



aktiv.

Tunlandstubben 10, 2072 DAL

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 490,-
Total ink omk.: Kr 5 628 490,-
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

Familiebolig med alt på en flate- 4 soverom- eget vaskerom- dobbelgarasje og romslig gårdsplass-

Velkommen til Tunlandstubben 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
Energiattest	87
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

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

Ikke målbare arealer

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

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

Tunlandstribben 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

Veietablert 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 tekst

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret. 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. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som manglende tetting rundt vinduer fra utsiden og at det er montert matavfallskvern under kjøkkenbenk. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG3.

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket sprekkdannelse på grunnmur på befaringstidspunktet. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

2.1 Yttervegger

Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen og tak etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på at disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen.

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

Årsak: Terrasse varmer har stått fornærme vegg, stikkontakt og tak.

Risiko: Det kan gi risiko for mer termiske merker og eventuelt brann ved videre bruk av terrasse varmer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utskiftning utført av en fagperson. Trevirke i gesims (takutspring) har synlig trevirke og noe svertesopp.

TG2 Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier manglene behandling og vedlikehold.

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater

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 forventede levetid og innredning er fra byggeår. TG2
Årsak: Veggfliser, tak/himling og innredninger har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet.

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

7.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje, men det mangler 1 stk rullestien i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under rullestien i dusjsonen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført

membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

7.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Gulvbelegget vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen/belegget på vaskerommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller gulvleggingen.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

8.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning 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

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2. Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.5. I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.1

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på vaskerommet er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

10.5 Ventilasjon

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier feil ved kjøkkenventilator.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og flere feil ved anlegget.

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

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

Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør. Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonsanlegget 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 forventede levetid. TG2 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim.

Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

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

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

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

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende vedlikehold.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved avtrekkskanalen.

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

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

Forhold som har fått TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden på samtlige vinduer og terrassedør. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil utførelse ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Videre manglende isolering kan gi økt risiko for kondens, fukt og redusert inneklime.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nevnte bygningsdeler nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring eller utskiftning.

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

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Ytterdører mangler gerikter utvendig og har slite overflater. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at det er feil eller mangler ved oppføringstidspunktet og slitasje etter daglig bruk.

Risiko: Videre påføring av skader og slitasje kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av ytterdører, gerikter og karmen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av ytterdører, gerikter og karmen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige

kostnadsklasser.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er Disposall matavfallskvern montert under vask. TG3

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

Risiko: At matavfallskvern fremdeles er montert kan gi økt risiko for å få bøter fra kommunen, grunnet brudd på lovverket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for demontering av matavfallskvernen.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare behov for tiltak.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er ikke montert tilbakeslagsventil, dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet (Byggeforskriften

97). Det gjøres oppmerksom på at det kan komme krav fra kommunen om å få dette montert.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere p få montert tilbakeslagsventil, utført av fagperson.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

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 5 490 000

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.

Kommunal info er hentet fra 2024, eier må påberegne at disse har endret seg noe de siste årene. fakturert i 2025 var 19 060.

Formuesverdi primær

Kr 1 094 783

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 379 132

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Styreleder i veilaget informerer om at kostnader er relativt uendret for 2026.

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:

Tinglyst 14.01.2013, Dokumentnr. 33991

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:622

og senere fradelte tomter

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 vedtaker 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. Garasjen er også lagt helt inntil nabogrensen.

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

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

I grøntarealet på baksiden av huset går det høyspøntledninger.

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

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 490 (Omkostninger totalt)

155 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 645 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 648 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 490

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

Meglers vederlag

Det er avtalt 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

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Ansvarlig megler

Miriam Al Maresse
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
miriam.al.maresse@aktiv.no
Tlf: 962 30 421

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026



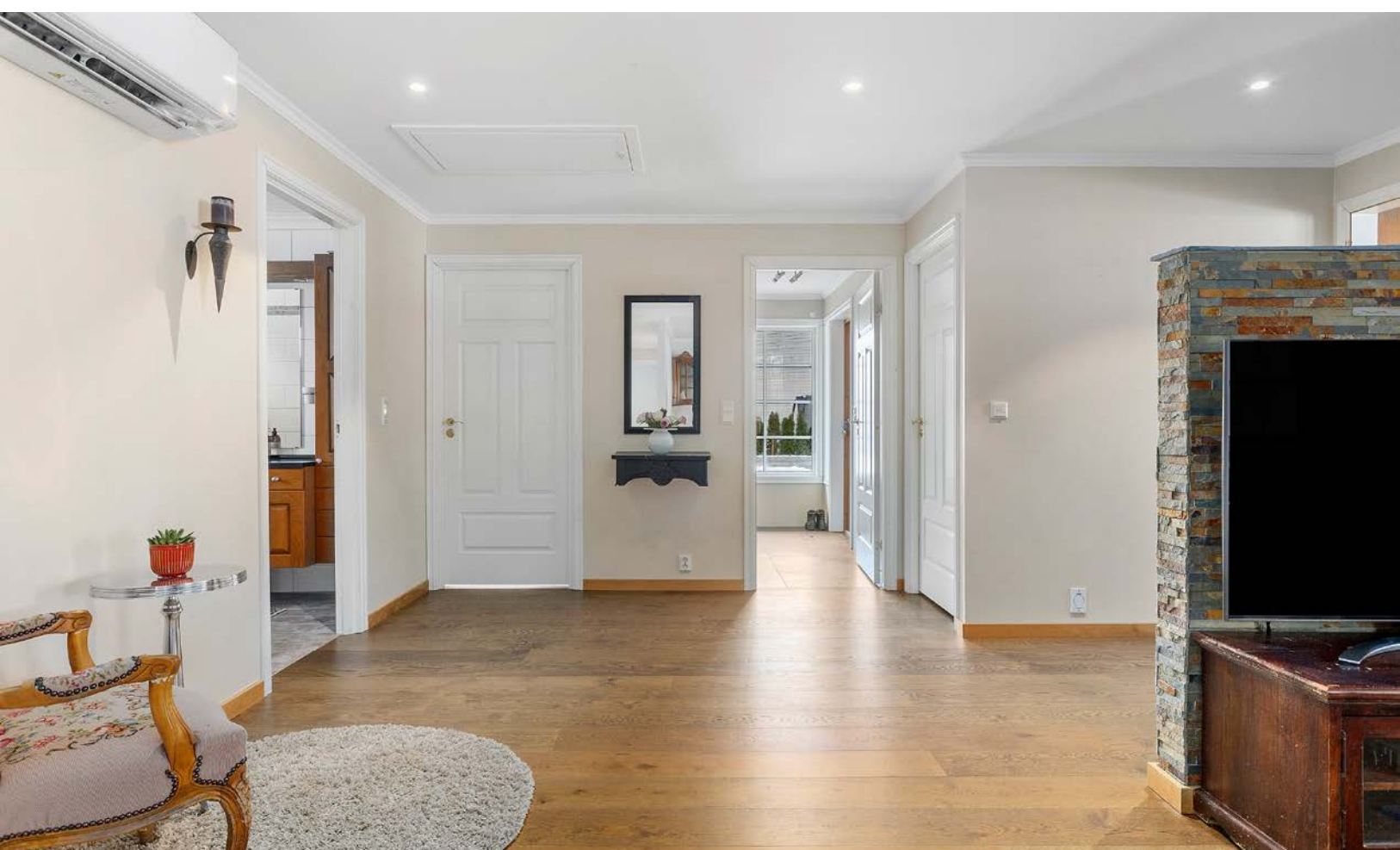




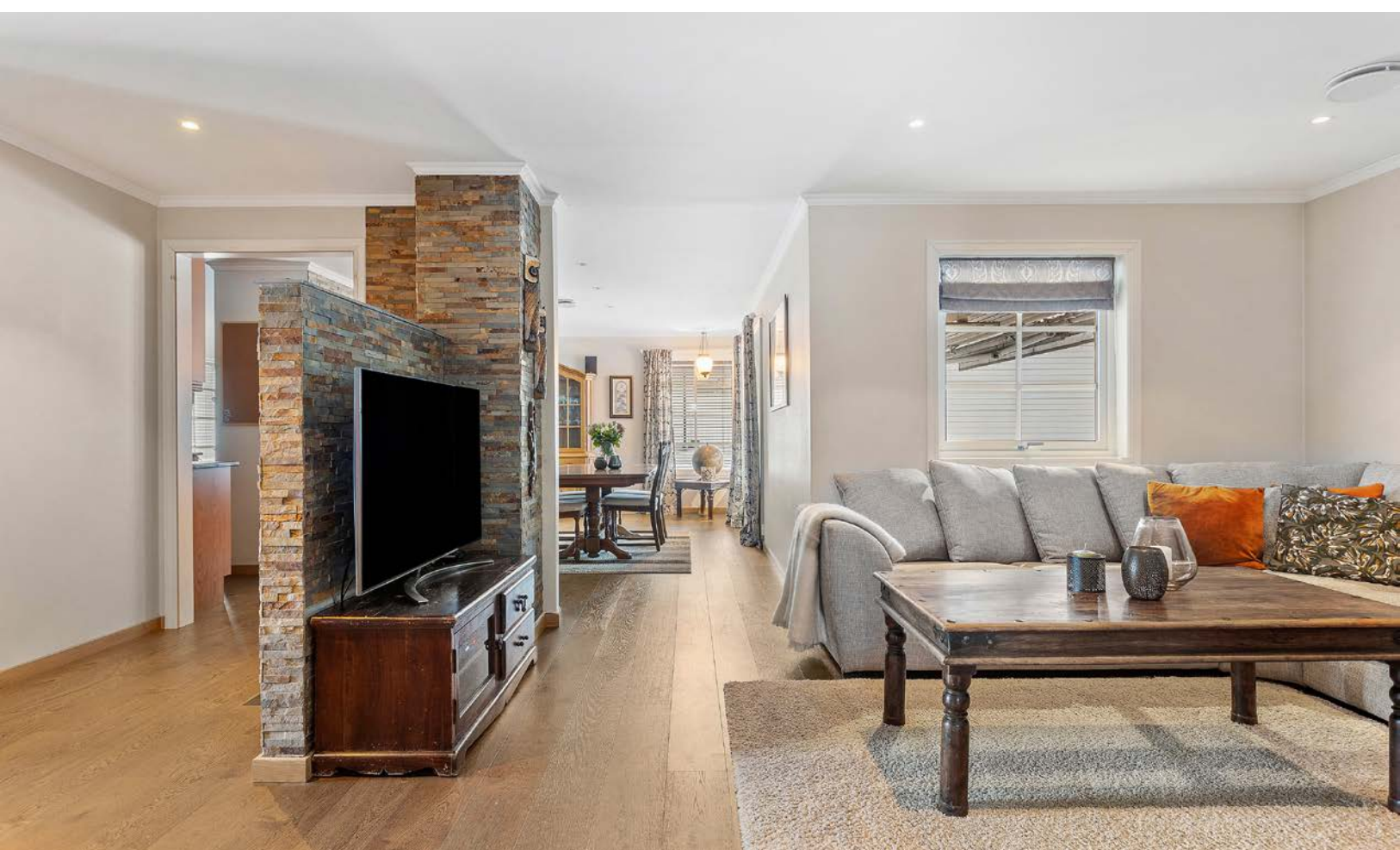
okw



okw







































Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Tunlandstubben 10, 2072 Dal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
5	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



Takstmann
August Magnus
Postboks 31
2051 Jessheim
august@tmam.no
Tlf: 98023301

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.12.2024 og 12.01.2026

Overskyet/snø og 8 minusgrader.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

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.

Forutsetninger:

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

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Jo Engebretsen

Tilstede under befaringen:**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 isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, støpt betong og innervegger oppført i tre/gipsplater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret. 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. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som manglende tetting rundt vinduer fra utsiden og at det er montert matavfallskvern under kjøkkenbenk. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet eller fremlagt oppdaterte kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette kan medføre at enkelte forhold knyttet til eiendommen ikke er fullstendig belyst, og det anbefales derfor å kontakte kommunen for oppdatert informasjon.

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

Vegger: Malt gips, malt strie, Stone Wall 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:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, det er små merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Det ble avdekket av det er setningssprekk i tak/himling mellom stue og kjøkken, samt små sprekker ved tak/himlingslister på kjøkken. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i tak/himling har karakter som er forenlig med bevegelser og fjerning av vegg mellom stue og kjøkken.

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

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

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

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

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjult skade, skjevheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	146			
SUM BYGNING	146	0	0	0
SUM BRA	146			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		44		
Utebod		9		
SUM BYGNING	0	53	0	0
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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

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.

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 innsiden av vegg mellom bruksenhetene.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

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

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

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 fasadeplater på fremsiden av garasjen.

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.

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.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig med eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.

Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusere kvalitet og levetid på materialene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.

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

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

Utebod:

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

Garasjen og utebod er sekundærbygninger og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

29/01/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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.

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 internettsiden 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 vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket sprekkdannelse på grunnmur på befaringstidspunktet. TG2

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

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

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

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

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 vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

TG1

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 drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Terrenget 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.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble det ikke satt tilstandsgrad på utvendig terreng.

Årsak: Snødekket området.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller skader på de berørte bygningsdelene.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Generelt:

Det er viktig at terrenget 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 ytterveggens 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 og tak etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2
Det gjøres oppmerksom på at disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen.

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

Årsak: Terrasse varmer har stått fornærme vegg, stikkontakt og tak.

Risiko: Det kan gi risiko for mer termiske merker og eventuelt brann ved videre bruk av terrasse varmer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utskiftning utført av en fagperson.

Trevirke i gesims (takutspring) har synlig trevirke og noe svertesopp. TG2

Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier manglene behandling og vedlikehold.

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater

Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting rundt alle vinduer og dørutganger. Se beskrivelse og vurdering under punkt 3.1.

Ellers vurderes yttervegger å ha normal slitasje etter alder og bruk.

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 3 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Ytterdør med lakkert overflate antatt produsert fra 2007.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt fra 2007.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

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

Punktert 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 på samtlige vinduer og terrassedør. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil utførelse ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Videre manglende isolering kan gi økt risiko for kondens, fukt og redusert inneklima.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nevnte bygningsdeler nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring eller utskifting.

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

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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 slite overflater. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at det er feil eller mangler ved oppføringstidspunktet og slitasje etter daglig bruk.

Risiko: Videre påføring av skader og slitasje kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av ytterdører, gerikter og karmen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av ytterdører, gerikter og karmen.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Valmtak tekket i glasert tegltakstein fra 2007.

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

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekkningen, takrenner og nedløp. TGIU

Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringstidspunktet.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

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

Årsak: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Hjemmelshaver opplyser om at det er 1 stk takstein som er knust og skadet.

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 takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med glasert tegltakstein og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra 2007.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

Undertak er ikke inspisert.

Årsak: I.h.t Avhendingsloven skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak da man ikke kan inspisere/befare yttertaket.

Risiko: Det er risiko for videre utvikling av skader dersom det er underliggende forhold ikke identifiseres.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring når forholdene tillater det.

Undertaket har små fuktmerker på su-plater. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra da huset ble oppført og at fuktmerkene er passive.

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

Elementskorstein fra 2007 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand.

Peisovn på stue.

Peisovnen fremstår i grei stand, men gulvplate er ikke tilstrekkelig bred og står da fornærme brennbart materiale. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for brann til tilstøtende materialer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller tiltak.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen.

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen).

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede bygningskyndige har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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 kryploft.

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 ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang har gangbart gulv på deler av krypeloftet.

Kryploftet vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**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.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert eller oppmålt på befaringstidspunktet.

TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**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 eller spor etter skadedyr.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2007 inneholder:

- Dusjnische 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 systerne
- Balansert avtrekk i tak/himling

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

Årsak: Veggfliser, tak/himling og innredninger har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd systerne og det er ingen veggspalte på sisternen. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet.

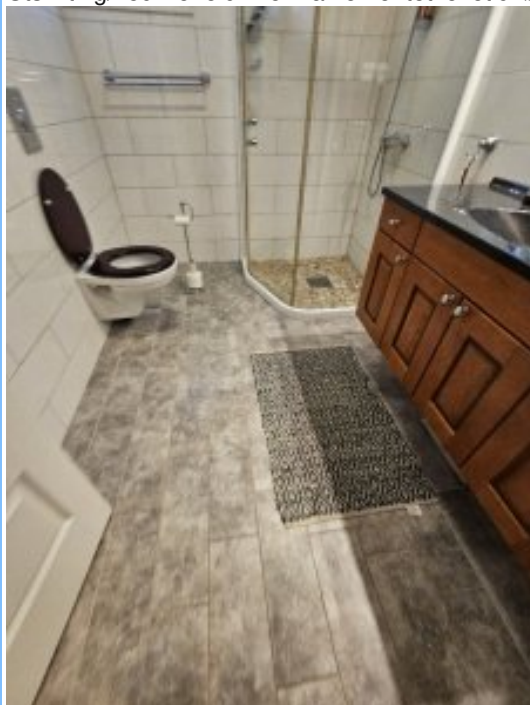
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 vurderes å ha normal slitasje, men det mangler 1 stk rullestien i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under rullestien i dusjsonen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

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

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

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 eller spor etter skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt strie.
Tak/himling: Malt gips.

Vaskerom fra 2007 inneholder:

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

Veggfliser, tak/himling og innredning vurderes å ha normal slitasje etter alder bruk. TG1

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd systerne og det er ingen veggspalte på sisternen. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet.

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

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 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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 vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**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 funger greit da det ikke er registrert noen vesentlige avvik på overflaten.

Membranen/belegget på vaskerommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til vaskerom, da rørrinnføringene går igjennom bad.

Årsak: Ved en hullboring der kan det føre til skade på vannrør og membran.

Risiko: Det gir økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

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

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller gulvleggingen.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

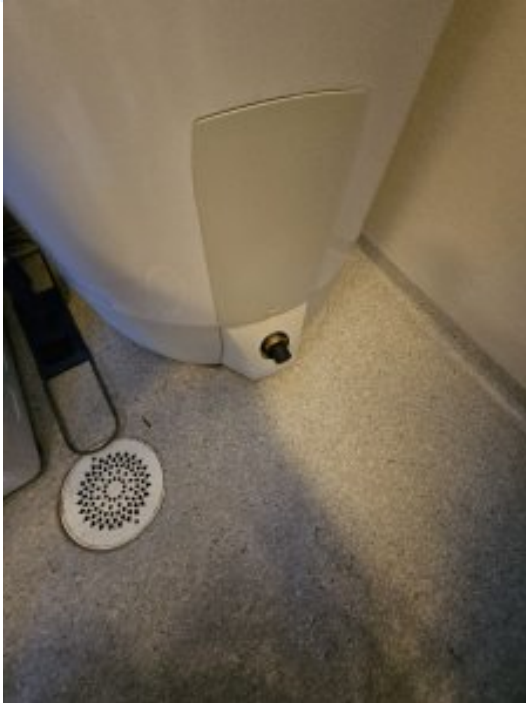
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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, varmtvannsbereder 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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, induksjonskokeplade, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Disposall matavfallskvern montert under vask.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk anlegg

På befaringsdagen ble det fuktsøkt 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.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser av hvitevarer, utført av fagperson.

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

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

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning 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

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Vegger, gulv og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2. Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.5.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.1

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes 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 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 sisterner for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber
- WC med innebygd systerne på bad og vaskerom
- Sluk i vaskerom og på bad
- Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom
- Utekran

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

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 og vurderinger for WC med innebygget sisternen er gitt under punkt 7.1.1 og 7.2.1.

Det er Disposall matavfallskvern montert under vask. TG3

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

Risiko: At matavfallskvern fremdeles er montert kan gi økt risiko for å få bøter fra kommunen, grunnet brudd på lovverket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for demontering av matavfallskvernen.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare behov for tiltak.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er ikke montert tilbakeslagsventil, dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet (Byggeforskriften 97).

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme krav fra kommunen om å få dette montert.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få montert tilbakeslagsventil, utført av fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 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.

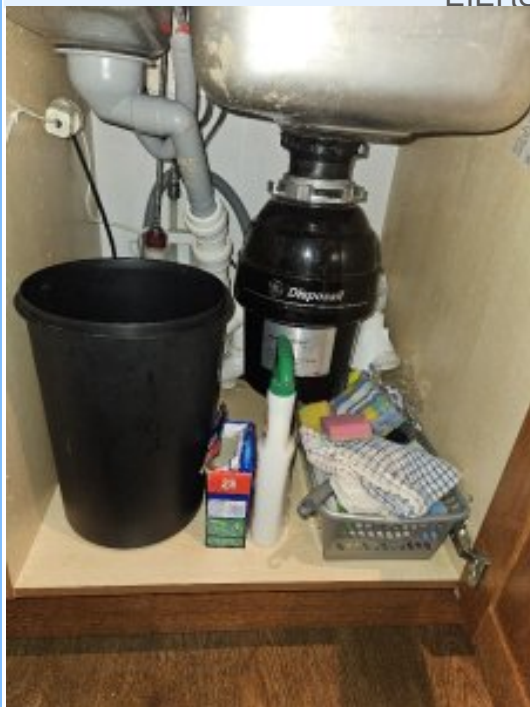
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 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 Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederne, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Varmtvannsbereder på vaskerommet er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntrenging eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

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
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier feil ved kjøkkenventilator.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og flere feil ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør.
Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonsanlegget 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 forventede levetid. TG2 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim.
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensert og rengjøring siden byggeår. TG2
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende vedlikehold.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved avtrekkskanalen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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**

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Sikringsskap plassert på vegg i innebod:
- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 19 fordelingskurser
- Flexit sentralstøvsuger montert i loftet. TGIU

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.

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført el-tilsyn av boligsituasjonen.

Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri vært el-tilsyn av boligsituasjonen.

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

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

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

Det er noen kabler som ikke er festet tilstrekkelig på loft.

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

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier varmegang i elektriske installasjoner og monterings feil.

Risiko: Det gir økt risiko for brann og funksjonssvikt på enkelt installasjoner.

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

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

Varmtvannsbereider på vaskerommet er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsbereideren.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsbereiderne i en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

TILLEGGSOPLYSNINGER:

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

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

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Vegg på stue er utvidet og vegg mot kjøkken fra stue har større åpning. Dette medfører at den nåværende planløsningen avviker fra det som er godkjent hos kommunen, og det er viktig å være oppmerksom på at slike endringer kan være søknadspliktige. Kjøper anbefales derfor å undersøke nærmere om tiltakene er formelt godkjent, og eventuelt ta kontakt med kommunen for å få avklart godkjenningsstatus.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er eiendel i 1/13 del av fellesareal.
- Kan forekomme noe sukkermaur på sommer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningsskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket sprekkdannelse på grunnmur på befaringsstidspunktet. TG2

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

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

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

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

2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen og tak etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på at disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen. Hjemmelshaver opplyser at det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen. Årsak: Terrasse varmer har stått fornærme vegg, stikkontakt og tak. Risiko: Det kan gi risiko for mer termiske merker og eventuelt brann ved videre bruk av terrasse varmer. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utskifting utført av en fagperson. Trevirke i gesims (takutspring) har synlig trevirke og noe svertesopp. TG2 Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier manglene behandling og vedlikehold. Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater
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 forventede levetid og innredning er fra byggeår. TG2 Årsak: Veggfliser, tak/himling og innredninger har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sistene og det er ingen veggspalte på sisternen. TG2 Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.
7.1.2	Bad Overflate gulv Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje, men det mangler 1 stk rullestien i dusjonen. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under rullestien i dusjonen. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Sokkel på dusjnisje hinder overvann ved en eventuelle lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2 Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet. Risiko: Det kan gi økt risiko for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuksikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene. Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Gulvbelegget vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Belegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen/belegget på vaskerommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG2 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuksikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller gulvleggingen. Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredning 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 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring. Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2. Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.5. I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punk 10.1
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	Varmtvannsbereder på vaskerommet er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks med egen servicebryter. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier feil ved kjøkkenventilator. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og flere feil ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør. Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonsanlegget 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 forventede levetid. TG2 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim. Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensset og rengjøring siden byggeår. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende vedlikehold. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved avtrekkskanalen. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden på samtlige vinduer og terrassedør. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil utførelse ved oppføringstidspunktet. Risiko: Videre manglende isolering kan gi økt risiko for kondens, fukt og redusert innelima. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nevnte bygningsdeler nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring eller utskiftning. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik registret. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Ytterdører mangler gerikter utvendig og har slite overflater. TG2 Årsak: Forholdet tilsier at det er feil eller mangler ved oppføringstidspunktet og slitasje etter daglig bruk. Risiko: Videre påføring av skader og slitasje kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer på overflaten. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av ytterdører, gerikter og karmen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av ytterdører, gerikter og karmen.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er Disposall matavfallskvern montert under vask. TG3 Årsak: I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Risiko: At matavfallskvern fremdeles er montert kan gi økt risiko for å få bøter fra kommunen, grunnet brudd på lovverket. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for demontering av matavfallskvernen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare behov for tiltak. Hjemmelshaver opplyser om: - Det er ikke montert tilbakeslagsventil, dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet (Byggeforskriften 97). Det gjøres oppmerksom på at det kan komme krav fra kommunen om å få dette montert. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere p få montert tilbakeslagsventil, utført av fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

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

Tilleggs kommentar

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.

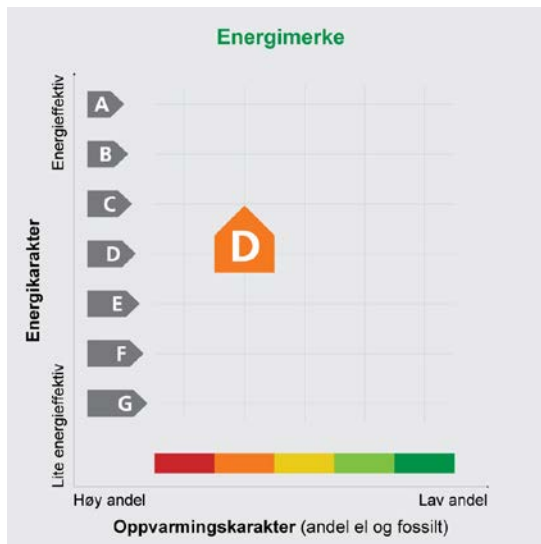
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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	Engebretsen Jo

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

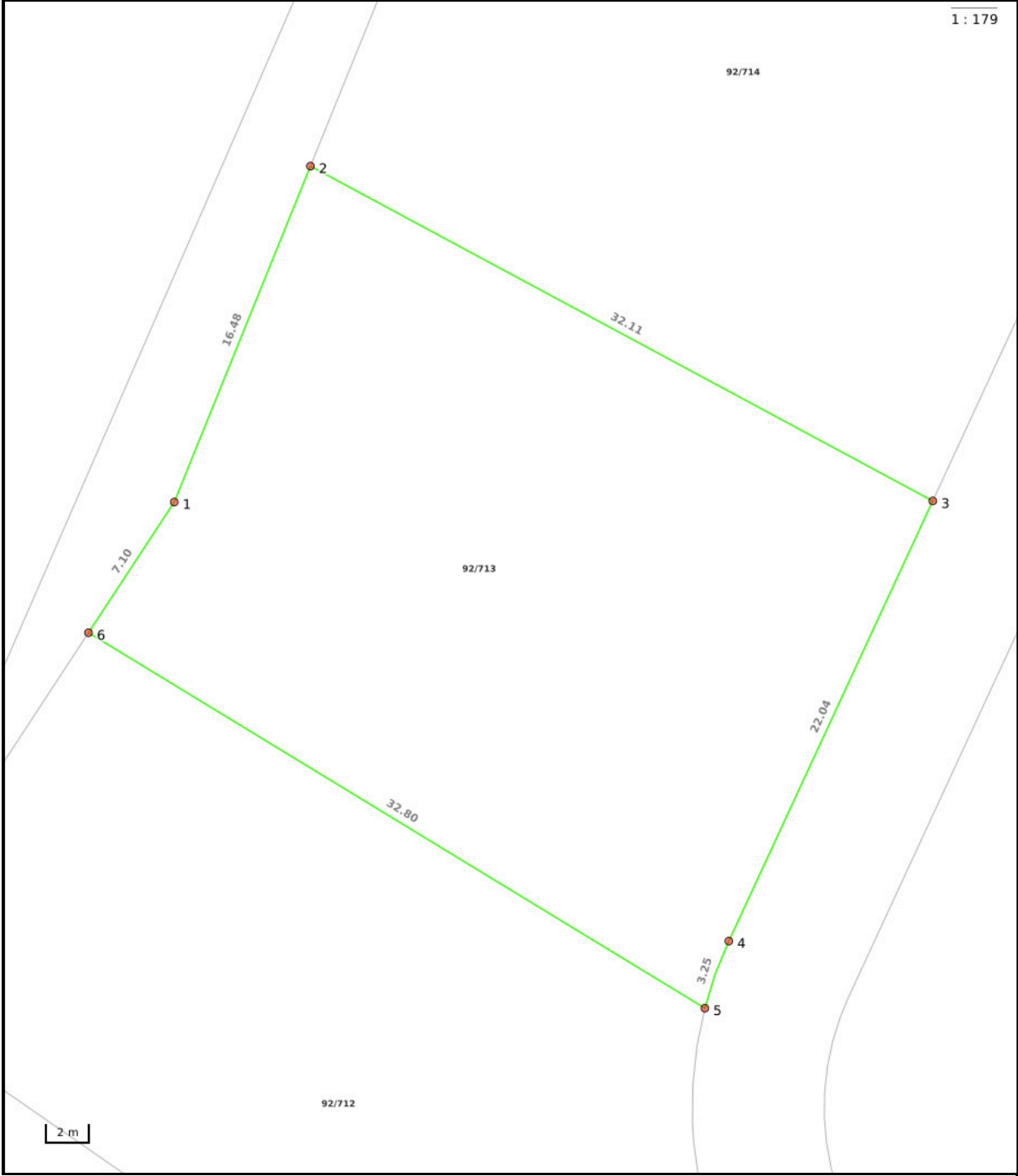
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

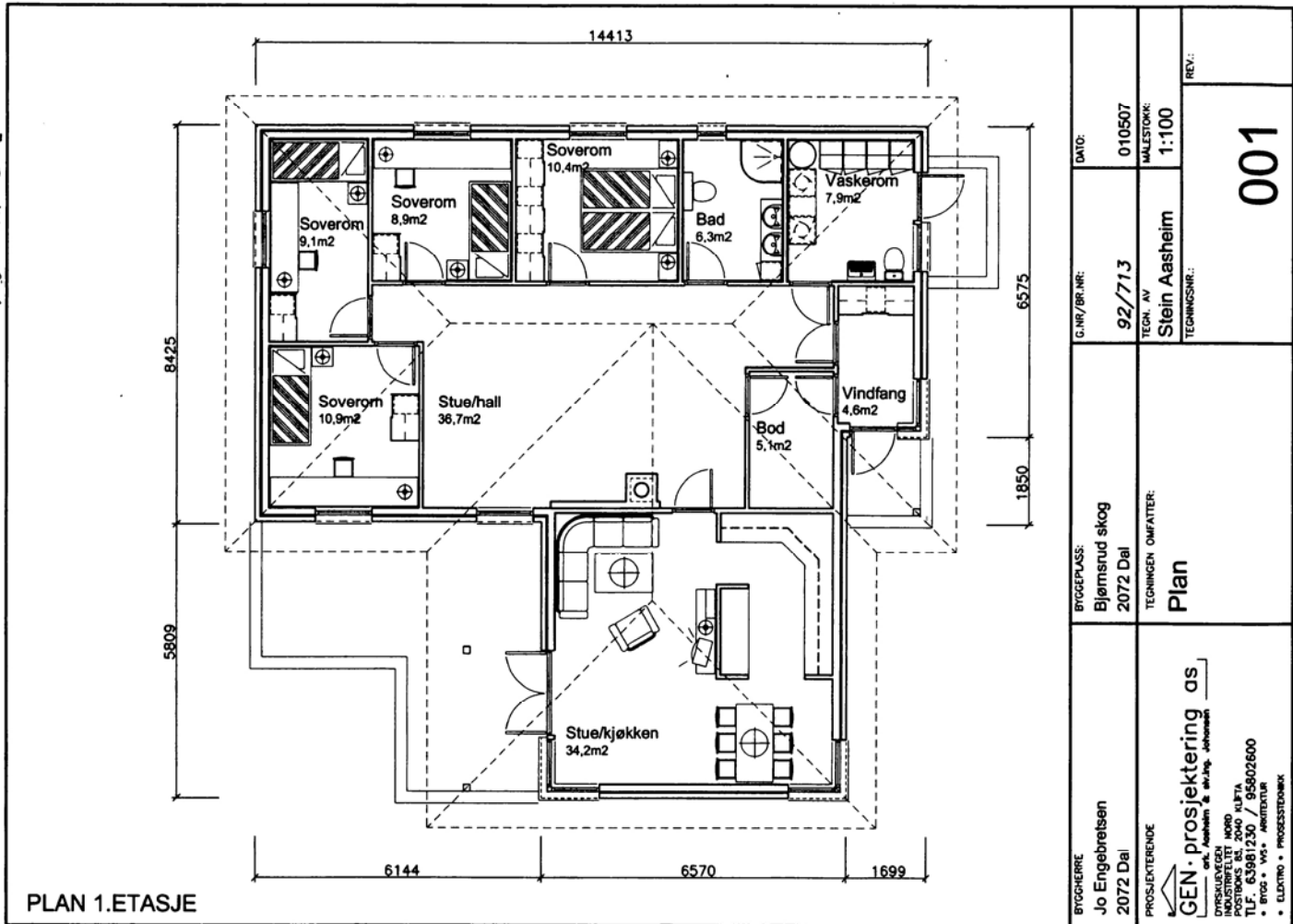
- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 773,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

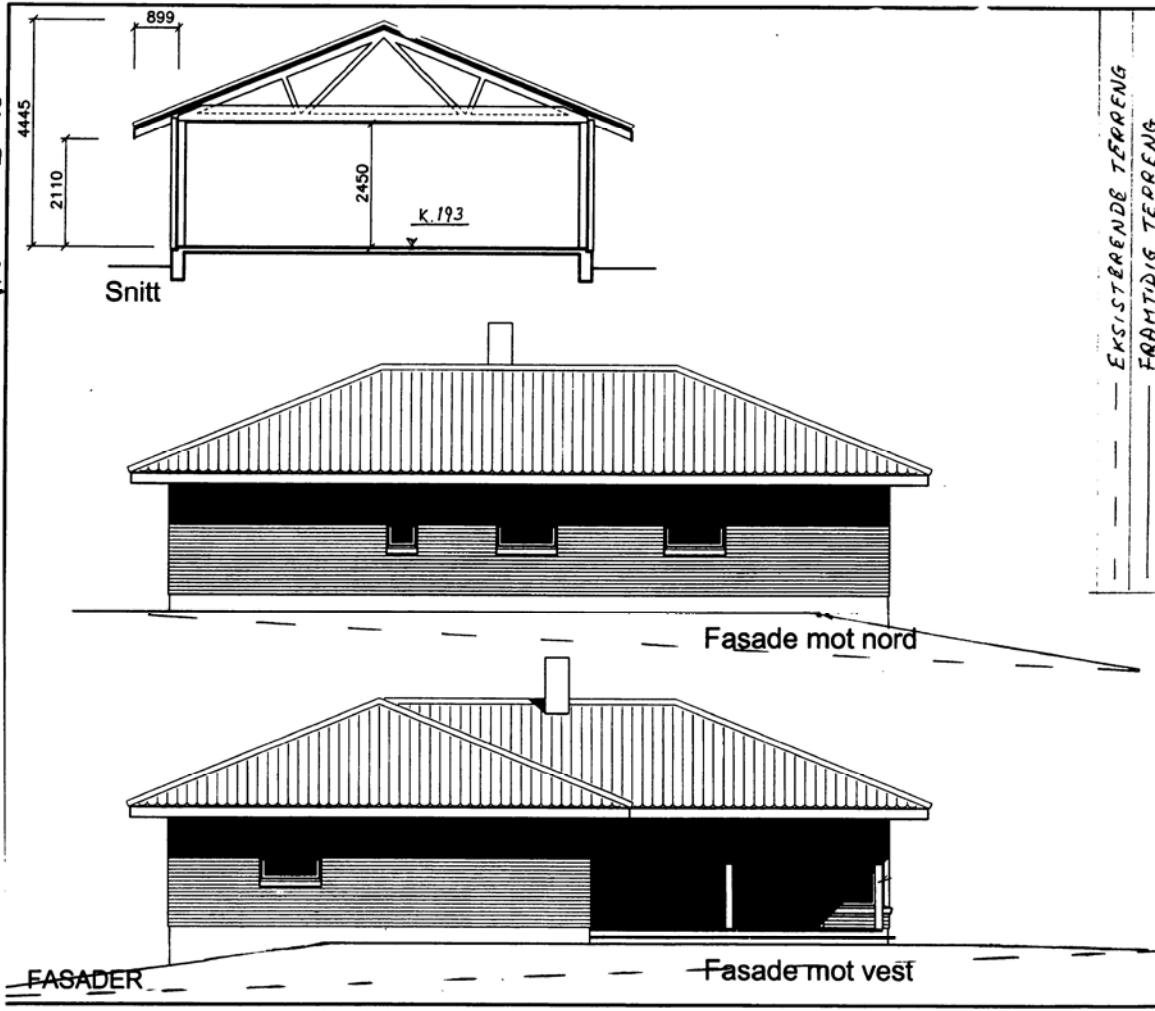
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 681 535,55	621 559,09	16,48m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 681 551,32	621 563,87	32,11m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk 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.



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

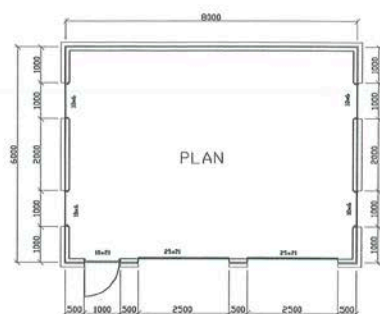
VEDLEGG E-2



EKSISTERENDE TERRANG		FRAMTIDIG TERRANG	
BYGGELUSE:	BYGGELUSE:	BYGGELUSE:	BYGGELUSE:
Jo Engbreitsen	Bjørnsrud skog	92713	010507
2072 Dal	2072 Dal	TEGN. AV	MALESTOKK:
PROSJEKTERENDE	TEGNENGEN OMFAATTER:	Stein Aasheim	1:100
GEN. prosjektering as		TEGNINGSNR.:	REV.:
DYPSTADVEGEN 1000		002	
KJØPSTREKKE 1000			
TILF. 63981230 / 95802600			
• BYGG • VVS • ANLEGG			
• EL/DAT • PROSJEKTERING			



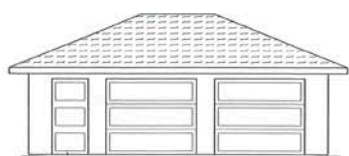
VEDLEGG E-1



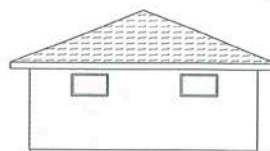
PLAN



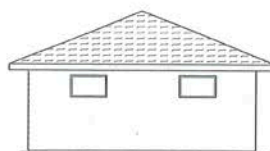
SNITT



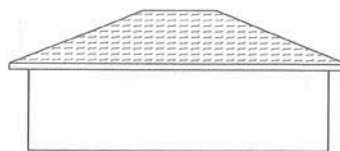
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



BYGGEREN: JØ ENGBRETSSEN. 2072 DAL	
SÅT./RÅD: 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
Etats/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.

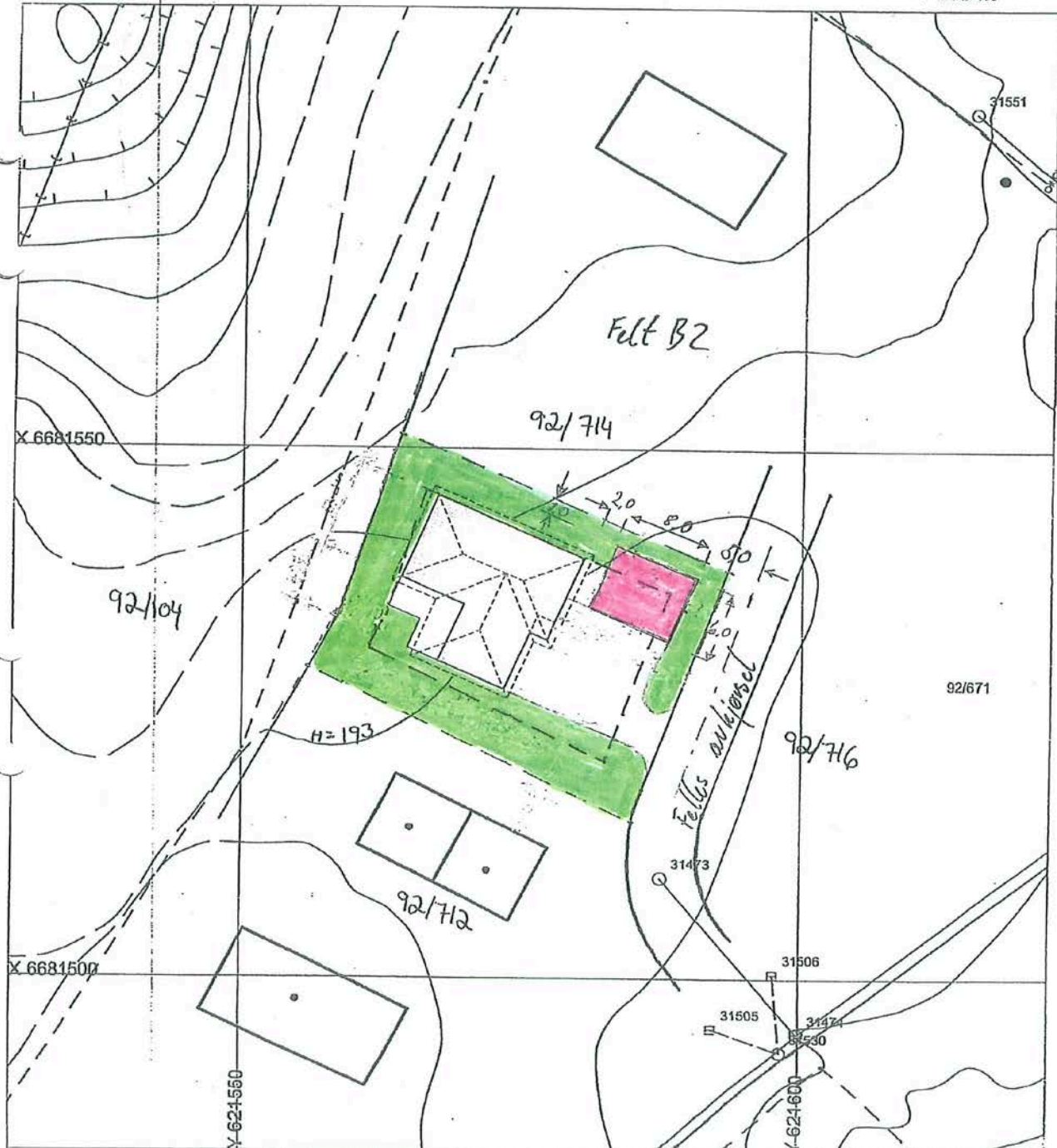
SITUASJONSKART

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



TEGNFORKLARING

—	Elendomsgrænse høy nøyaktighet	— VI —	Vannledning	—	Planomriss regulering	R	Formålssone
—	Elendomsgrænse middels nøyaktighet	— SP —	Spillvann	—	Byggegrænse	□	Høyspent mast
—	Elendomsgrænse lav nøyaktighet	— OV —	Overvann	—	Senterlinje reg.veg	△	Septiktank
—	Midlertidig forretningsgrense	— // —	Gjerde	—	Formålssone avgr.	●	Lysstolpe
Ikke rettsgyldige elendomsgrænser			Høyspent ledning	—		○	Kum
						○	Ubestemt tre





Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2008/2847/KNO
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	Tunlandstubby 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

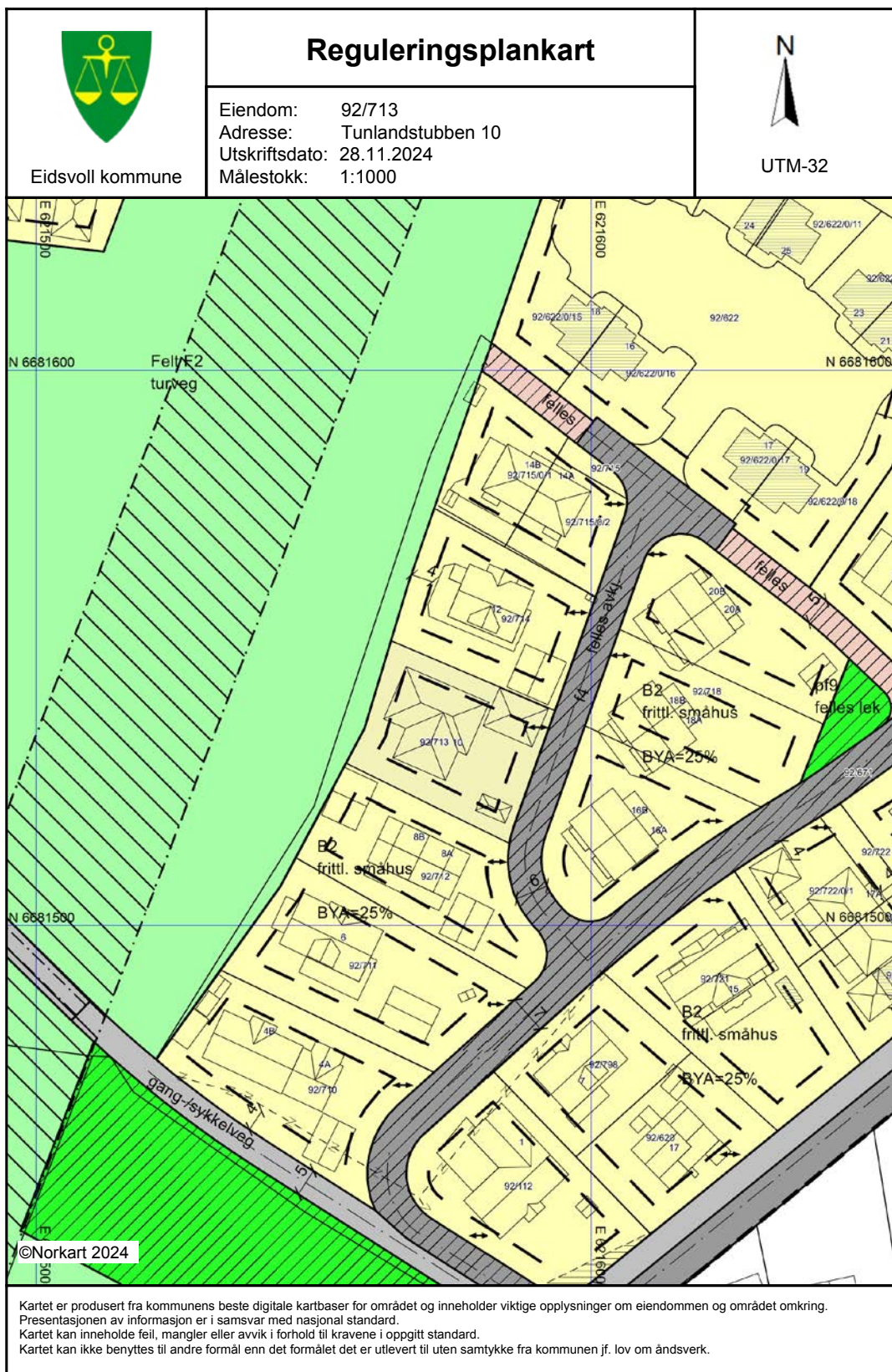
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 § 1)
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
 Turveg

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)
 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)
 Grense for restriksjonsområde

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

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrænse som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



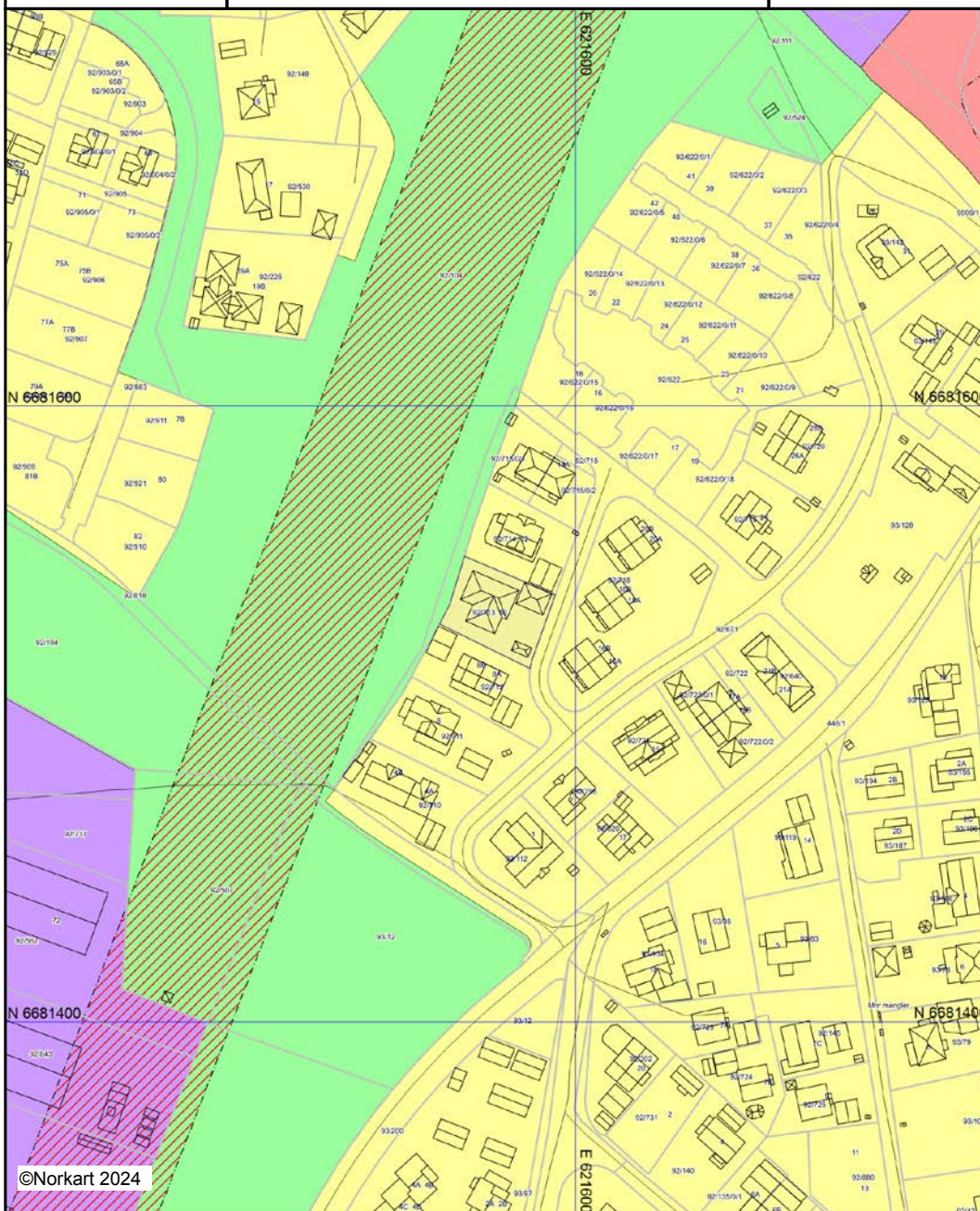
Eidsvoll kommune

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 (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

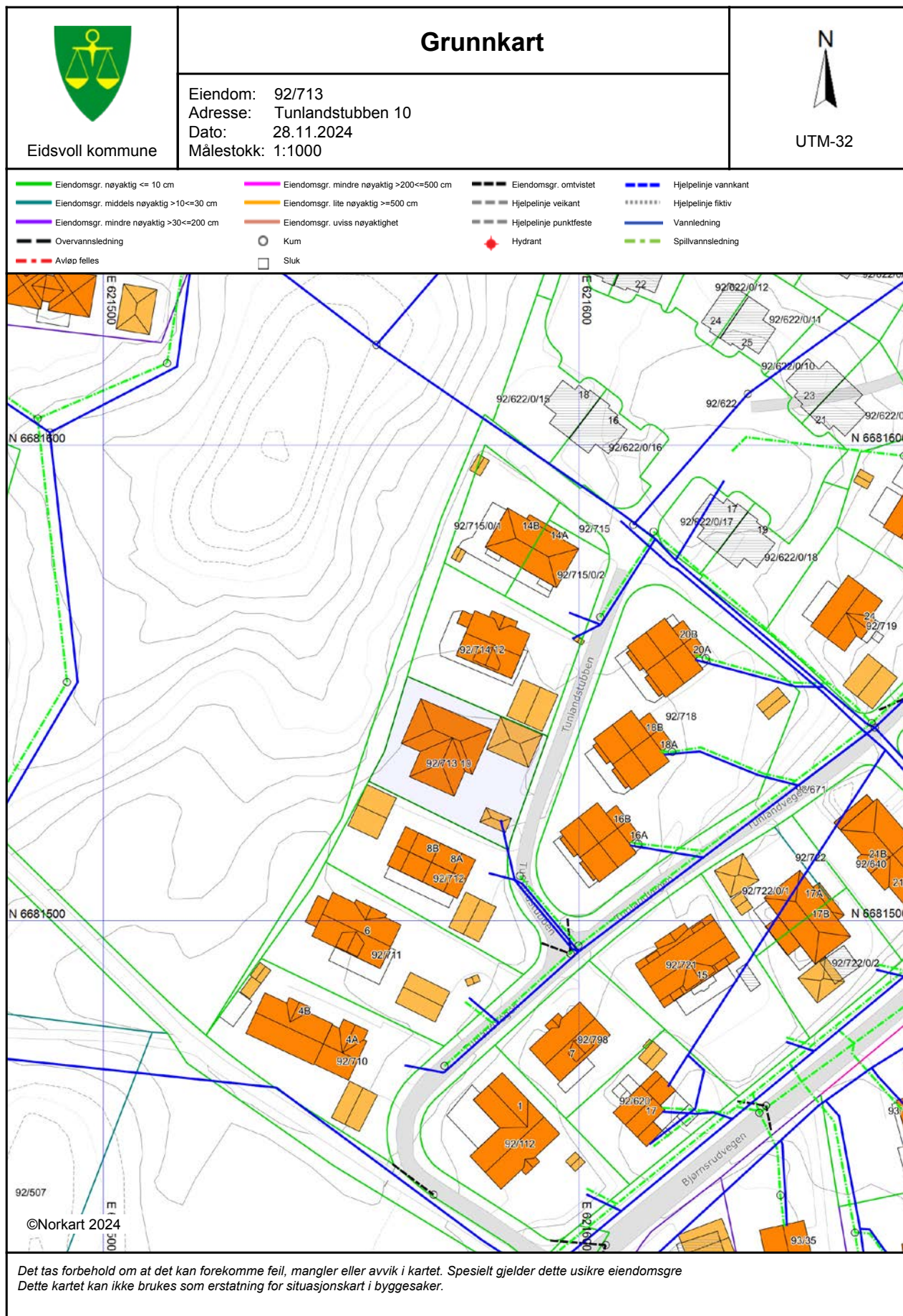
 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig



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

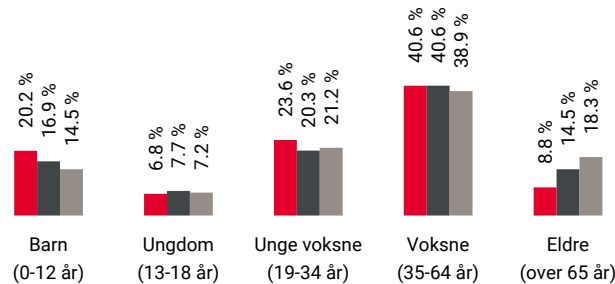
Bra 73/100



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



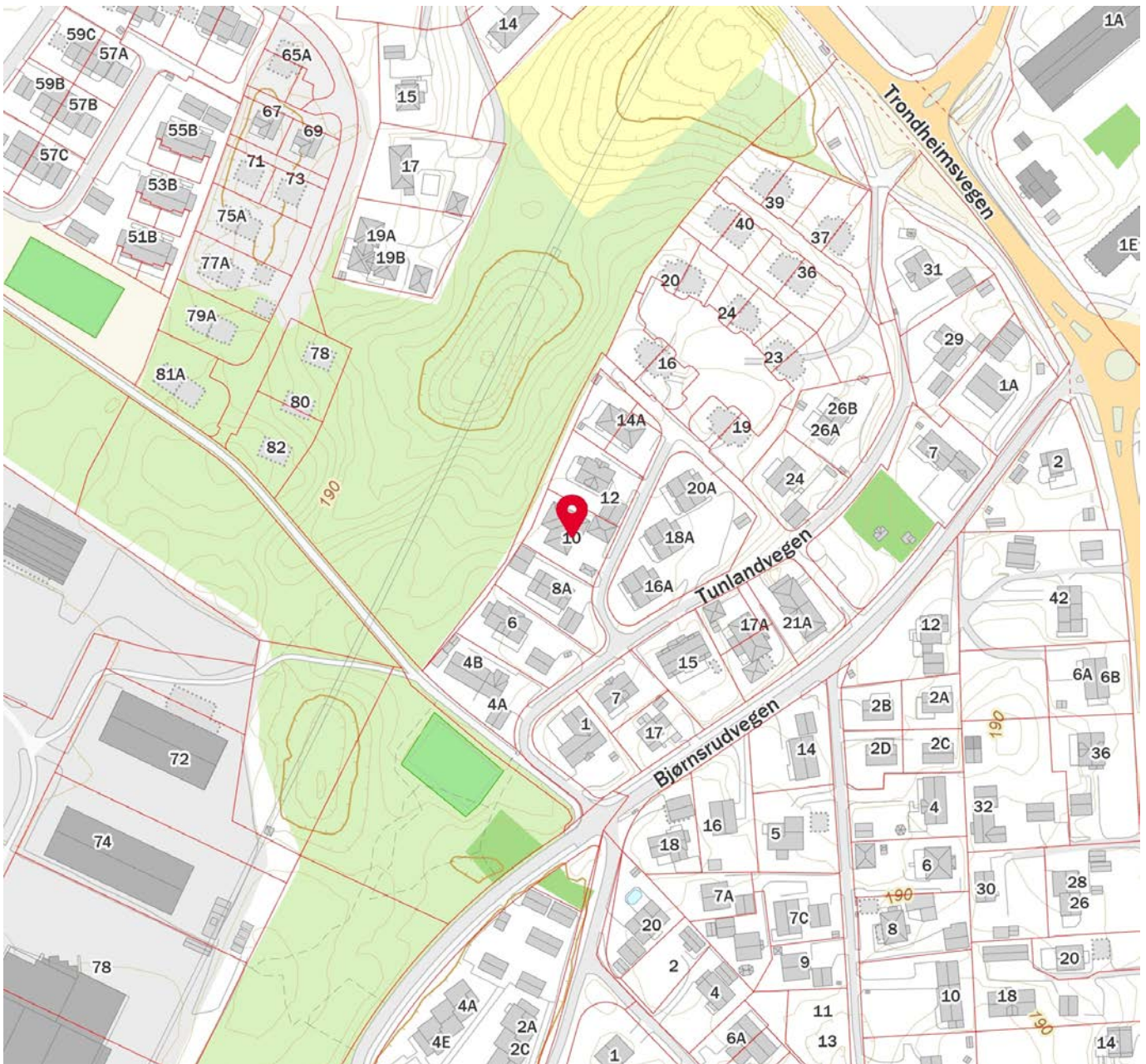
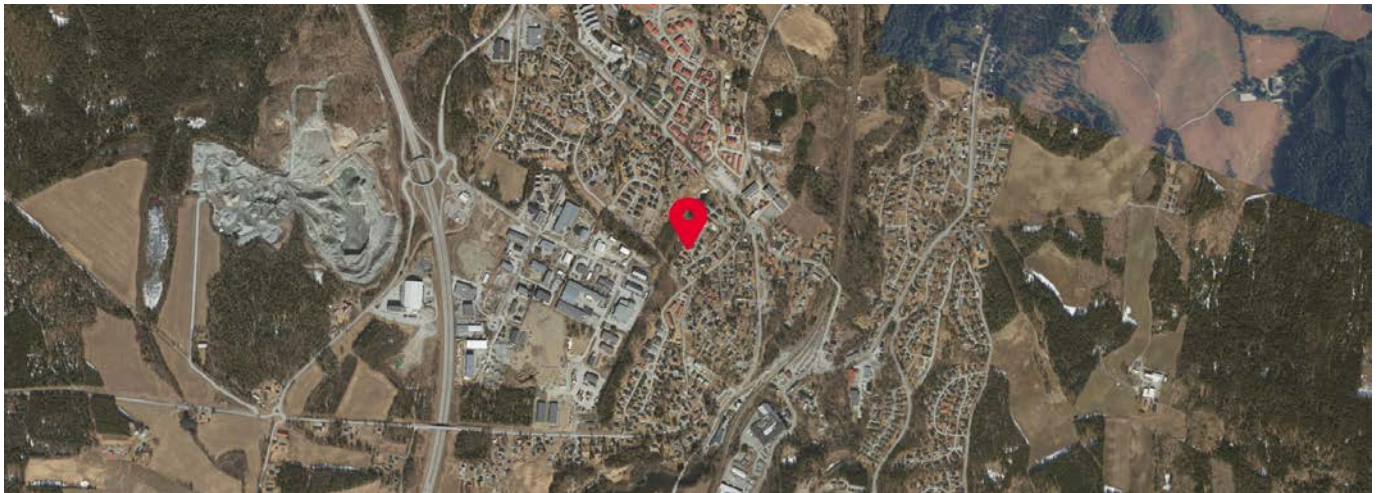
0%

43%

Dal/Hjera
Råholt
Norge

Sivilstand

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



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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.



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: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@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 videreført 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