



aktiv.

Tunlandstubben 10, 2072 DAL

**Familiebolig med alt på en flate- 4
soverom- eget vaskerom-
dobbelgarasje og romslig
gårds plass- nærhet til barneskole.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 490,-
Total ink omk.: Kr 5 833 490,-
Selger: Jo Engebretsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 146/199 kvm
Tomtstr.: 773.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 713
Gnr. 92, bnr. 671
Oppdragsnr.: 1206240084

Velkommen!

Velkommen til Tunlandstubby 10.

Dette er en frittliggende og arealsmart enebolig med alt på en flate og stor steinlagt gårdsplass. Med boligen følger uthus og dobbelgarasje. Boligen har overbygd inngangsparti og inneholder gang, romslig vaskerom med egen inngang, bad, 4 gode soverom, stue, spisestue og kjøkken med integrerte hvitevarer. Utgang fra spisestue til pent opparbeidet og skjermet uterom. Boligen holder gjennomgående standard fra byggeår og fremstår som velholdt.

Boligen har en fin internbeliggenhet på feltet med umiddelbar nærhet til barneskole, en rekke barnehager, bussholdeplass og togstasjon. Området byr på flere nærbutikker. Det er samtidig kort veg til både Råholt og Jessheim for et bredt utvalg butikker og spisesteder.

Husk å meld deg på visning.
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	73
Nabolagsprofil	99
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 199 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 146 m² Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, stue og kjøkken.

BRA-e: 44 m² Dobbel garasje.

BRA-e: 9 m² Utebod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

773.1 m²

Tomtebeskrivelse

Reaktivt flat tomt, asfalt og belegningsstein i ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Tunlandstubben 10 har en sentral beliggenhet i et etablert boligfelt på Dal. Her i fra har du gangavstand til flere fasiliteter, blant annet, togstasjon, busstopp, dagligvarehandel og treningssenter. Det er også kort vei til Råholt som byr på Amfi-senter, svømmehall, bibliotek og ytterligere aktivitetstilbud.

Dal tilbyr også et rikt utvalg av turområder. Område kan friste med fine turstier og lysløyper. Romerike byr for øvrig også på alpinanlegg, golfbaner, ridesentre og treningssentre. Innsjøene Mjøsa og Hurdal-sjøen ligger bare en kort kjøretur unna og byr på bademuligheter i naturskjønne omgivelser.

Det er kort vei til E6-aksen som tar deg til Jessheim på ca. 10 min, til Oslo lufthavn Gardermoen på ca. 15 min og til Oslo på ca. 45 min.

På Jessheim finner man Ullensaker kulturhus som tilbyr kino, kunstgalleri, teater og konserter. Her finner man også Jessheim storsenter som for med ca. 150 butikker og cafeer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Område kan skilte med en rekke barnehager. Flere i umiddelbar nærhet

Skolekrets

Dal barneskole.

Råholt ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass finner du ved Dal skole.

Jevnlige avganger mot Oslo S fra Dal togstasjon.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 2007. Huset har valmtak tekket med glatt takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med yttervegg i

teglstein-forblending antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, støpt betong og innervegger oppført i tre/gipsplater med varierende overflater.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malt strie, Stonewall og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Oppføring av bad og vaskerom i 2007, Firmaet er fusjonert inn med Akershus Mur har ikke kvitteringer for jobben lengre, utførende firma er Bjørklund & Løvlien.
- Oppføring av eneboligen i 2007.
- Utførte elektroninstallasjon ved bygging av huset, utført av DAL Elektriske AS i 2007.
- Garasjen er bygd som egeninnsats, hjemmelshaver har fagbrev som tømrer.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Firmaet er fusjonert inn med Akershus Mur Har ikke kvitteringer for jobben lengre
- Bjørklund&Løvlien

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

- Kan forekomme noe sukkermaur på sommer

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

- Ja, kun av faglært
- Utførte elektroninstallasjon ved bygging av huset
- DAL Elektriske AS

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

- Det er utført elkontroll

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

- Ja, kun av faglært
- Har fagbrev som tømrer

- Garsje er bygd på egeninnsat

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Mener det ikke er ferdigattest, firma som hadde ansvarsrett er oppløst

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

- Det er eiendel i 1/13 del av fellesareal

Selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Innhold

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

Standard

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Vegg på stue er utvidet og vegg mot kjøkken fra stue har større åpning. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. TG3

En rørlegger må demontere og erstatte matavfallskvern med godkjent avløpsrør. Strømtilkoblingen til matavfallskvern må kobles av, utført av en registrert elektroinstallatør.

Estimert kostnad kr 15 000- 20 000.-

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er eiendel i 1/13 del av fellesareal.

- Kan forekomme noe sukkermaur på sommer.

Forhold som har fått TG2:

2.1 Yttervegger

Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres

oppmerksom på disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen.

Hjemmelshaver opplyser at

det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen.

Trevirke i gesims har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2

Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting rundt alle vinduer og dørutganger. TG2

Hjemmelshaver opplyser om

at det skal tettes og monteres vannbord før salg. Se også punkt 3.1. Ellers fremstår yttervegger i grei stand.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden TG2, det settes ikke

tilstandsgrad TG3 ved dette avviket

da hjemmelshaver opplyser at det skal monteres vannbord og utføres tetting mellom vindu og yttervegg før salg.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ellers fremstår vinduer og terrassedør i grei stand.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Ytterdører mangler gerikter utvendig og har ett behov for vask og behandling. TG2

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har passert mer enn halvparten av sin

forventet levetid og innredning har noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sistene og det er ingen veggspalte på sisternen, ytterligger

undersøkelser må gjøres. TG2

7.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det mangler 1 stk rullestein i dusjsonen. TG2,

Hjemmelshaver opplyser at det

skal utbedres før salg.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Sokkel på dusjnische hinder overvann ved en eventuelle lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under

døren til bad. TG2

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette når de var ferdig med

badet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran.

Men kan fungere greit da det

ikke er registret noen vesentlige avvik på overflaten.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når boligen var

ferdig. TG2

8.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men har slitemerker og hakk på benkeplaten.

Det er noe slitemerker på

dekkplate rundt kjøkkenventilatoren, 1 litt hakk på kjøkkenfrontene foran

oppvaskmaskin og kjøkkeninnredningen

har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at benkeplaten skal oljes før salg.

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på

kjøkkenventilatoren. Se punkt 10.5.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Se punkt under

tilleggsopplysninger nederst i rapporten og 10.1.

10.5 Ventilasjon

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på

kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonen og motor på det

mekaniske anlegget ca i 2020 som vil gi lengere levetid på anleggene selv om deler av anlegget som

avtrekkskanaler og ventilasjonshette har passert mer enn sin forventet levetid. TG1 Det fremlegges ikke

dokumentasjon på utskifting av motor og reim. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensset og rengjøring siden byggeår. TG2

Viser til vedlagt eierskifterapport.

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.

- "Rosa" taklampe i hjørne på spisestue medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet fra Telenor.

Parkering

Dobbelgarasje.

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring.

Polisenummer

91619658

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler bortsett fra på deler av stuen og i innebod.
Peisovn på stue og varmepumpe i gang.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Kommunale avgifter

Kr 21 975

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 094 783

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 379 132

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 750

Velforening

Tilknyttet veglag for brøyting og vedlikehold av privat veg.

Avgift for 2024 opplyses å være på 1750. Gjør oppmerksom på at denne vil kunne variere.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 713 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 92, bruksnummer 671 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/92/713:

26.03.2007 - Dokumentnr: 284912 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:92 Bnr:671

01.01.2020 - Dokumentnr: 494103 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:713

01.01.2024 - Dokumentnr: 259191 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:713

14.01.2013 - Dokumentnr: 33991 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:622

og senere fradelte tomter

20.11.2006 - Dokumentnr: 567925 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:92 Bnr:111

26.03.2007 - Dokumentnr: 284833 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:710

26.03.2007 - Dokumentnr: 284852 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:711

26.03.2007 - Dokumentnr: 284904 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:712

26.03.2007 - Dokumentnr: 284912 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:713

26.03.2007 - Dokumentnr: 284916 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:714

26.03.2007 - Dokumentnr: 284919 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:715

26.03.2007 - Dokumentnr: 284927 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:92 Bnr:716

26.03.2007 - Dokumentnr: 284932 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:92 Bnr:717

26.03.2007 - Dokumentnr: 284939 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:718

26.03.2007 - Dokumentnr: 284945 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:719

26.03.2007 - Dokumentnr: 284950 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:720

26.03.2007 - Dokumentnr: 284956 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:721

26.03.2007 - Dokumentnr: 284960 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:722

01.01.2020 - Dokumentnr: 1713628 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:671

01.01.2024 - Dokumentnr: 259904 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:671

3240/92/671:
26.03.2007 - Dokumentnr: 284912 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:671

01.01.2020 - Dokumentnr: 494103 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:713

01.01.2024 - Dokumentnr: 259191 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:713

14.01.2013 - Dokumentnr: 33991 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:622
og senere fradelte tomter

20.11.2006 - Dokumentnr: 567925 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:111

26.03.2007 - Dokumentnr: 284833 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:710

26.03.2007 - Dokumentnr: 284852 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:711

26.03.2007 - Dokumentnr: 284904 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:712

26.03.2007 - Dokumentnr: 284912 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:713

26.03.2007 - Dokumentnr: 284916 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:714

26.03.2007 - Dokumentnr: 284919 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:715

26.03.2007 - Dokumentnr: 284927 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:92 Bnr:716

26.03.2007 - Dokumentnr: 284932 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:92 Bnr:717

26.03.2007 - Dokumentnr: 284939 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:718

26.03.2007 - Dokumentnr: 284945 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:719

26.03.2007 - Dokumentnr: 284950 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:720

26.03.2007 - Dokumentnr: 284956 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:721

26.03.2007 - Dokumentnr: 284960 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:722

01.01.2020 - Dokumentnr: 1713628 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:671

01.01.2024 - Dokumentnr: 259904 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:671

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 12.06.2008

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Vegg på stue er utvidet og vegg mot kjøkken fra stue har større åpning. Det foreligger ikke bruksendring/ søknad forbundet med dette.

Det foreligger godkjent vedtak om oppføring av garasje datert 31.10.2008. I følge vedtaket skal det søkes ferdigattest etter oppføring. Dette har ikke blitt gjort da ansvarshaver avviklet selskapet sitt. Eier opplyser at garasjen er satt opp i henhold til søknad og tegninger.

Dersom man ønsker ferdigattest for garasjen og fasadeendring må ny eier fremskaffe dette selv.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.2008.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tilknyttet privat veg.

Det opplyses at 1/13 av vegen tilhører eier av Tunlandstubben 10.

Regulerings og arealplaner

Delarealer Delareal 1 m

Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Områdenavna_G

Delareal 772 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

143 490 (Omkostninger totalt)

159 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 849 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 852 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 490

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 47 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16000,- oppgjørshonorar kr. 6500,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

02.01.2025



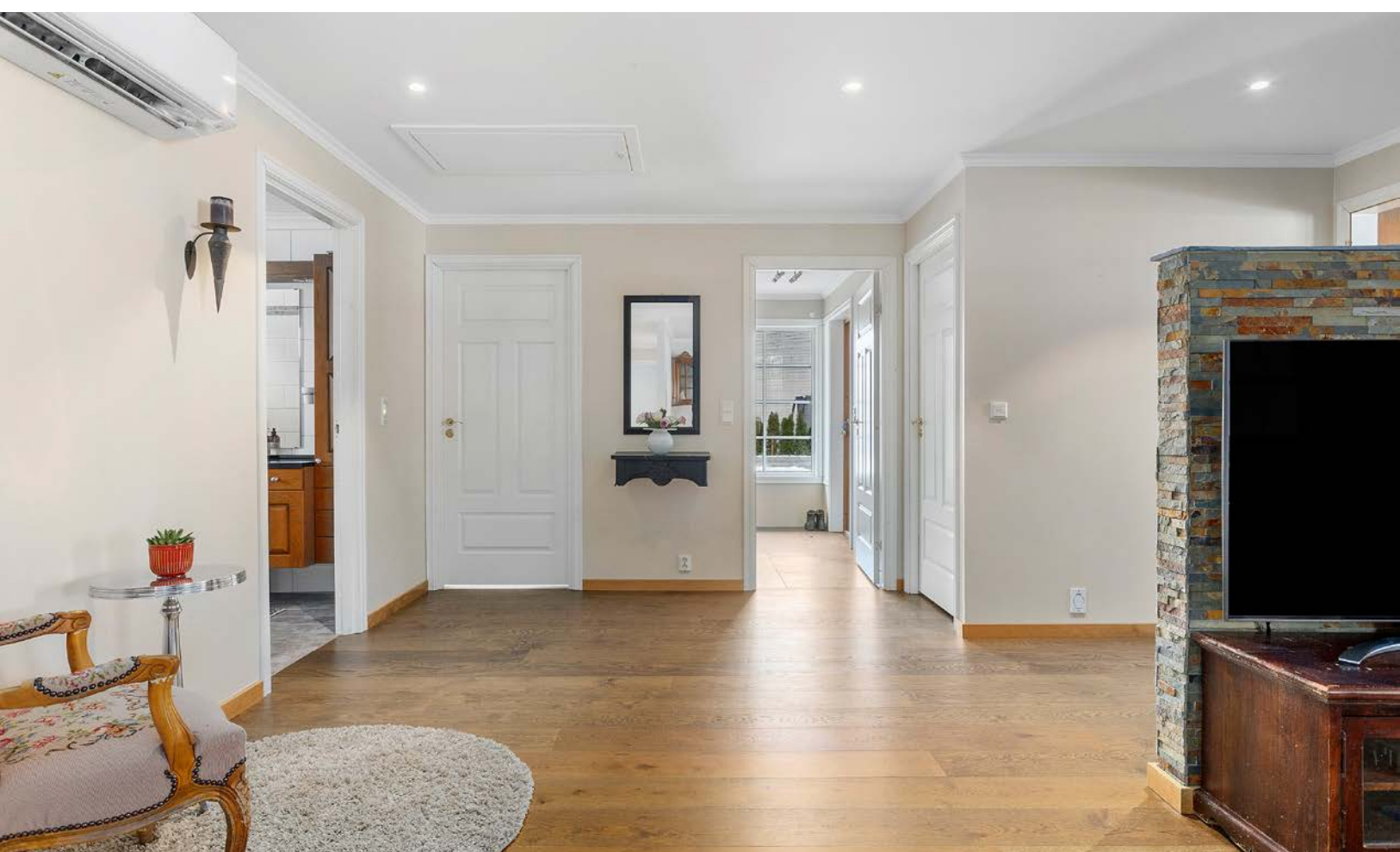




okw



okw















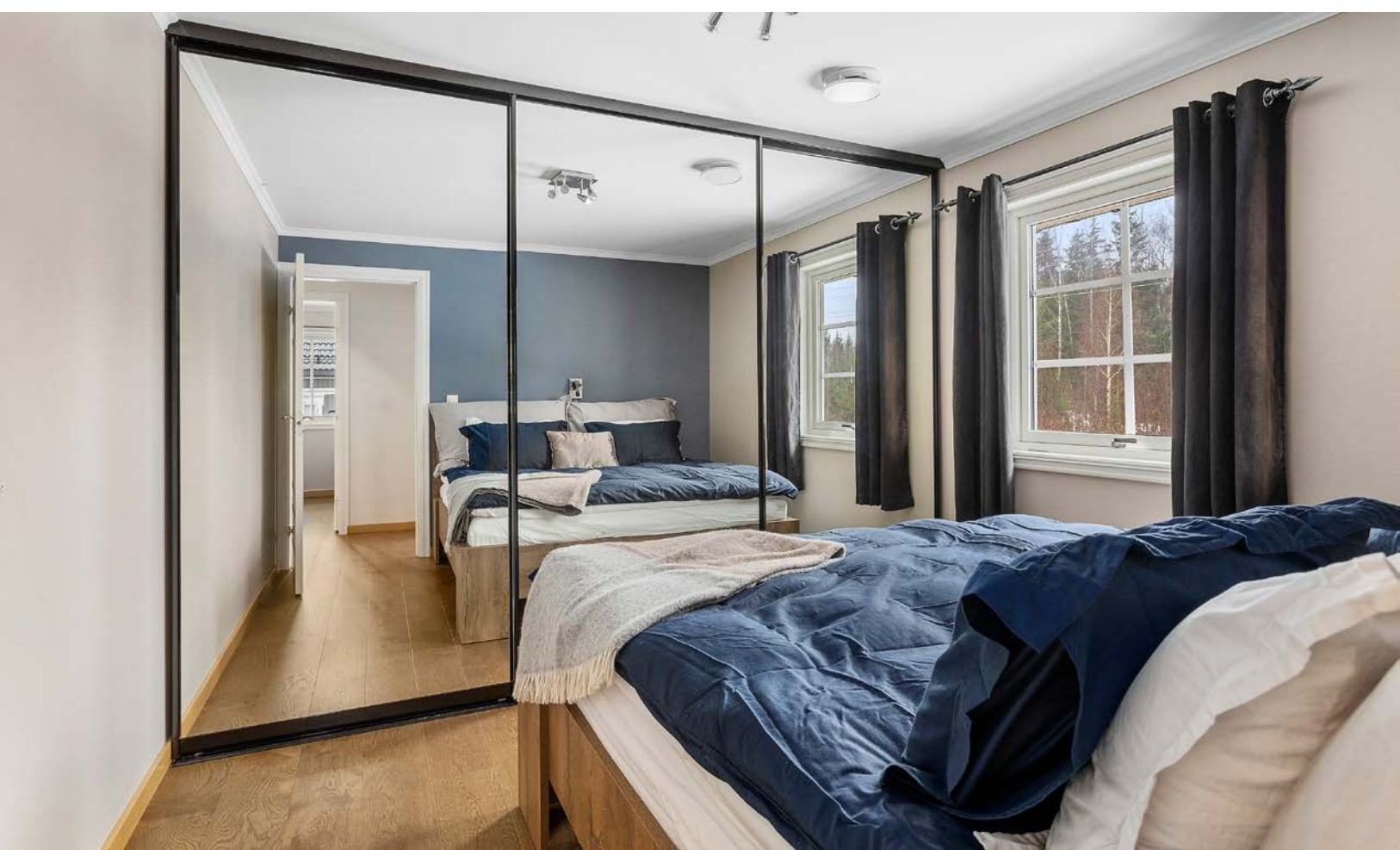




















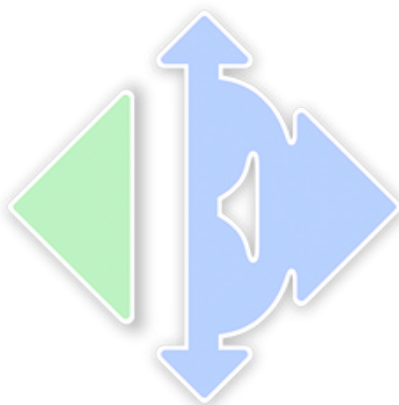






Vedlegg

Enebolig
Tunlandstubben 10
2072 Dal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 30/12/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 713
Hjemmelshaver:	Jo Engebretsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	773,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 20 365,72 i 2023
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.12.2024

Oppholdsvær og 5 minusgrader.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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.

Forutsetninger:

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke yttertak eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiennner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

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

Oppdragsgiver:

Jo Engebretsen

Tilstede under befaringen:

Jo Engebretsen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Reaktivt flat tomt, asfalt og belegningsstein i ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2007. Huset har valmtak tekket med glatt takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med yttervegg i teglstein-forblending antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, støpt betong og innervegger oppført i tre/gipsplater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler bortsett fra på deler av stuen og i innebod. Peisovn på stue og varmepumpe i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 19.12.2024
- Egenerklæringsskjema 29.11.2024
- Megler (meglerpakken) 09.12.2024
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 27.12.2007
- Samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 03.03.2020
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 12.06.2008
- Bekreftelse på utført rørarbeider i boligen, utført av B & FORBERG AS den 24.02.2020

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malt strie, Stonewall og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og stue:

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand, det er små merker i tak/himlinger og merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 3mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Oppføring av bad og vaskerom i 2007, Firmaet er fusjonert inn med Akershus Mur har ikke kvitteringer for jobben lengre, utførende firma er Bjørklund & Løvlien.
- Oppføring av eneboligen i 2007.
- Utførte elektroninstallasjon ved bygging av huset, utført av DAL Elektriske AS i 2007.
- Garasjen er bygd som egeninnsats, hjemmelshaver har fagbrev som tømrer.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	146				141	5
SUM BYGNING	146	0	0	0	141	5
SUM BRA	146					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		44				44
Utebod		9				9
SUM BYGNING	0	53	0	0	0	53
SUM BRA	53					

BRA-i:

146m².

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

BRA-e:

53m².

Dobbel garasje.

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje 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-standard-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 146m².

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

BRA-e: 53m².

Dobbel garasje.

Utebod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 199m².

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

Dobbel garasje.

Utebod.

TBA: 0m².

Uteplass med belegningsstein er ikke oppmålt grunnet mye snø og is på befaringsdagen.

P-rom: 141m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue og kjøkken.

S-rom: 5m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i gang/stue 2.38m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

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

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 bygningssakkyndig 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 bruksenheter.

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 2007, garasjen har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med fasdeplater, isolerte innevegger oppført i gips isolert etter eldre krav. Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Innevegger i gips var montert direkte på støpt betongdekke, hjemmelshaver har fjernet og montert nye gipsplater på deler av nedre del av innevegger grunnet fuktoppsug.

Det er skadet fasadeplate på fremsiden av garasjen, hjemmelshaver opplyser at det skal monteres ny plate før salg.

Fasadeplater og rammen for garasjeportene på fremsiden av garasjen er montert direkte på støpt dekke og står fuktutsatt.

Det er rust på nedre del av garasjeportrammer.

Hjemmelshaver opplyser om at garasjeporter måtte tilpasses og kappes på oversidene av portene under montering.

Det er svertesopp stedvis i gesims og på ytterdør, det er ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold.

Yttertak er ikke inspisert grunnet snø på befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng på fremsiden av garasjen.

Det ble ikke målt fall inne på støpt garasje dekke, grunnet at det var parkert bil i garasjen på befaringsdagen.

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Hjemmelshaver opplyser om at garasjen er oppført som egeninnsats, hjemmelshaver er utdannet tømrer.

Utebod:

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

30/12/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i betong fra 2007.

Grunnmur fremstår i normalt god stand, uten noe synlige avvik. TG1

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen. Det ble utført måling av fall fra grunnmur på baksiden av boligen med rettholt, vater og tømmerstokk på en strekning på ca 1,5m hvor det ble registret tilstrekkelig fall ut mot terreng. Men grunnet snø ble ikke målingene utført tilstrekkelig langt nok ut fra grunnmur.

Det var ikke mulig å inspisere hele det utvendige terreng, grunnet snø på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er viktig at terreng har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med teglstein-forblending isolert etter eldre krav og gesims oppført i trevirke fra 2007.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen. Hjemmelshaver opplyser at det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen.

Trevirke i gesims har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2

Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting rundt alle vinduer og dørutganger. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal tettes og monteres vannbord før salg. Se også punkt 3.1. Ellers fremstår yttervegger i grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting, omfuging, fjerne løstsittende teglstein av teglsteinmur er 20 - 60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer innvendig og aluminiumsbelagt ramme utvendig, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2007.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden TG2, det settes ikke tilstandsgrad TG3 ved dette avviket da hjemmelshaver opplyser at det skal monteres vannbord og utføres tetting mellom vindu og yttervegg før salg.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ellers fremstår vinduer og terrassedør i grei stand.

Ytterdør med lakkert overflate antatt produsert fra 2007.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt fra 2007.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik registrert.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Ytterdører mangler gerikter utvendig og har ett behov for vask og behandling. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredør er 20 - 40 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Valmtak tekket i glasert tegltakstein fra 2007 med snøfanger rundt hele huste.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke yttertak inspisert eller satt tilstandgrad på, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at det er 1 stk takstein som er knust og skadet, hjemmelshaver skal skifte denne takstein før salg.

Takrenner og nedløp i hvit og sort lakkert stål fra 2007.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

TG iu 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertaket tekkes med glasert tegltakstein og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra 2007.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

I.h.t NS 3600 da det blir satt tilstandgrad TGIU på yttertaket skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak. TGIU

Undertaket fremstår i normalt grei stand, det er små fuktmerker på su-plater. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra da huset ble oppført og at dem er passive.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein fra 2007 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på utført feiing. TGIU

Peisovn på stue.

Peisovnen fremstår i grei stand, men gulvplate er ikke tilstrekkelig bred og står da fornærme brennbart materiale. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller krypeloft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluge i gang har gangbart gulv på deler av krypeloftet.

Krypeloftet fremstår i normalt grei stand uten noen synlige avvik.

Det er små fuktmerker på su-plater. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra da huset ble oppført og at dem er passive.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Uteplass med adkomst via stue belagt med belegningsstein, det ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad på uteplass grunnet snø på befaringsdagen. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av belegningsstein er 15 - 25 år

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2007 inneholder:

- Dusjnise med vegghengt dusj har ett-greps blandebatterier og skyvbare glassdører.
- Servantseksjon med lakkerte profilerte fronter og skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.
- WC med innebygd sisterner.
- Balansert avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og innredning fremstår som fra byggeår.TG2

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2007.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det mangler 1 stk rullestien i dusjsonen. TG2, Hjemmelshaver opplyser at det skal utbedres før salg.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Sokkel på dusjnise hinder overvann ved en eventuelle lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette når de var ferdig med badet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Malt strie.

Tak/himling: Malt gips.

Vaskerom fra 2007 inneholder:

- Laminatbenkeplate med folierte sideplater.
- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd sistene.
- Varmtvannsbered, se punkt 10.2.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.
- Balansert avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sistene og det er ingen veggspalte på sistenen, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2007.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

Gulvbelegget fremstår i normalt grei stand uten noen vesentlige avvik, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran. Men kan fungerer greit da det ikke er registrert noen vesentlige avvik på overflaten.

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til vaskerom, da rørrinnføringene går igjennom bad. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og membran. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når boligen var ferdig. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2007 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Hel-trebenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Disposall matavfallskvern montert under vask.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk anlegg.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. hjemmelshaver opplyser at stekeovn fungerer ikke helt som den skal og har passert mer enn sin forventede levetid.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men har slitemerker og hakk på benkeplaten. Det er noe slitemerker på dekkplate rundt kjøkkenventilatoren, 1 litt hakk på kjøkkenfrontene foran oppvaskmaskin og kjøkkeninnredningen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at benkeplaten skal oljes før salg.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand. TG1

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren. Se punkt 10.5.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Se punkt under tilleggsopplysninger nederst i rapporten og 10.1

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC med innebygd sistene på bad og vaskerom.
- Sluk i vaskerom og på bad.
- Stoppekransen plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden for WC med innebygget sistenen er gitt under punkt 7.1.1 og 7.2.1.
 Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sistene og det er ingen veggspalte på sistenen, ytterligere undersøkelser må gjøres.

- Disposall matavfallskvern montert under vask.
 I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Se punkt under tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er ikke montert tilbakeslagsventil, dette var ikke ett krav på oppførings tidspunktet (TEK 97). Det gjøres oppmerksom på at det kan komme krav fra kommunen om å få dette montert.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 194 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.
 Ved montering av varmtvannsbereder etter 2010, er det ett krav i.h.t NEK 400 om at strømtilkoblingen blir montert til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler bortsett fra på deler av stuen og i innebod. Peisovn på stue og varmepumpe i gang.

Varmepumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i bytter filter 2 gang årlig

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk anlegg.

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonen og motor på det mekaniske anlegget ca i 2020 som vil gi lengere levetid på anleggene selv om deler av anlegget som avtrekkskanaler og ventilasjonshette har passert mer enn sin forventet levetid. TG1 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt renset og rengjøring siden byggeår. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringsskap plassert på vegg i innebod.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 19 fordelingskurser.

- Flexit sentralstøvsuger. TGIU

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 27.12.2007 og samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 03.03.2020.

Det er noen kabler som ikke er festet tilstrekkelig på loft. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Det er termiske merker på stikkontakt etter terrasse varmer på baksiden av boligen.

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 anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Vegg på stue er utvidet og vegg mot kjøkken fra stue har større åpning.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensningsforskriften § 15A-4. TG3

En rørlegger må demontere og erstatte matavfallskvern med godkjent avløpsrør.

Strømtilkoblingen til matavfallskvern må kobles av, utført av en registrert elektroinstallatør.

Estimert kostnad kr 15 000- 20 000.-

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er eiendel i 1/13 del av fellesareal.

- Kan forekomme noe sukkermaur på sommer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen. Hjemmelshaver opplyser at det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen. Trevirke i gesims har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2 Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2 Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting rundt alle vinduer og dørutganger. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal tettes og monteres vannbord før salg. Se også punkt 3.1. Ellers fremstår yttervegger i grei stand.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden TG2, det settes ikke tilstandsgrad TG3 ved dette avviket da hjemmelshaver opplyser at det skal monteres vannbord og utføres tetting mellom vindu og yttervegg før salg. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Ellers fremstår vinduer og terrassedør i grei stand. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Ytterdører mangler gerikter utvendig og har ett behov for vask og behandling. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og innredning har noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2 Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sistene og det er ingen veggspalte på sistenen, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvfliser fremstår i grei stand, men det mangler 1 stk rullestien i dusjonen. TG2, Hjemmelshaver opplyser at det skal utbedres før salg. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Sokkel på dusjnise hinder overvann ved en eventuelle lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette når de var ferdig med badet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran. Men kan funger greit da det ikke er registrert noen vesentlige avvik på overflaten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når boligen var ferdig. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men har slitemerker og hakk på benkeplaten. Det er noe slitemerker på dekkplate rundt kjøkkenventilatoren, 1 litt hakk på kjøkkenfrontene foran oppvaskmaskin og kjøkkeninnredningen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2 Hjemmelshaver opplyser at benkeplaten skal oljes før salg. Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren. Se punkt 10.5. I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Se punkt under tilleggsopplysninger nederst i rapporten og 10.1.
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør. Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonen og motor på det mekaniske anlegget ca i 2020 som vil gi lengere levetid på anleggene selv om deler av anlegget som avtrekkskanaler og ventilasjonshette har passert mer enn sin forventet levetid. TG1 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensset og rengjøring siden byggeår. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240084	

Selger 1 navn
Jo Engebretsen

Gateadresse	
Tunlandstubben 10	

Poststed	Postnr
DAL	2072

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206240084

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Firmaet er fusjonert inn med Akershus Mur Har ikke kvitteringer for jobben lengre

Arbeid utført av

Bjørklund&Løvlien

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført ved bygging av huset i 2007

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan forekomme noe sukkermaur på sommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utførte elektroninstallasjon ved bygging av huset

Arbeid utført av

DAL Elektriske AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført elkontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har fagbrev som tømrer
Arbeid utført av	Garsje er bygd på egeninnsat

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mener det ikke er ferdigattest, firma som hadde ansvarsrett er oppløst
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er eiendel i 1/13 del av fellesareal
-------------	--

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206240084

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

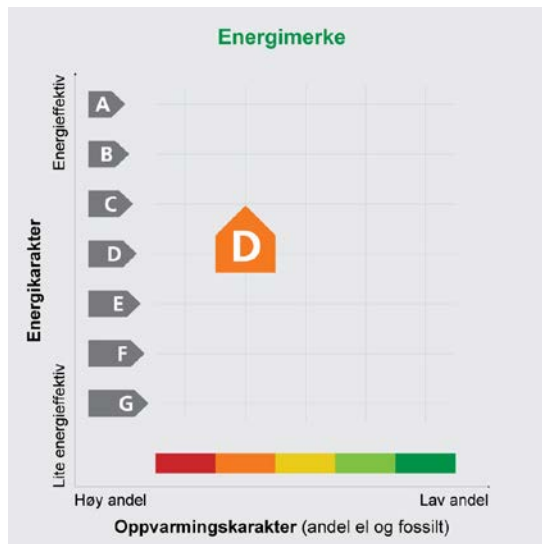
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206240084

Adresse	Tunlandvegen 10
Postnr	2072
Sted	DAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	713
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	23167816
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1349046
Dato	16.01.2022

Innmeldt av Jo Engebretsen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 713	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	803 Dal st
Veiadresse:	Tunlandstubben 10, gatenr 10484	Valgkrets:	1 Dal
	2072 Dal	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	TOMT4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.03.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	773,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/92/713	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/92/713	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	09.03.2011	Berørt	3240/92/671	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2011	Berørt	3240/92/712	0,0
			Berørt	3240/92/713	0,0
			Berørt	3240/92/714	0,0
			Berørt	3240/92/718	0,0
Feilretting	Forretning:	04.11.2008	Berørt	3240/92/712	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2008	Berørt	3240/92/713	0,0
			Berørt	3240/92/714	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.2007	Avgiver	3240/92/671	-773,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/92/713	773,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tunlandstubben 10	Bolig	146,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.07.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	146,0	Igangset.till.:	13.07.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	146,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23167816			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		146,0		146,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: 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:	01.09.2008
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.2008
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23169339			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Engebreetsen Jo

Kulturminner:

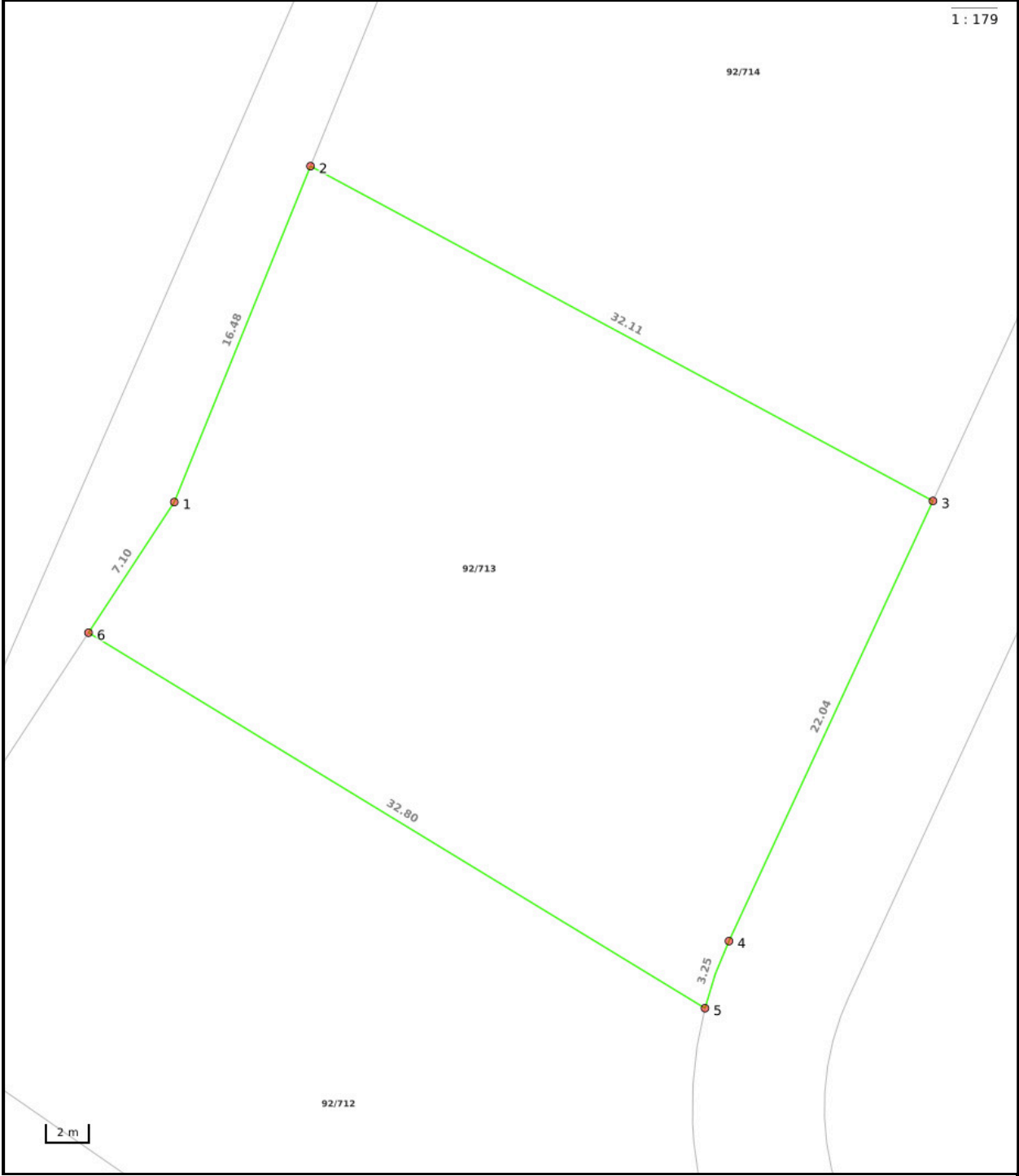
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers	○ Bygningspunkt
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

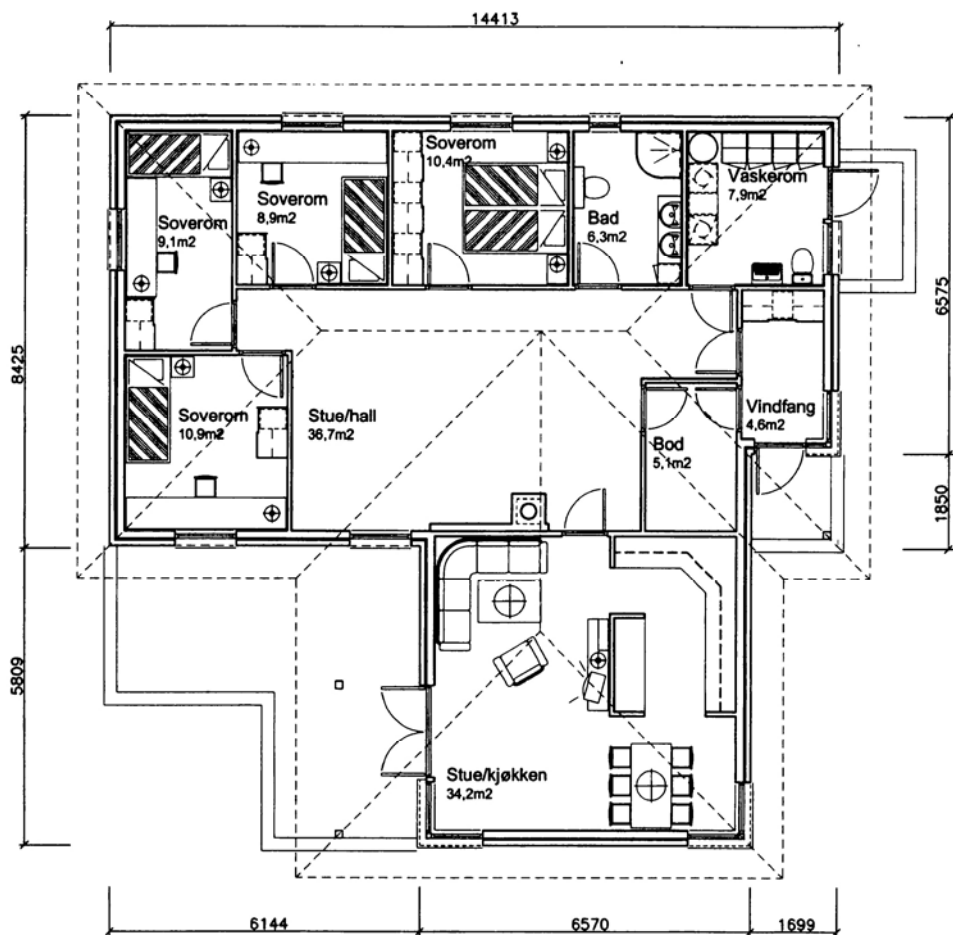
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 773,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 681 535,55	621 559,09	16,48m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 681 551,32	621 563,87	32,11m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 681 538,73	621 593,41	22,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 681 517,97	621 586,00	3,25m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9	-17,97	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 681 514,83	621 585,19	32,80m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 681 529,28	621 555,75	7,10m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

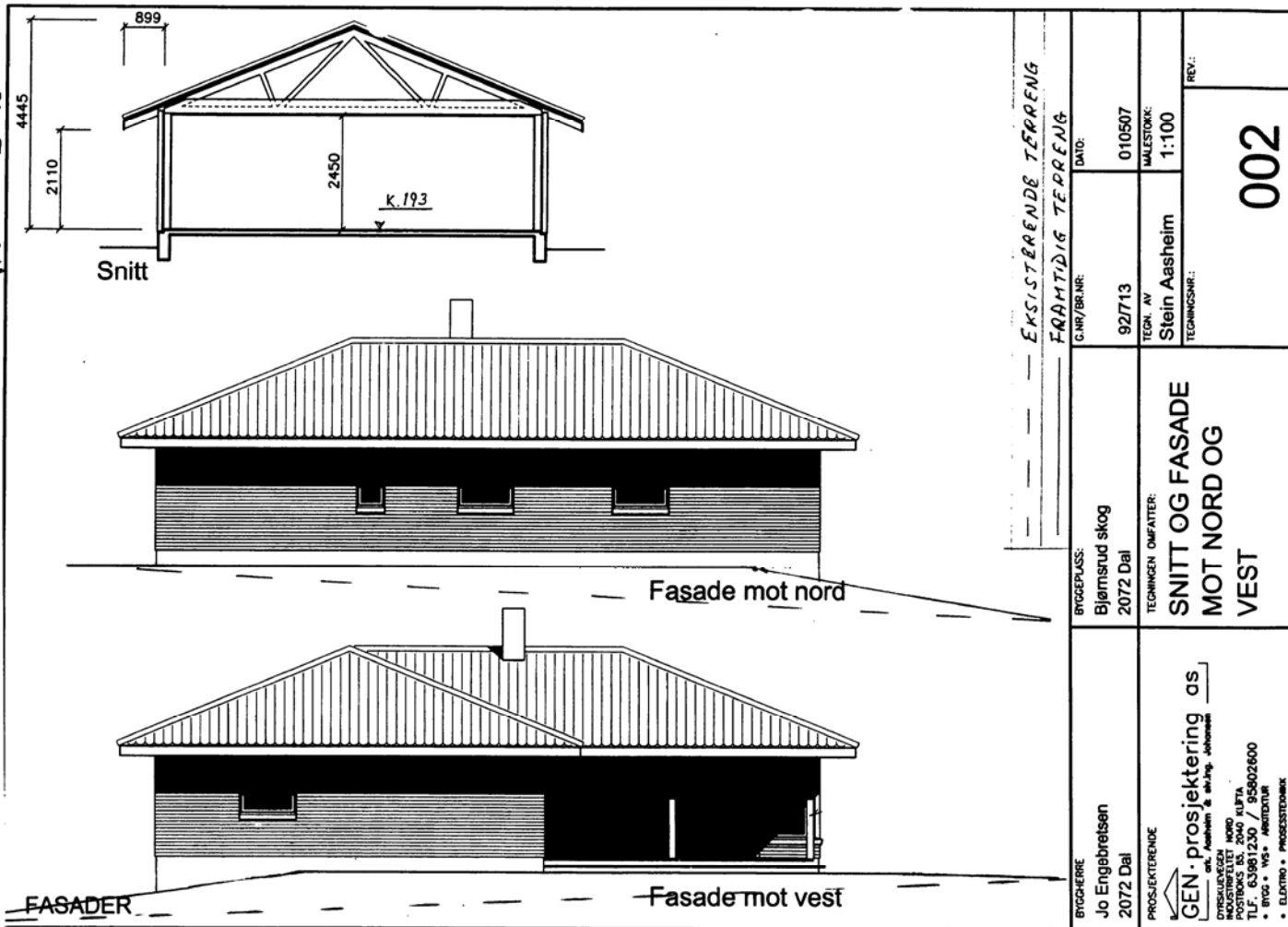
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



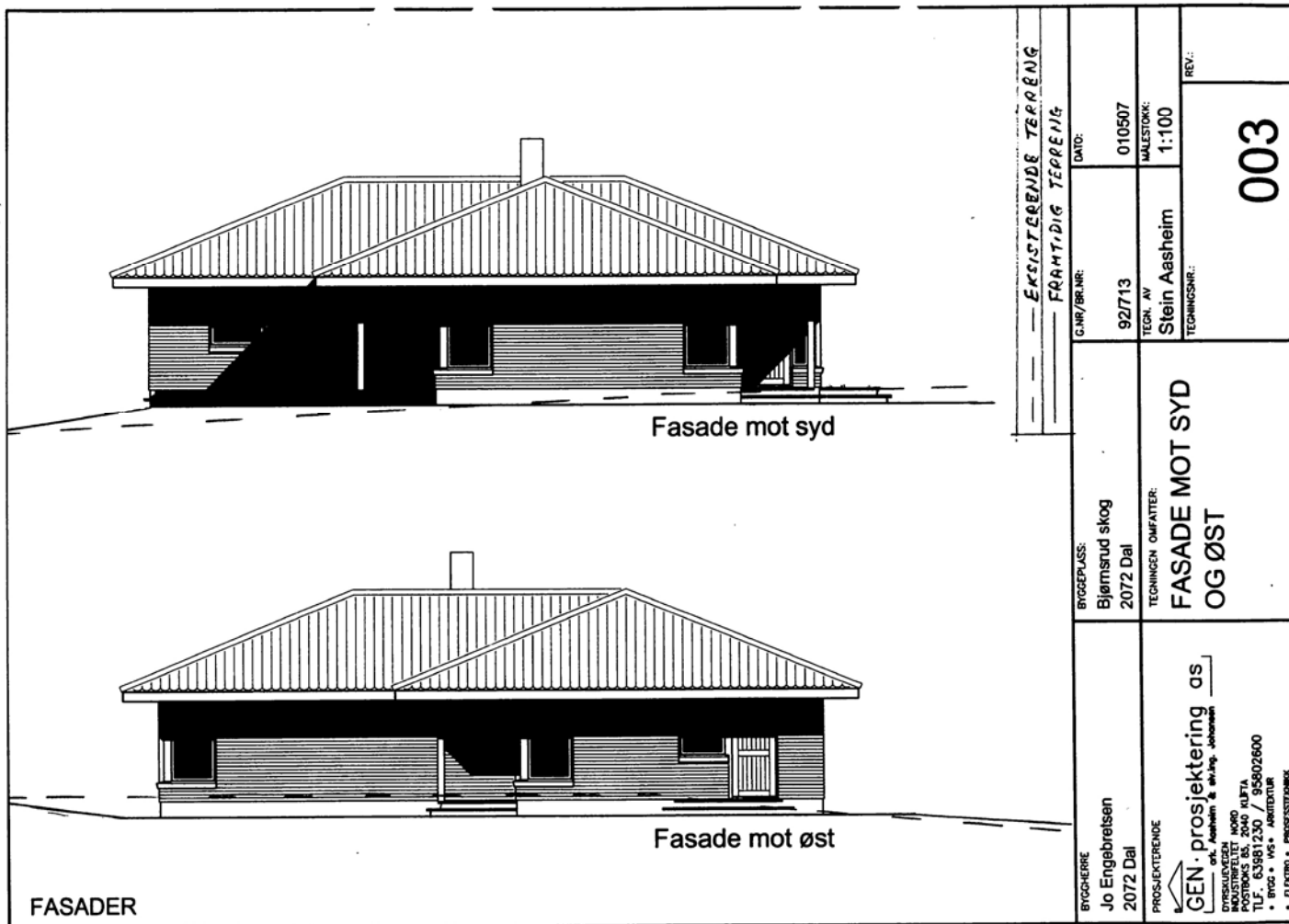
PLAN 1.ETASJE

BYGGHERR Jo Engebretsen 2072 Dal	BYGGEPASS Bjørnsrud skog 2072 Dal	G.NR./BR.NR. 92/713	DATE 010507
PROSJEKTERENDE GEN-prosjektering as LUSSENKVEIEN 10 POSTBOKS 81, 2040 KLIFTA TLF. 63981230 / 95602800 • BYGG • VVS • ARKITEKTUR • EL/INSTR • PROSJEKTERING	TEGNINGEN OMFAFTER: Plan	TEGN. AV Stein Aasheim	MÅLSTOKK: 1:100
		TEGNINGSNR.: 001	REV.:

VEDLEGG E-2

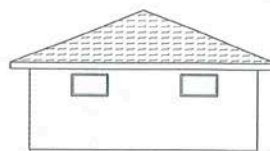
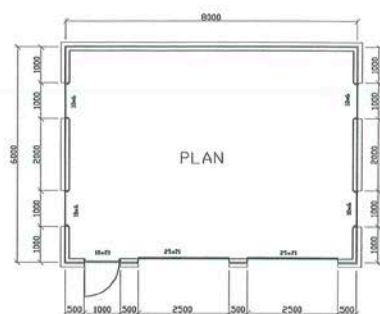


BYGGHERR Jo Englebreiten 2072 Dal	BYGGEPLOTT Bjørnsrud skog 2072 Dal	C.NR./BR.NR. 92713	DATE 010507	MALESTOKK 1:100	REV.	
PROSJEKTERENDE GEN-prosjektering as DYPDALEVEGEN 1000 KJELLER TILF. 63981230 / 95802600 • BYGG • VVS • ANLEGG • EL/ENK • PROSJEKTERING		TEKNIKEN OMFAFTER: SNITT OG FASADE MOT NORD OG VEST		TEGN. AV Stein Aasheim		TEGNINGSNR.: 002

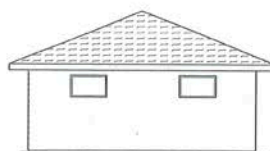


BYGGERE Jo Engbreitsen 2072 Dal		BYGGEPLASS: Blåmsrud skog 2072 Dal		G.NR./BR.NR.: 92/713		DATE: 010507	
PROSJEKTERENDE GEN-prosjektering as Industriveien 2040 KLUFT POSTBOKS 85, 2040 KLUFT Tlf. 63581230 / 95802600 • BYGG • VVS • ANLEGG • EL/INSTR • PROSJEKTERING		TEKNIKEN OMFATTER: FASADE MOT SYD OG ØST		TECHN. AV Stein Aasheim		MALESTOKK: 1:100	
				TEGNINGSNR.:		REV.:	
						003	

VEDLEGG E-1



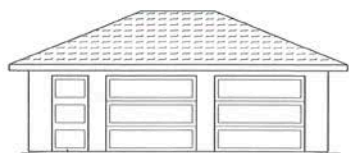
FASADE VEST



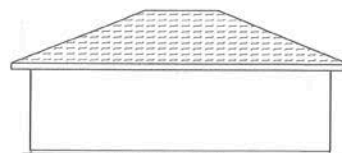
FASADE ØST



SNITT



FASADE SYD



FASADE NORD

BYGGEREN: JØ ENGBRETSSEN, 2072 DAL	
SÅT./SÅT. 92/713	
GARASJE. PLAN, SNITT, FASADER	
MÅL 1:100	26.10.2007



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2007/3770/MCH
Dato: 12.06.2008
Saksbehandler: Morten Christiansen

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1.

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:			
Finn J. Dahlstrøm Sverresgt. 8 2004 Lillestrøm	Jo Engebretsen Tunlandvegen 10 2072 Dal			
Eiendom/ Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Tunlandvegen 10, 2072 Dal	92	713		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
22.06.07	Nybygg		Enebolig	

Behandling/ Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for Teknisk	13.07.07	2007/3770

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende 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 (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).

Merknader:

Eidsvoll, 12.06.08

Morten Christiansen
Avd. ing.

Kopi sendt til:

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
Dir.telefon:
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post:
teknisk@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2008/2847/KNO
Dato: 01.09.2008
Saksbehandler: Knut Nordhagen

Entreprenør Finn J. Dahlstrøm
Sverresgt. 8
2004 Lillestrøm

Gbnr. - 92/ 713 - Vedtak: Søknad om tillatelse til oppføring av
garasje

Jfr. Plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og SAK § 15

Sted: Bjørnsrud skog, 2072 Dal
Gbnr: 92/ 713
Saken gjelder: Oppføring av garasje. Søknad om dispensasjon.
Tiltakshaver: Jo Engebretsen, Bjørnsrud skog/ Moen Nedre, 2072 Dal.
Ansvarlig søker: Entr. Finn J. Dahlstrøm, Sverresgt. 8, 2004 Lillestrøm.

Regulert område. BRA: H 01 – 45 m²

Søknaden mottatt: 26.6.2008

Saksopplysninger:

Det søkes i denne sak om søknad om dispensasjon fra gjeldende tillatte utnyttelsesgrad - nedfelt i reguleringsbestemmelsene for "Bjørnsrud skog, Dal." – ifm. oppføring av garasje.

Eiendommen ble tidligere i år bebygget med en kjellerløs en - etasjes enebolig. Grunnen til ønsket om oppføring av en garasje med størrelse BYA = 48 m², er det forholdet at tiltakshaver har behov for lagringsmuligheter for ved, sportsutstyr m.m. Han mener at smålagre av utstyr/ved rundt langs husveggene ikke er særlig pent, og med bakgrunn i dette mener han at det i denne saken foreligger særlige grunner som bør kunne gi grunnlag for å innvilge søknaden om dispensasjon.

Relevant lovverk:

Reg. plan "Bjørnsrud skog, Dal" med bestemmelser, plan- og bygningsloven.

Vurdering:

Omsøkte eiendoms uteoppholdsarealer er meget vel ivaretatt, med stor gårdsplass foran hus og garasje, men med en heller noe tynn stripe rundt boligen til øvrig utebruk. Av denne grunn anses det som bedre og mer fornuftig å føre opp en stor garasje, med ekstra bodplass, istedenfor å lagre div. utstyr/bruksting og ved etc. rundt boligbygget. Det regnes derfor at det foreligger særlige grunner i denne sak for å gi dispensasjon.

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
Dir.telefon.: 66107154
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post:
teknisk@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK

Oversikt over foretak og ansvarsretter:

Ansvarlig søker:

Finn J. Dahlstrøm Aut. Entr., 2004 Lillestrøm. Sentral godkjenning, søker om ansvarsrett.

Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen:

Finn J. Dahlstrøm Aut. Entr., for småbygg. Sentral godkjenning, søker om ansvarsrett.

Ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen:

Finn J. Dahlstrøm Aut. Entr., garasjen. Sentral godkjenning, søker om ansvarsrett.

Fagsjefens avgjørelse:

Søknad om ansvarsrett innvilges.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 innvilges søknad om dispensasjon fra reg. best § 3 pkt. 3.1 - gjeldende for "Bjørnsrud skog, Dal" - vedr. oppføring av 1 stk. stor garasje på omsøkte eiendom.

Søknad om oppføring av garasje på eiendom gnr. 92, bnr. 713 innvilges.

Før kommunen kan gi tillatelse til tiltak, må følgende vilkår være oppfylt:

1. Nabo på eiendom gnr. 92/714 - Kongsli & Furuseth ANS, Anton Nielsensv. 16 - regnes som berørt av tiltaket. Det bes om at denne nabo varsles.

Forøvrig bemerkes:

- Ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må det sendes inn dokumentasjon på at kontroll av utførelsen har skjedd. Kontrollerklæringer underskrevet av ansvarlig kontrollerende skal leveres. For øvrig vises det til §§ 27-33, i forskrift om saksbehandling og kontroll.
- Tiltaket kan ikke tas i bruk før bygningsmyndighetene har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1(3).
- Gebyr for behandling av byggesaken på kr. 3.610,- skal betales. Faktura ettersendes.

Avgjørelsen kan påklages til hovedutvalg for teknisk innen tre uker etter at denne underretningen er mottatt, jfr. Forvaltningsloven §§ 28, 29.

Med hilsen

Tore Ulsund
fagsjef, byggesak og oppmåling

Knut Nordhagen
avd. ing., byggesak

Kopi til: Jo Engebretsen, Moen Nedre 15, 2072 Dal.

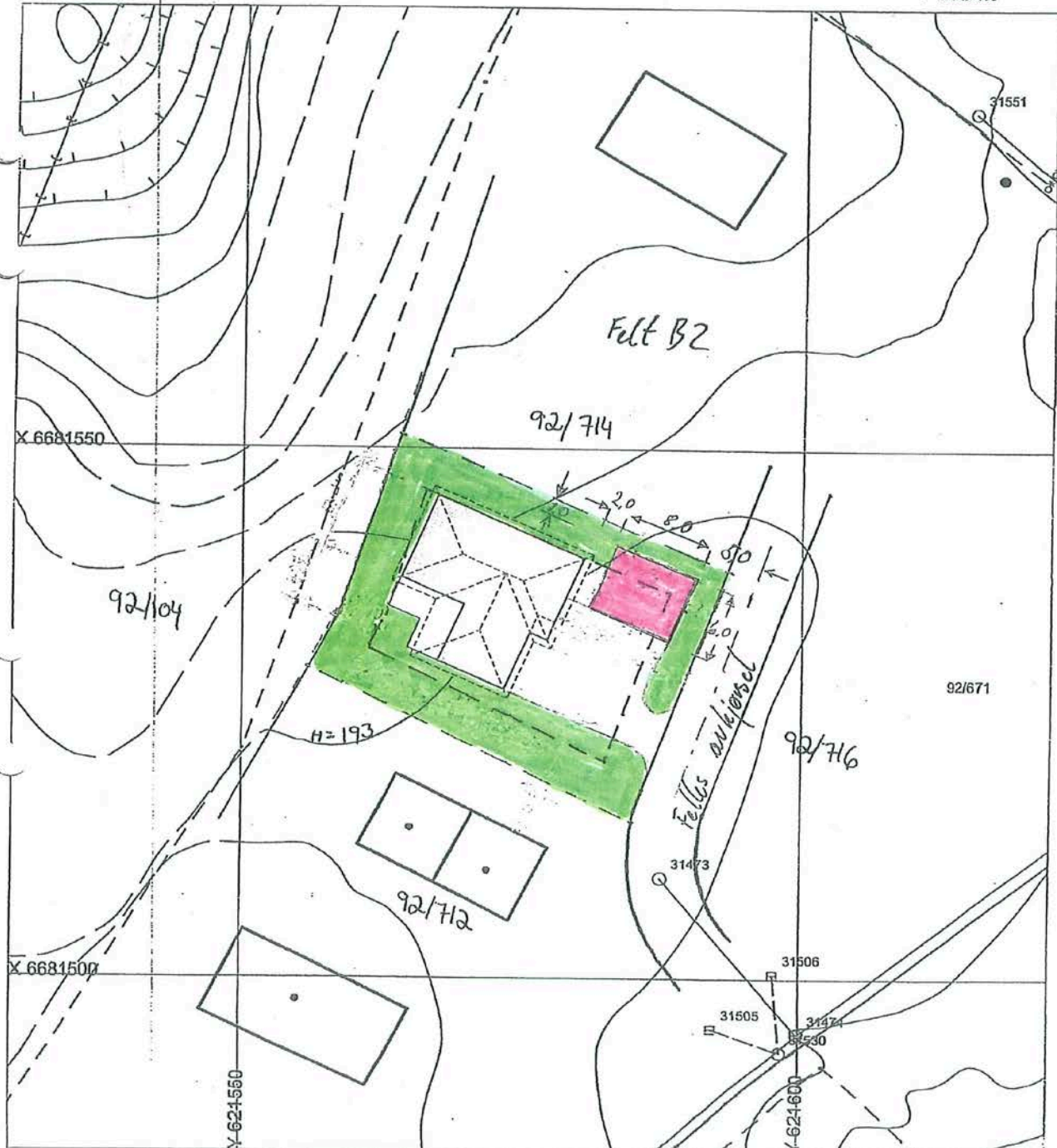
SITUASJONSKART

GNR 92 BNR 713 AREAL: 773m²
MÅLESTOKK 1:500 EKV.DIST 1m



TEGNFORKLARING

—	Elendomsgrænse høy nøyaktighet	VI	Vannledning	---	Planmønstre regulering	R	Formålne
---	Elendomsgrænse middels nøyaktighet	SP	Spillvann	---	Byggegrænse	□	Høyspent mast
---	Elendomsgrænse lav nøyaktighet	OV	Overvann	---	Senterlinje reg.veg	△	Septiktank
---	Midlertidig forretnng, elendomsgrænse	///	Gjerde	---	Formålne øvgr.	●	Lysstolpe
---	Ikke rettsgyldige elendomsgrænser	---	Høyspent ledning	---		○	Kum
						○	Ubestemt tre





Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref: 2008/2847/KNO
Vår ref.: 31.10.2008
Dato: 31.10.2008
Saksbehandler: Knut Nordhagen

Entr.Finn J.Dahlstrøm
Sverresgt.8
2004 Lillestrøm

Tillatelse til tiltak- gbnr. 92/ 713

Vedlagt oversendes tillatelse til oppføring av garasje, dispensasjon.

Med hilsen

Knut Nordhagen
avd.ing., byggesak

Vedlegg

- 1 Tillatelse til tiltak- gbnr. 92/713, datert 31.10.2008
- 2 Søknad om tillatelse til tiltak- gbnr. 92/713, godkjent 31.10.2008
- 3 Situasjonsskart- gbnr. 92/713, godkjent 31.10.2008
- 4 Tegninger- gbnr. 92/713, godkjent 31.10.2008

Eksterne kopimottakere:

Jo Engebretsen Tunlandsvn.10 2072 Dal

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
Dir.telefon: 66107154
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post:
teknisk@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 28.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	713	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tunlandstubben 10, 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 2023	Demontert
8SEN0100003008	891	07.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	38	07.10.2024
53329179	0	07.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	38	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	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

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 28.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	713	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tunlandstubben 10, 2072 DAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	5 270,36 kr
Eiendomsskatt	8 595,16 kr
Feiing	406,00 kr
Renovasjon	3 312,00 kr
Vann	2 782,20 kr
Sum	20 365,72 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 519,00 kr	1/1	0 %	1 519,00 kr	1 519,00 kr
Avfallsgebyr 140 L.	1 STK.	3 084,00 kr	1/1	0 %	3 084,00 kr	3 084,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	262,84 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	262,84 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	2 113,00 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	2 999,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	320,00 kr
Forskudd vanngelyr	38 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	1 292,00 kr	1 292,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	38 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	1 786,00 kr	1 786,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	2742300 prom	2,80 kr	1/1	0 %	7 678,00 kr	7 678,00 kr
				Sum	21 975,40 kr	21 316,68 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 28.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	713	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tunlandstuppen 10, 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.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått),Nåværende	
	Områdenavn	a_G	
	Delareal	772 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

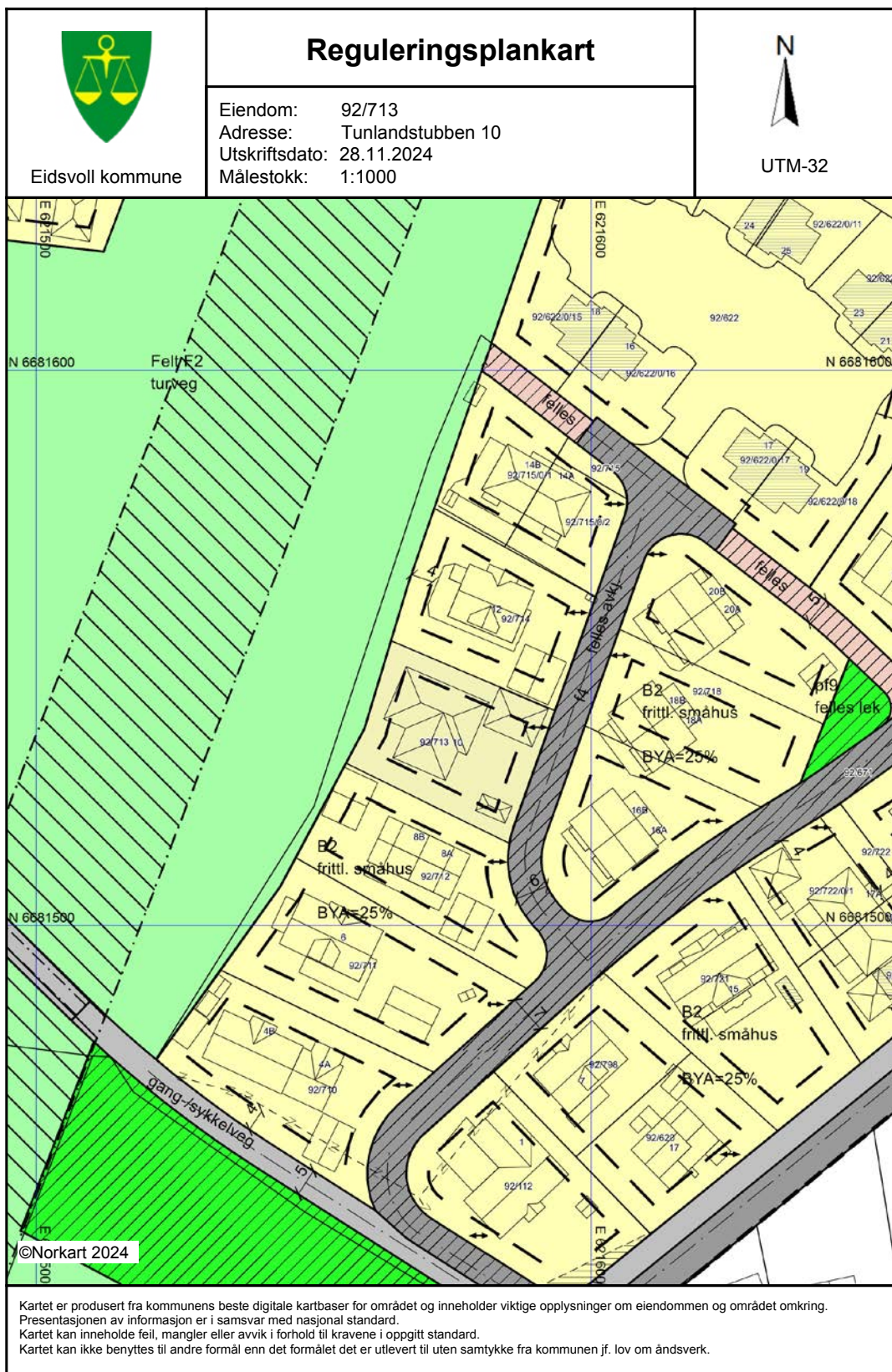
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023714000
Navn	Bjørnsrud Skog
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/705/023714000%20bestemmelser%20rev05032019.pdf - https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/225/023705500.pdf
Delarealer	Delareal 1 m² Formål Turvei Feltnavn Felt F2
	Delareal 772 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,
 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



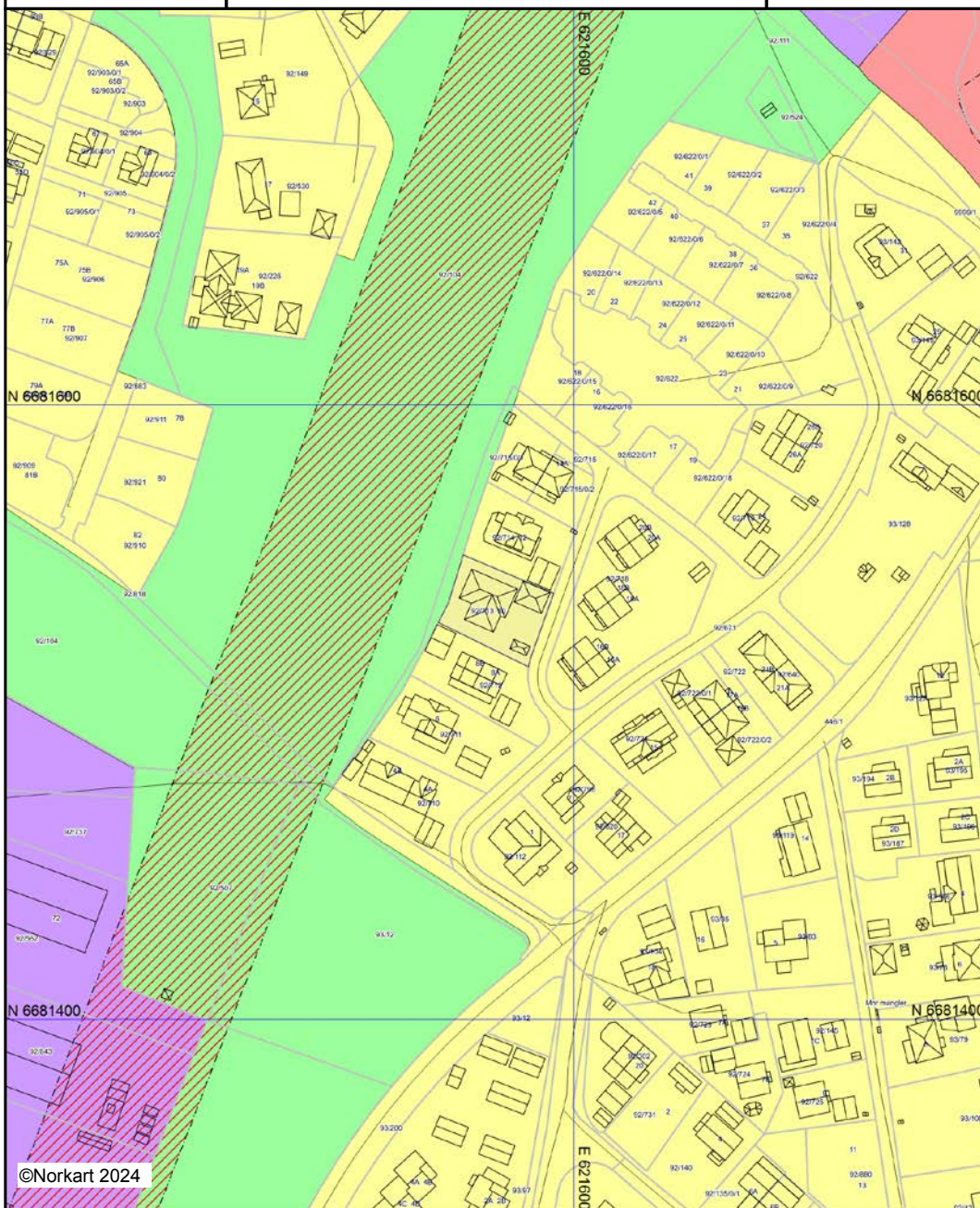
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/713
Adresse: Tunlandstubben 10
Utskriftsdato: 28.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

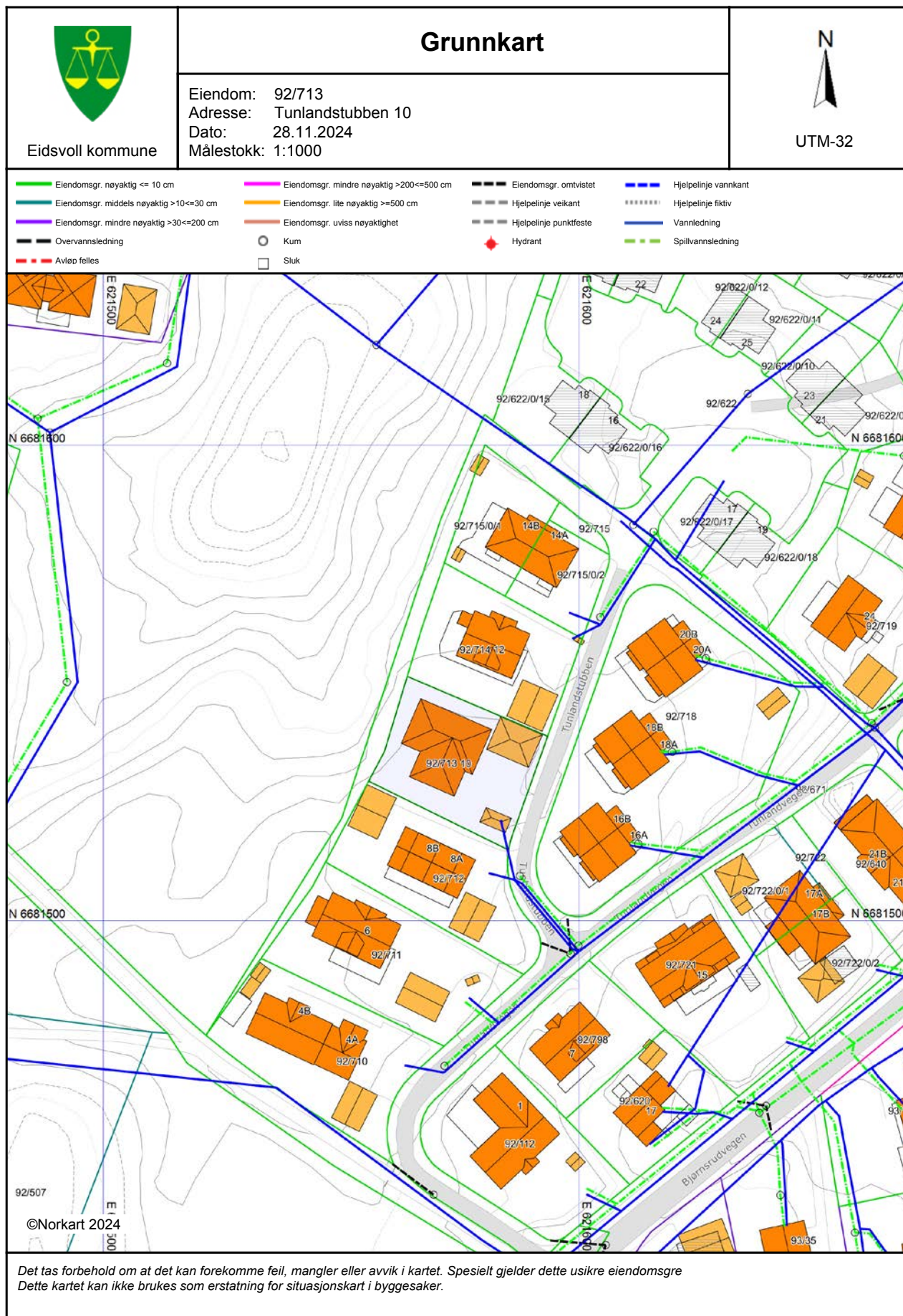
 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig



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.

Nabolagsprofil

Tunlandstubben 10 - Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skogvegen Linje 432	3 min 0.2 km
Dal stasjon Linje R13	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 429 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	7 min 4.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 14.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

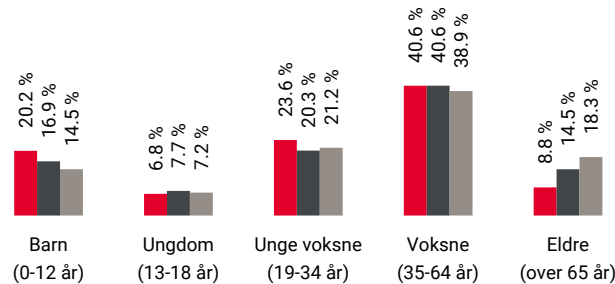
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dal/Hjera	2 644	1 080
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	12 min 0.9 km
Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	15 min 1.1 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 152 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	15 min 1.2 km
Kiwi Dal PostNord	21 min 1.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport



Dal skole

11 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.8 km



Dal Idrettspark

27 min



Ballspill, fotball, bmx, bordtennis

2 km



Puls Letohallen

5 min



InterPadel Letohallen

5 min



Boligmasse



66% enebolig
10% blokk
24% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

6 min



Boots apotek Råholt

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
44% 6-12 år
15% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



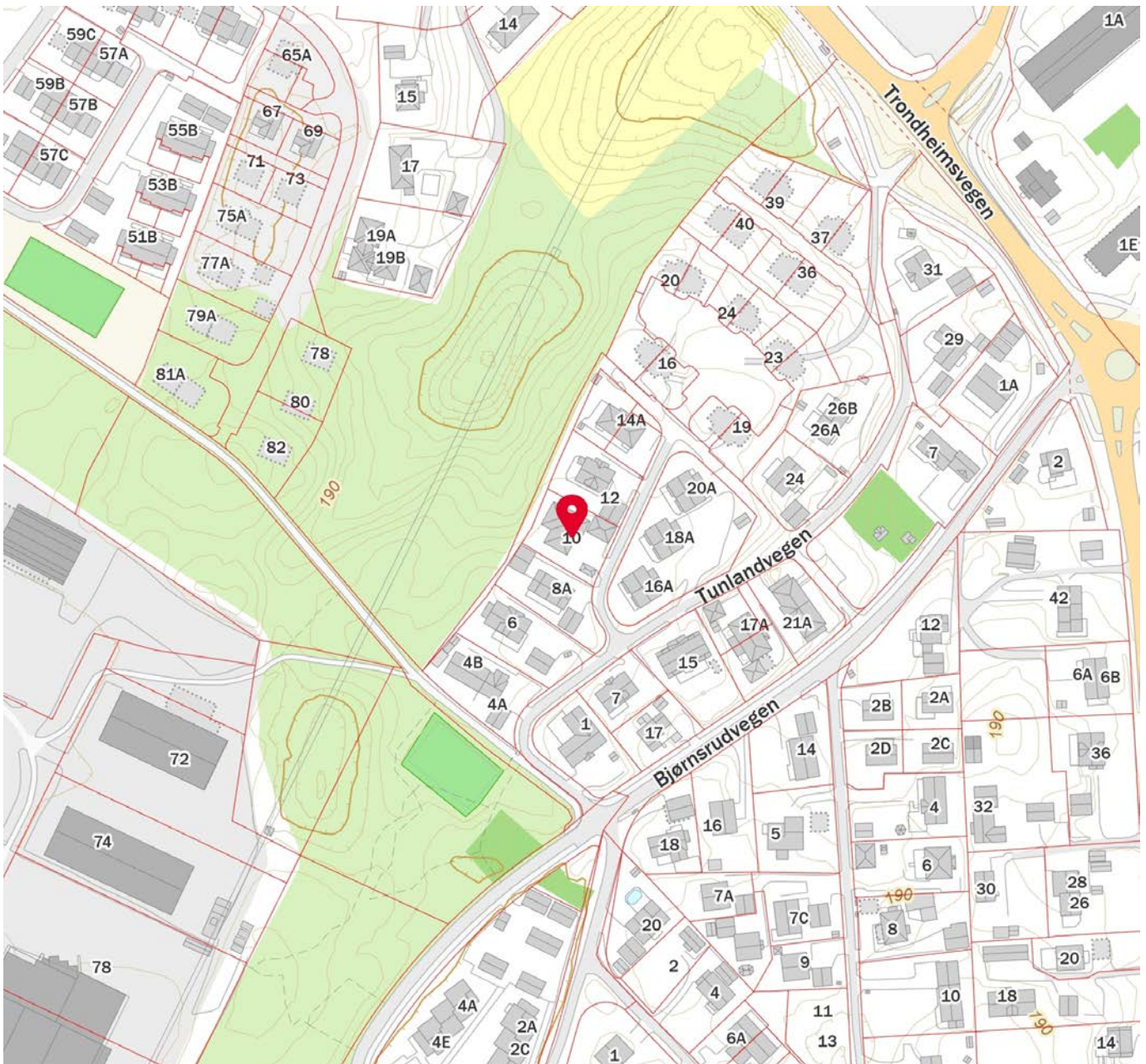
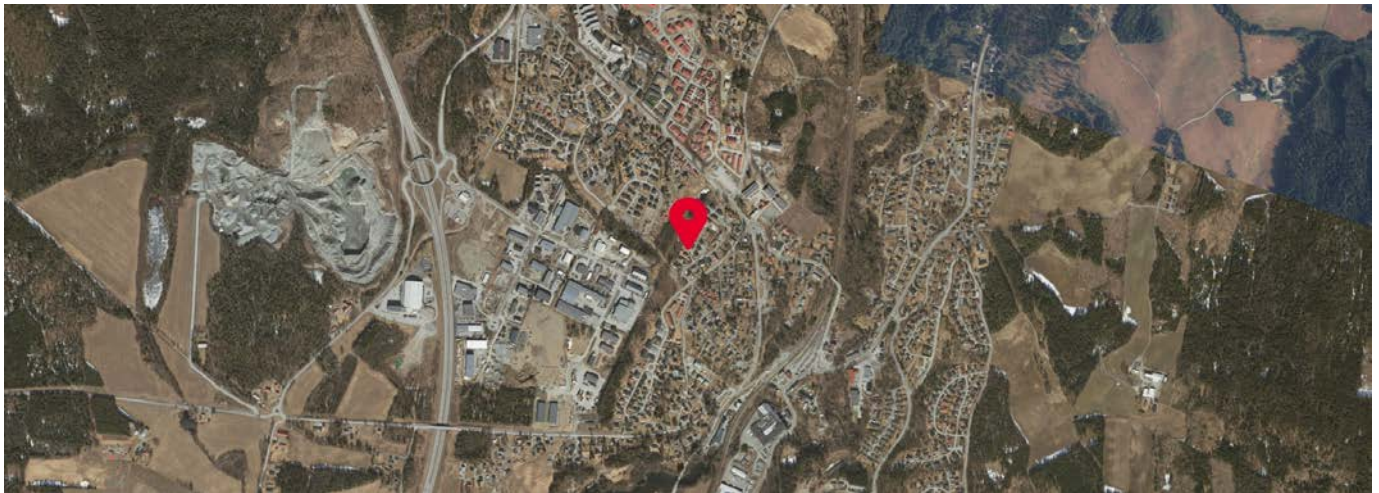
0%

43%

Dal/Hjera
Råholt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Omradebilde



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tunlandstubben 10
2072 DAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre