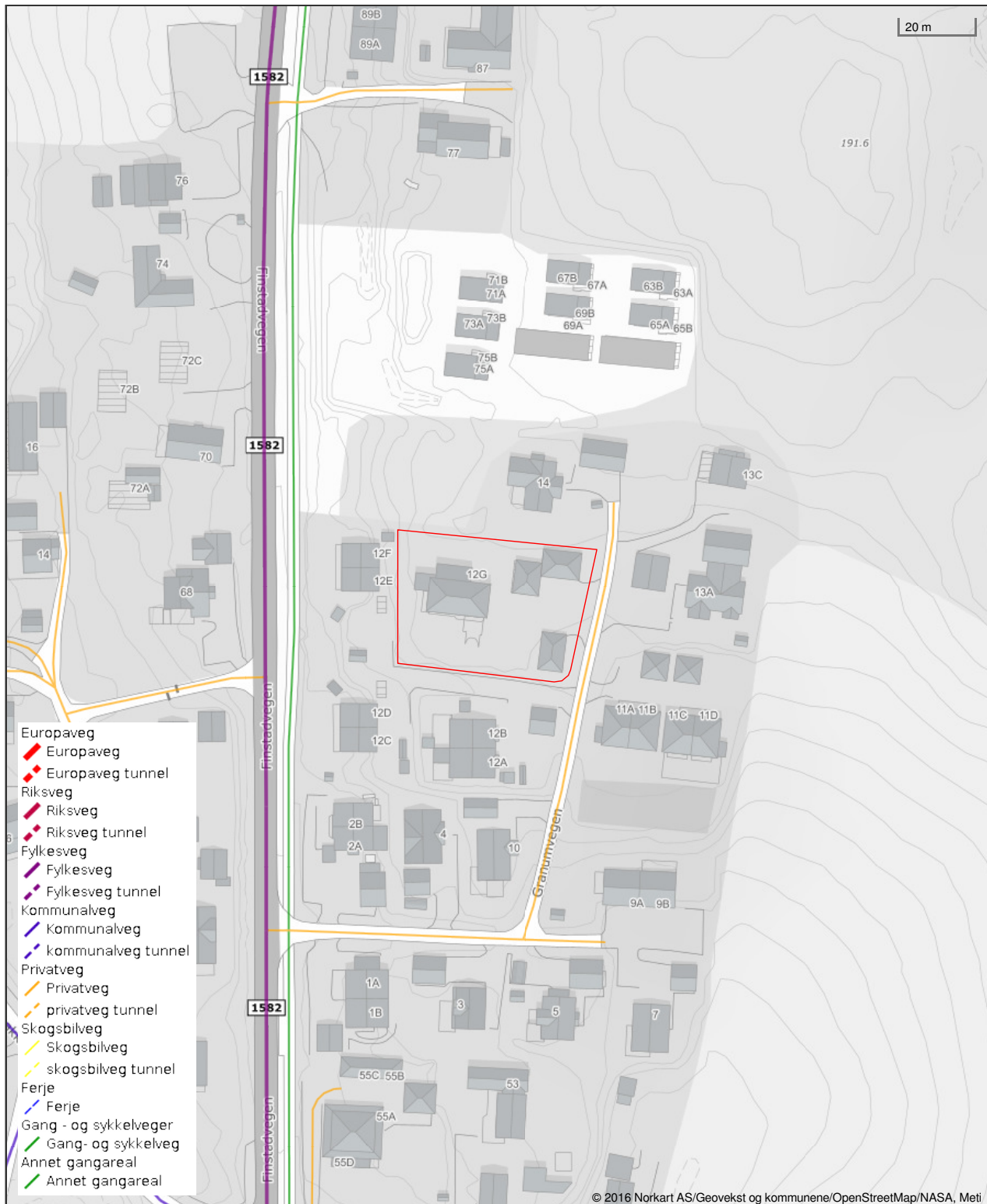
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 681 971,24	622 545,20	42,69m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 681 974,95	622 502,67	25,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 682 000,63	622 501,76	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 682 010,94	622 501,39	22,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Umerket
5	6 682 009,56	622 523,91	31,67m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 682 007,31	622 555,50	33,35m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 681 974,51	622 549,48	5,91m	Beregnet	200	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



# Vegstatuskart for eiendom 3240 - 76/33//



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.





Eidsvoll kommune

# Grunnkart

Eiendom: 76/33  
Adresse: Granumvegen 12G  
Dato: 08.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktffeste	Vannledning
Overvannsledning	Kum	Hydrant	Spillvannsledning
Avløp felles	Sluk		



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrer. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



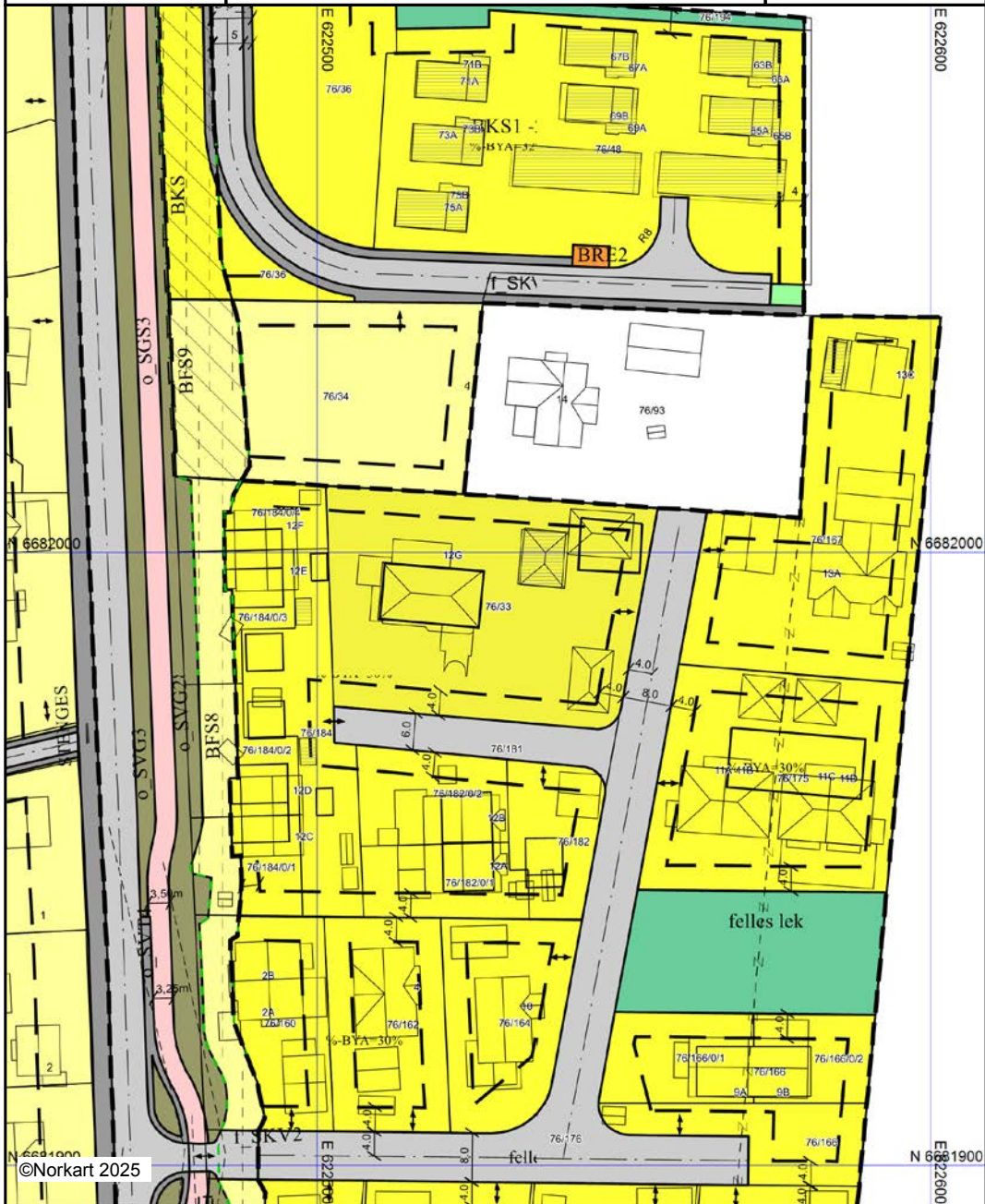
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 76/33  
Adresse: Granumvegen 12G  
Utskriftsdato: 08.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Turdrag



### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastrukt






















### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





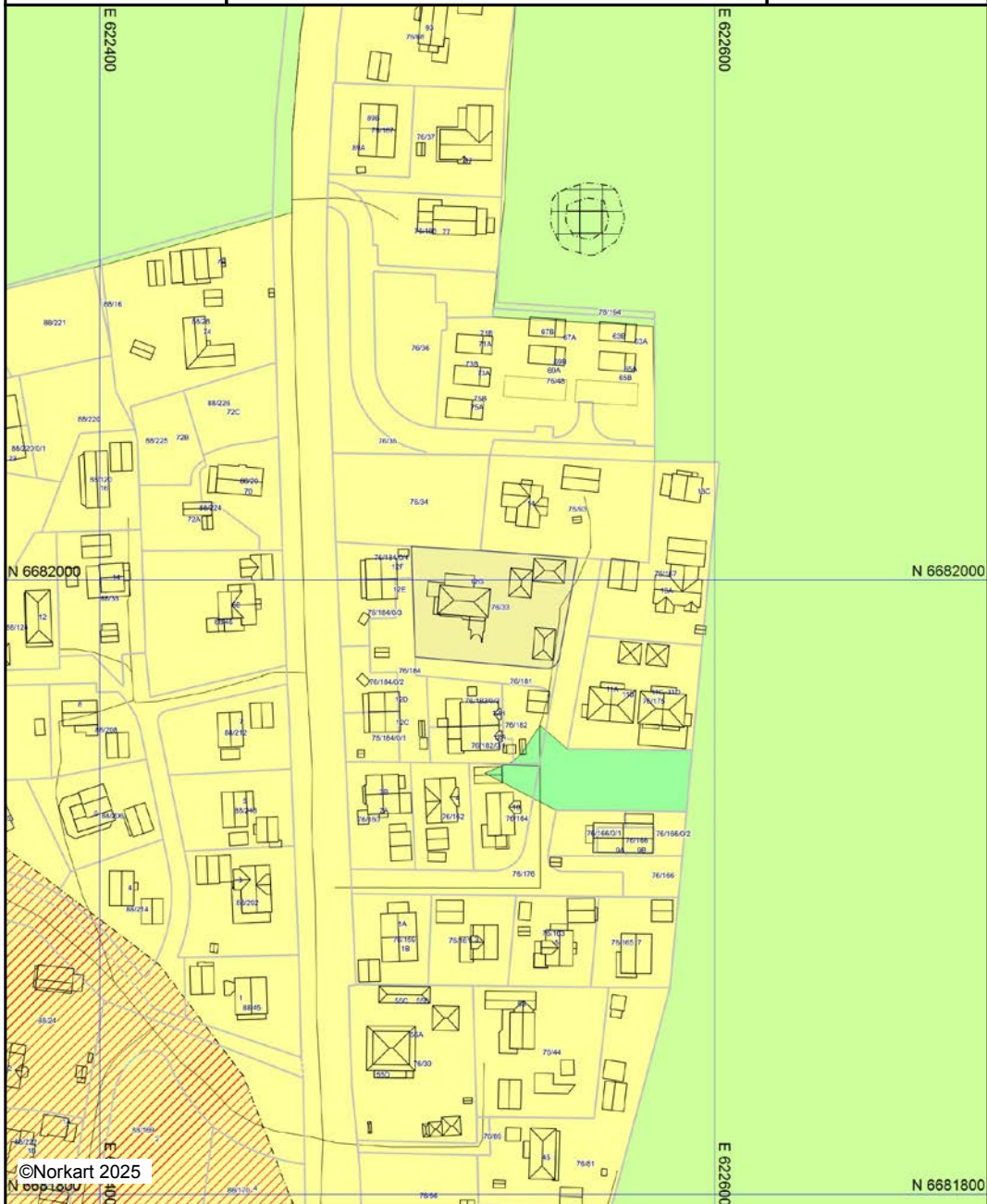
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 76/33  
Adresse: Granumvegen 12G  
Utskriftsdato: 08.08.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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



## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

 Boligbebyggelse - nåværende


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*


 Grønnstruktur - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*


 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

 Faresone - Flomfare


 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


 Faresone grense

 Båndlegginggrense


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende



# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 08.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	76	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Granumvegen 12G, 2072 DAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 022,10 kr
Eiendomsskatt	8 715,00 kr
Feiing	525,98 kr
Renovasjon	8 794,03 kr
Vann	7 767,88 kr
<b>Sum</b>	<b>35 824,99 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1823.00	1/1	0 %	1 823,00 kr
Avfallsbeholder 660 L	25%	1 STK	17460.00	1/2	0 %	8 730,00 kr
Grunngebyr avløp 15% mva	15%	1 Boenhet	2759.08	1/1	0 %	2 759,08 kr
Forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	177 m3	43.24	1/1	0 %	7 653,48 kr
Grunngebyr vann 15% mva	15%	1 Boenhet	1943.96	1/1	0 %	1 943,96 kr
Vannmålerleie 3/4" 15% mva	15%	1 stk	294.40	1/1	0 %	294,40 kr
Forskudd vanngebyr 15% mva	15%	177 m3	31.28	1/1	0 %	5 536,56 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	263.20	1/1	0 %	263,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	263.20	1/1	0 %	263,20 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	3011100 prom	2.00	1/1	0 %	6 022,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>35 288,88 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.



## Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 08.08.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	76	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Granumvegen 12G, 2072 DAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
0027102744	4689	10.10.2024	Årsavlesning - målt	165	10.10.2024
53328882	6	27.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	165	-

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.





## EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:

### GRANUM, GNR 76, BNR 33, 71

- Planen er datert: 02.02.2000, sist rev.: 27.01.2014
- Bestemmelsene er datert: 02.02.2000, sist rev.: 09.01.2014
- Vedtatt av kommunestyret: 27.11.2000
- Mindre endring: 30.01.2014

#### § 1 FELLESBESTEMMELSER

- a. Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser. Bygninger skal ha en god utforming mht. form og materialvalg, i forhold til seg selv og omgivelsene. Bygninger i samme gruppe skal ha lik møneretning og takvinkel.
- b. Ved byggemelding skal plassering av dobbeltgarasje være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen. Garasje/ carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 meter fra eiendomsgrens mot offentlig veg og minst 5 meter fra eiendomsgrens mot privat veg/ felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> plassert minst 1,25 m fra eiendomsgrens mot privat veg/ felles avkjørsel og minst 2 meter fra eiendomsgrens mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg.
- c. Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,2 m. Støttemurer o.l. bygningsmessige tiltak skal godkjennes av hovedutvalget for teknisk.
- d. Areal som ikke opparbeides skal behandles parkmessig.
- e. Detaljert plan for veg, vann og kloakk skal godkjennes av kommunen før arbeidet settes i gang. Anlegget skal være godkjent av kommunen før det tas i bruk. Krysset mellom atkomstveien og fv 503 skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen Akershus. Når ny felles atkomstveg er opparbeidet, skal eksisterende avkjørsel stenges
- f. Det skal utføres stabilitets-/ grunnundersøkelser før noen form for terreng- og byggearbeider kan igangsettes.

#### § 2 BYGGEOMRÅDER

- a. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse.
- b. Maksimum mønehøyde fra gjennomsnittlig oppfylt terreng skal være 9,0 m for bolig. Maksimum gesimshøyde fra gjennomsnittlig oppfylt terreng skal være 6,0 m for bolig.
- c. Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje og snuplass på egen tomt. Garasjer, uthus og liknende med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> og mønehøyde inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabetomt.
- d. Maks utnyttingsgrad skal være % -BYA = 30 % av den enkelte tomtes nettoareal.

#### § 3 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner ved veg

I frisiktsonene må det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

#### § 4 FELLESOMRÅDER

- a. Arealet markert med lek kan benyttes og opparbeides av beboerne i fellesskap til lek og andre fellesaktiviteter. Bygningsmyndighetene skal godkjenne plan for lekearealet før opparbeidelse.
- b. Felles atkomstveg skal være felles for eiendommene gnr/bnr 76/33, 76/71 og 76/93 og alle fremtidige parseller av disse. Den felles atkomstveg skal vedlikeholdes av disse i fellesskap.
- c. Fellesarealene må være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

#### § 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- a. Før det kan utstedes brukstillatelse for noen ny boenhet innenfor gbnr 76/33 skal regulert lekeareal øst for hovedatkomst settes i stand med grøntanlegg, sandlek, huskestativ, sittebenker og mindre ball-løkke med grus.



## Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 08.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	76	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Granumvegen 12G, 2072 DAL								

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.

<b>Id</b>	0237202001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.04.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 825 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023713500
<b>Navn</b>	Granum, 76/33 og 71

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.11.2000
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2321/023713500.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2321/023713500.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 825 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.





# Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser  
og  
retningslinjer



*Foto: Bane NOR*

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

## Innhold

§1.	Formål .....	3
§2.	Rettsvirkning (PBL § 1-5) .....	3
§3.	Plankrav og unntak (PBL § 11-9 nr. 1).....	3
§4.	Krav til uregulert ny boligbebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5).....	4
§5.	Detaljeringsgrad i reguleringsplaner .....	4
§6.	Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2) .....	4
§7.	Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6).....	4
§8.	Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger .....	5
§9.	Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-11 nr. 5-6).....	5
§10.	Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6).....	5
§11.	Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5) .....	5
§12.	Grønn mobilitet .....	6
§13.	Parkering (PBL § 11-9 nr. 5).....	7
§14.	LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5) .....	8
§15.	Spredt boligbebyggelse i LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 2).....	9
§16.	Bestemmelsesområde – grønn grense.....	9
§17.	Masseforvaltningsplan - landbruk (PBL § 11-9 nr. 6) .....	9
§18.	Sol-/skyggeberegninger.....	9
§19.	Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5) .....	9
§20.	Folkehelse .....	9
§21.	Støy .....	9
§22.	Kraftledninger .....	10
§23.	Overvann (PBL § 11-9 nr. 3) .....	10
§24.	Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4) .....	10
§25.	Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5) .....	10
§26.	Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 11-9 nr. 7) .....	10
§27.	Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6).....	11
§28.	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.....	11
§29.	Nedslagsfelt for drikkevann (H110) (Sikringssone, PBL § 11-8 a) .....	11
§30.	200-årsflom (H320) (faresone, PBL § 11-8 a) .....	11
§31.	Flomaktsonhetsområder (H320) (faresone, PBL § 11-8 a) .....	11
§32.	Områder med kvikkleire (H310) (faresone, PBL § 11-8 a).....	12
§33.	Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringssone, PBL § 11-8 a).....	12
§34.	Flystøysoner (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a).....	12
§35.	Støy fra forsvaret (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a) .....	12
§36.	Høyspenningsanlegg (H370) (faresone, PBL § 11-8 a).....	12
§37.	Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) (sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b) .....	13
§38.	Bevaring kulturmiljø (H570) (soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c).....	13
§39.	Arkeologiske kulturminner (H730) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d).....	13
§40.	Landskapsvern og naturreservater (H720) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d) .....	13



# Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

## Bestemmelser og retningslinjer

### §1. Formål

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en bærekraftig og klimavennlig samfunnsutvikling med vekt på:

- Videreutvikling av kommunens små og store tettsteder
- Vern av kulturhistoriske kvaliteter, biologisk mangfold og naturressurser herunder dyrka og dyrkbar mark
- Nødvendig bolig- og næringsvekst
- En sosial- og teknisk infrastruktur tilpasset innbyggernes behov

Kommuneplanens arealdel skal imøtekomme FNs bærekraftsmål. Fire mål fremheves som spesielt viktige:

- Bærekraftsmål nr. 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Bærekraftsmål nr. 11 om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene
- Bærekraftsmål nr. 15 om å ta vare på liv i vann og på land

### §2. Rettsvirkning (PBL § 1-5)

Kommuneplanens arealdel m/ kart, bestemmelser og retningslinjer er rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder også foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

*Veiledende bestemmelse:* Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

### §3. Plankrav og unntak (PBL § 11-9 nr. 1)

[Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1](#) bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

- 1. Oppføring av ny bebyggelse (PBL § 20-1 a)**
  - a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredd, jf. § 15
  - b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredd. % BYA=30 %
  - c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredd
  - d. VA-ledninger, minirensanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
  - e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
  - f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m<sup>2</sup>-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %
- 2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse (PBL § 20-1 d)**
  - a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
  - b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
  - c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m<sup>2</sup>
- 3. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i eksisterende bolig (PBL § 20-1 g)**
  - a. Sammenføring av flere boenheter i en boligenhet
  - b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
  - c. Etablering av sekundærlieilighet på inntil 60 m<sup>2</sup>-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

- 4. Vesentlig terrenginngrep (PBL § 20-1 k)**
  - a. Mindre uttak og oppfyllinger av masser i LNF-områder, jf. § 14d
- 5. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass (PBL § 20-1 l)**
  - a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafiksikkerhet
- 6. Opprettelse av ny grunneiendom (PBL § 20-1 m)**
  - a. Fradeling eller sammenføring av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
  - b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
  - c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

#### **Retningslinjer:**

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

#### **§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5)**

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnyttning: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

#### **§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner**

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

#### **§6. Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)**

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

#### **§7. Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)**

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og vegger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.



I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjøreveg herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

### §8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

### §9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (PBL § 11-11 nr. 5-6)

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon langs sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

### §10. Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6)

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

### §11. Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)

#### a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m <sup>2</sup>	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m <sup>2</sup>	-
Tomannsbolig	200 m <sup>2</sup>	-
Rekke-/kjedehus	75 m <sup>2</sup>	-
Lavblokk	7 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Høyblokk	7 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

## b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>. Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne
  - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
  - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m<sup>2</sup> pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
  - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m<sup>2</sup> lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.
- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklike
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
+ / ++ = inkludert alt det overnevnte	

## c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering  
Lekeplasser skal ha trafikkikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning  
Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet  
Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur  
Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse  
Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

## §12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

### §13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

#### a) Parkeringsnorm

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan</i>		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan</i>		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

#### b) Krav til særskilt tilrettelegging:

- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbygd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

#### §14. LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)

##### a) Overordnet formål

I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsmål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsinnteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

##### b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

*Veiledende bestemmelse:* Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder H-2401 - Garden som ressurs.

##### c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

##### Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m<sup>2</sup>-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m<sup>2</sup>-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m<sup>2</sup>-BYA

##### d) Oppfylling og uttak av masser

Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

##### Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m<sup>3</sup>
  - Skal være rene masser, ikke inerte og forurensete masser
  - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
  - Maksimal varighet: 2 år
  - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m<sup>3</sup>
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan



### §15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredd i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnyttning % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

### §16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

### §17. Masseforvaltningsplan - landbruk (PBL § 11-9 nr. 6)

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

### §18. Sol-/skygeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skygeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolhverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

#### Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

### §19. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt i reguleringsplan.

### §20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

### §21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

## §22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnett for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4  $\mu$ T (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

## §23. Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

## §24. Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

## §25. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattetid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m<sup>2</sup> (candela/m<sup>2</sup>)
- Foliering og annen gjetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykking av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

## §26. Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 11-9 nr. 7)

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjæmmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt takteking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

### §27. Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmenntilgjengelig formål

### §28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

## *Bestemmelser til hensynssoner*

### §29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110) (Sikringszone, PBL § 11-8 a)

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

### §30. 200-årsflom (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

### §31. Flomaktsomhetsområder (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

*Veiledende bestemmelse:* NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

### §32. Områder med kvikkleire (H310) (faresone, PBL § 11-8 a)

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggeteknisk forskrift § 7-3.

### §33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringsone, PBL § 11-8 a)

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

### §34. Flystøysoner (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

#### Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

#### Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

### §35. Støy fra forsvaret (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

#### Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebygde LNF-område, og kan ikke bebygges.

#### Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebygde LNF-område, og kan ikke bebygges.

### §36. Høyspenningsanlegg (H370) (faresone, PBL § 11-8 a)

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømoverføring. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.



### §37. Konesjonsområde for fjernvarme (H410) (sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)

Det er angitt to konesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>. Det samme gjelder ved hovedbygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>.

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

### §38. Bevaring kulturmiljø (H570) (soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)

- Områder markert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektene hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

### §39. Arkeologiske kulturminner (H730) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

### §40. Landskapsvern og naturreservater (H720) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurmoen Landskapsvernområde (<https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423>)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628>)
- Frilset naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623>)
- Hatteråsen naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644>)
- Leirfalla naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066>)
- Stubberud naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636>)
- Tretjernmyra naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780>)
- Svenstadlia naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947>)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).





9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Granumvegen 12 G  
2072 DAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksøy@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre