

# Tunlandstubben 16

DAL

notar



Prisantydning Kr. 5 200 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 113/120  
kv. Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



# Tunlandstubben 16

**Innholdsrik halvpart av tomannsbolig fra 2023  
med hage/platting, 3 soverom, 2 bad, carport.  
Sentralt og barnevennlig**

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Adresse         | Tunlandstubben 16<br>2072 DAL |
| Prisantydning   | Kr 5 200 000,-                |
| Omkostninger    | Kr 142 990,-                  |
| Totalpris       | Kr 5 342 990,-                |
| Fellesutgifter  | Kr 1 124,-                    |
| BRA-i/BRA Total | 113/120 m <sup>2</sup>        |
| Eierform        | Eierseksjon                   |
| Boligtype       | Halvpart vert.delt            |
| tomannsbolig    |                               |
| Byggeår         | 2023                          |
| Soverom         | 3                             |

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Tunlandstubben 16 - En innholdsrik og moderne 1/2 part av tomannsbolig som går over to etasjer. Boligen inneholder bl.a en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med gode vindusflater og hyggelige oppholdssoner, tre soverom, to flislagte bad samt praktisk bodplass. Boligen har to verandaer med utgang fra henholdsvis stue og kjøkken.

Boligen har en fin beliggenhet 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.

- Carport med ellader og bod i bakkant
- Lys og innbydende stue med vedovn
- To flislagte bad og tre soverom
- Kjøkken med integrerte hvitevarer

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## William Helder

Eiendomsmegler / Partner  
477 51 266 / [william@notar.no](mailto:william@notar.no)



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 18 |
| Nøkkelinformasjon | 19 |
| Plantegning       | 31 |
| Vedlegg           | 33 |
| Budgivning        | 92 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen ligger i et etablert boligfelt i Tunlandvegen på Dal. Den har en rolig og barnevennlig beliggenhet med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til de fleste dagligdagse fasiliteter og servicetilbud. Blant annet finner du Dal barneskole kun få minutters gange unna boligen. Ungdomsskolen ligger i nabobygda Råholt, ca 5 km unna. I tillegg har du barnehage og dagligvare, samt tilgang til offentlig kommunikasjon innen rimelig rekkevidde.

Nærmeste tog-stasjon er Dal stasjon som ligger ca. 1 km unna boligen. Med bil tar det ca. 5 min til Råholt, ca. 15 min til Gardermoen og ca. 40 min til Oslo. I tillegg byr nærområdet på fotballbaner, lekeplasser, treningssentre, svømmehall og et rikt utvalg av turmuligheter.

Jessheim sentrum ligger kun 10 minutter unna med bil. Her finner du det meste av bymessige fasiliteter og servicetilbud. Blant annet Jessheim Storsenter som er et av Norges største kjøpesenter med hele 145 butikker og spisesteder. Innsjøene Mjøsa og Hurdalssjøen ligger kun en kort kjøretur unna og byr på både bade- og fiskemuligheter i naturskjønne omgivelser.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Tunlandstubben 16, 2072 DAL

### OPPDRAGSNUMMER

23-0009/26

### SELGER

Emma Tangen

Emil André Jahr

### MATRIKKEL

Gårdsnummer 92, bruksnummer 622, seksjonsnummer 16, , ideell andel 1/1.

i Tunland Boligsameie med orgnr.: 932338270 i Eidsvoll kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav B.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: 16024 kWh i 2025.

### TOMT

Eiet tomt på 331 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 330,7 kvm.

### SAMEIEBRØK

1/18

### TAKST

Tilstandsrapport datert 26.01.2026. utført av Kåre Olav Ramstad.

### BYGGEÅR

2023

### BYGGEMÅTE

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) med saltak tekket med takstein. Yttervegger i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Gulv på grunn er av betongdekke i 1. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje. Fundamentert med ringmur/betongplate. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Boligen har ingen TG2 eller TG3.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Easee ladeboks.

Tilleggs kommentar:

Vedbod er bygget av boligeier.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, iht. reguleringsplan for Bjørnsrud Skog, Dal.

Ifølge kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen, ifølge Eidsvoll kommune.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **OPPVARMING**

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Boligen har sentralstøvsuger.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Viken Fiber – kollektiv avtale tv/internett fra 01.07.2025 – kostnad tillegges den kvartals vise fakturering av felleskostnadene.

Vedtak: Kostnad ved inngåelse av kollektiv avtale med Viken Fiber blir fakturert sameiet med kr 899,- pr/måned, pr. eierseksjon. Kostnaden viderefaktureres seksjonseierne, forskuddsvis hvert kvartal. (kr 899 x 3 = kr 2.697).

Første gang fra 01.07.2025.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i carport med bod i bakkant som følger boligen. Det er montert Easee ladeboks.

Det er asfaltert parkeringsplass ved siden av carporten.

Parkering skal kun forekomme på egen seksjonseiendom. Det tillates ikke parkering på fellesvei til hinder for øvrige kjøretøy, utrykningskjøretøy eller brøytebil.

Parkering for nedre del:

Parkering i vendehammer tillates kun på oppmerket område, øvrig parkering er forbudt.

Kjøretøy parkert i oppmerket område på vendehammer skal ha navn og telefonnummer i frontruten. Parkering tillates ikke i lengre enn 1 døgn om gangen. Parkeringsområdet utgår på vinterstid, for å sikre snøbrøyting.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Dal barnehage (0-5 år) 0.7 km

Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 0.9 km

Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 1.3 km

#### **SKOLEKRETS**

Dal skole (1-7 kl.) 0.5 km

Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 4.7 km

Hoppensprett vgs Jessheim 16 min med bil

Eidsvoll videregående skole 13.1 km

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Skogvegen bussholdeplass -3 min gange -Linje 432 0.3 km

Dal togstasjon 11 min gange - Linje R13 0.9 km

Oslo Gardermoen 15 min med bil

#### **ADGANG TIL Utleie**

Ikke tillatt.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen Tunlandstubben 16 og 18, datert 17.03.2023.

I henhold til vedtaket gjenstår enkelte mindre arbeider før endelig ferdigattest kan utstedes.

#### **INNHold**

1.etasje: Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod under trapp.

2.etasje: Kjøkken, stue, soverom, teknisk rom/bod, bad.

#### **STANDARD**

Boligens inngangsparti har en innbydende adkomst med platting som gir en naturlig overgang til boligen.

I tilknytning til inngangen finner man carport med god plass til parkering, samt enkel adkomst til boligens hovedplan.

#### **HALL**

Innbydende og romslig hall med moderne flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørgarderobe med speilfronter, som gir både praktisk oppbevaring og en romfølelse. Praktisk bod under trappen gir ekstra oppbevaringsplass, ideell for lagring av støvsuger, yttertøy, sko og annet utstyr. Trapp med lyse materialvalg og mørke trinnbeskyttere leder videre til boligens øvrige etasje.

#### **STUE/KJØKKEN**

Lys og innbydende stue med åpen og sosial løsning mot kjøkkenet og spiseplassen. Rommet har gjennomgående planløsning og vinduer på begge sider som gir rikelig med naturlig lys og god romfølelse.

Stue og kjøkken har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har gode møbleringsmuligheter med naturlig plass til både sofagruppe, TV-løsning og tilhørende møblement.

Vedovn i rommet bidrar til både varme og en hyggelig stemning på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en veranda på 13 kvm, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet og gode muligheter for utemøblering og avslapning.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning i mørke, slette fronter med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskapp, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt, som gir økt trygghet i hverdagen. God plass til spisebord gjør dette til et naturlig samlingspunkt for både familie og gjester.

Kjøkkenet har direkte utgang til en tilhørende veranda på ca. 6 kvm, som gir en naturlig forlengelse av rommet og fine muligheter for å nyte måltider utendørs.

## BAD/WC/VASKEROM

### Bad 1.etasje

Flislagt og delikat bad med gulvvarme som gir en behagelig og lun komfort året rundt. Badet har lyse fliser på vegger og mørkere fliser på gulv, noe som gir et moderne og stilrent uttrykk. Innredningen består av servant med underskap og speil med belysning, samt dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Det er praktisk opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og downlights i himling sørger for god belysning, og rommet fremstår som romslig, tidsriktig og svært anvendelig.

### Bad 2.etasje

Flislagt og stilrent bad med moderne uttrykk og behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjnise med glassvegger, servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter samt toalett. Tidsriktige flisvalg og downlights i himling gir et lyst og innbydende rom med god komfort.

## SOVEROM/GARDEROBE

Hovedsoverommet fremstår som lyst og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har praktisk garderobeløsning med god skaplass som gir gode oppbevaringsmuligheter. Stort vindu sørger for godt med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

De to øvrige soverommene fremstår som lyse og trivelige rom med gode lysforhold fra vinduer. Rommene har fleksible bruksmuligheter og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge soverommene har plass til seng og tilhørende møbler, samt garderobeløsning.

## INNENDIGE OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte panelplater.

Innvendige tak har himlingsplater.

## HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

## INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA – i: 113 m<sup>2</sup>

BRA – e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 120 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod under trapp.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod 2, bod 3.

2. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, soverom, teknisk rom/bod, bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m<sup>2</sup> Balkong.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 200 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 23 785,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen 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.

### ANDRE UTGIFTER

Bygningsforsikring er seksjonseier sitt eget ansvar.

### INFO VANNAVGIFT

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 8SEN0122054915 - Stand 248 - Årsavlesning 14.10.2025 - Forbruk i 2025: 122.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 1 124,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Tv/internett, løpende drift som brøyting/strøing av felles vei og parkeringsareal, felles veilys.

Fellesutgiftene betales kvartalsvis på hhv. kr 4 497,-, med forfall 1/1, 1/4 og 1/12.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 297 500,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 5 200 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 130 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 142 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 342 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2017/135226-1/200 14.02.2017 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3035 GNR: 92 BNR: 862

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3240 GNR: 92 BNR: 622

Meglernes kommentar: Tinglyst erklæring hva eier av gnr/bnr 92/662 samtykke til at eier av 92/862 skal kunne legge og knytte seg til vann og avløpsledninger iht godkjent teknisk plan datert 23/12-14. Videre inneholder dokumentet bestemmelser i forhold til vedlikehold, ansvar ved skader etc. Dokumenter har vedlagt kartskisse. Dokumentet kan besiktiges hos megler etter forespørsel.

2020/2301152-1/200 02.04.2020

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: EIDSVOLL KOMMUNE

ORG.NR: 964 950 113

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3240 GNR: 92 BNR: 622

Meglers kommentar: Tinglyst avtale vedr anlegging av vann- og avløpsledninger på annen manns eiendom. Eier av gbnr 92/622, 92/861 og 92/862 samtykker til at Eidsvoll kommune skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av vann og avløpsledninger på undertegnede eiendom. Videre inneholder avtalen bestemmelser i forhold til vedlikehold, ansvar ved skader etc. Dokumentet har vedlagt kartskisse. Dokumentet kan besiktiges hos megler etter forespørsel.

2021/741060-1/200 18.06.2021

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud

Bestemmelse om beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3240 GNR: 92 BNR: 622

Meglers kommentar: Tinglyst avtale/overenstkost omhandlende rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg (Stedvarig rett). Avtalen er mellom Elvia As og Øvre Romerike tomteutvikling AS og omhandler plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg. videre beskriver dokumentet netteiers rettigheter og plikter mtp bygging, drift, vedlikehold og fornyelse. Dokumentet har vedlagt kartskisse. Dokumentet kan besiktiges hos megler etter forespørsel.

2021/1208165-1/200 29.09.2021

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/18

Meglers kommentar: Tinglyst seksjonering.

2024/258479-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3035 GNR: 92 BNR: 622 FNR: 0 SNR: 16

GRUNNBOKSDATO

18.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

DNB

OM SAMEIET

Sameiets navn er Tunland Boligsameie. Sameiet består av 18 seksjoner av eiendommen Gnr. 92, Bnr. 622 i Eidsvoll kommune i henhold til oppdelingsbegjæring, med 1/18 eierandel på hver. Seksjonene skal brukes til bolig. Nærværende bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet, i tillegg gjelder bestemmelser i eierseksjonsloven av 16.6.2017 m/endringer vedtatt 02.04.2019.

Det foreligger ingen felles forsikring for sameiet. Hver seksjonseier må selv forsikre egen bolig.

Sameiet besørger snøbrøyting og strøing av fellesområdet. Private områder må besørges av seksjonseier selv. Ved parkering eller annet som hindrer brøyting av fellesvei, vil det faktureres seksjonseieren for ekstra brøyting.

**ANDEL FORMUE**

Kr. 3 983,- pr. 31.12.2025

**FORRETNINGSFØRER**

Vekst Økonomi AS

**FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett.

**STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

**DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til ulempe for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

**VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

**DIVERSE OPPLYSNINGER****DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

**EIERBEGRENSNING**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

**OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

**BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

20.03.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

## MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner

Epost: william@notar.no

Mobil: 477 51 266

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 15 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger (Begrenset til 1 stk. Øvrige uten kostn). kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette?

Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri

Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæringsskjema  
Boliginfo  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energiattest  
Nabolagsprofil

## **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.  
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



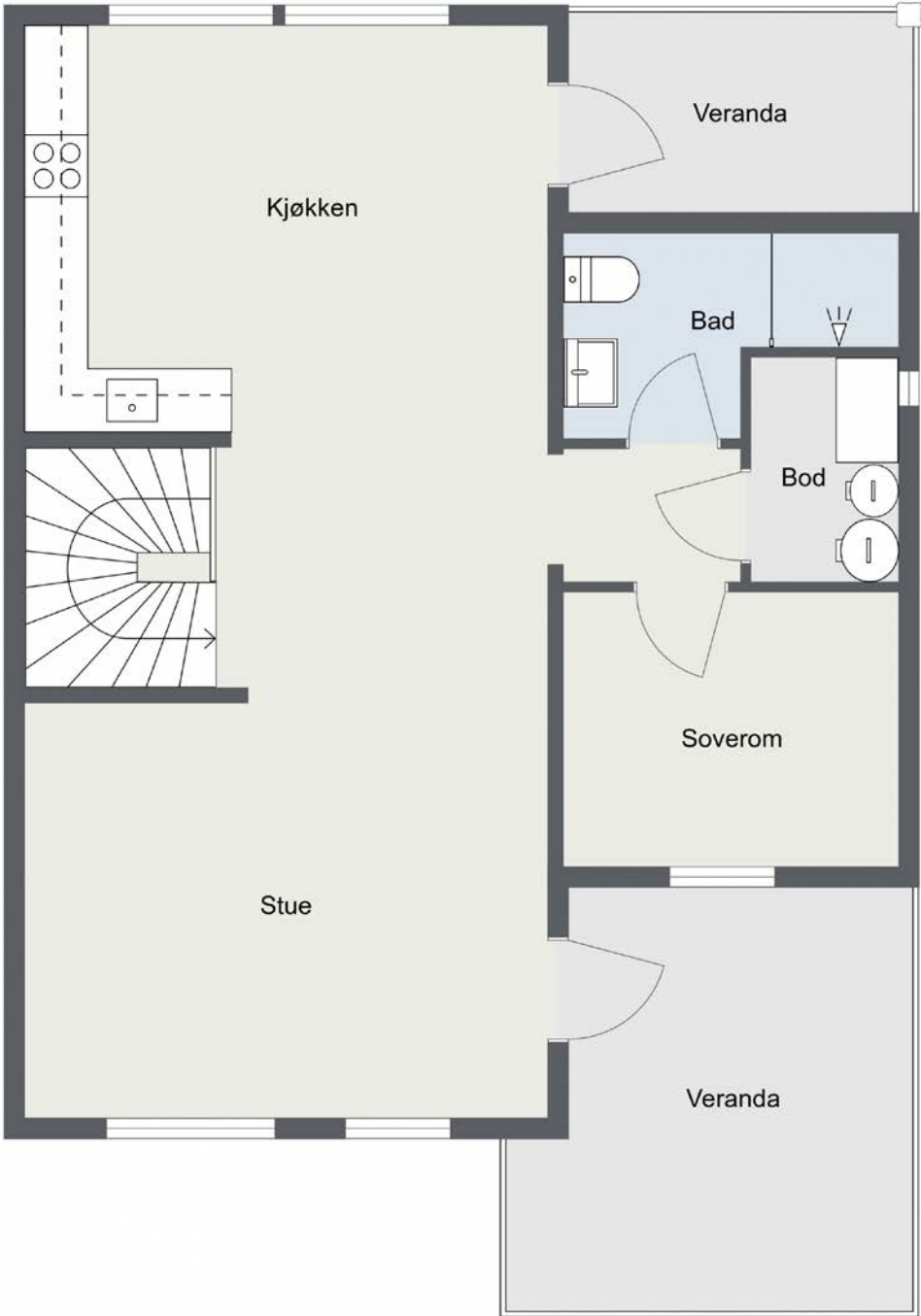
## Tunlandstubben 16, 2072 DAL 1. Etasje



# Plantegning



## Tunlandstubben 16, 2072 DAL 2. Etasje



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

TUNLANDSTUBBEN 16

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

📍 Tunlandstubben 16, 2072 DAL

📖 EIDSVOLL kommune

# gnr. 92, bnr. 622, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 14283-1994

Referansenummer: SC7567

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) med saltak tekket med takstein. Yttervegger i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Gulv på grunn er av betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje. Fundamentert med ringmur/betongplate.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulv på grunn er av betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FVD dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 55 mm.  
Det er plastsluk og membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Våtrommet er nylig oppført i samsvar med Byggebransjens våtromsnorm av en håndverker som er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

Bad i 2. etasje.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FVD dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40 mm.  
Det er plastsluk og membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Våtrommet er nylig oppført i samsvar med Byggebransjens våtromsnorm av en håndverker som er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.  
Boligen har sentralstøvsuger.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Fundamentert med ringmur/betongplate.  
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/ringmur og at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur/ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur/ringmur.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

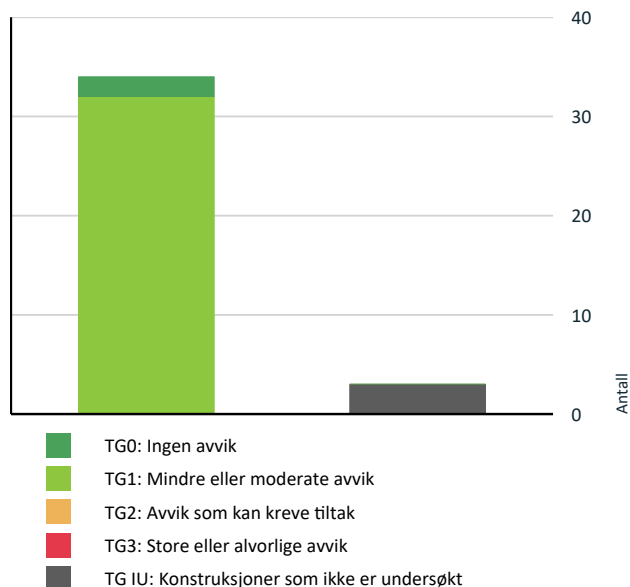
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

|                                                              |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                   |                             |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2023

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG er vurdert utifra alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Materialtype av plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

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

Ifølge eier er boligen overflatebehandlet(malt/beist) utvendig i 2024.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen har ingen inspeksjonsmuligheter. TG er vurdert utifra alder.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken i 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda på 13 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betongdekke i 1. etasje.

### Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.

### Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FVD dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 55 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Våtrommet er nylig oppført i samsvar med Byggebransjens våtromsnorm av en håndverker som er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40 mm.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Våtrommet er nylig oppført i samsvar med Byggebransjens våtromsnorm av en håndverker som er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppssystem og komfyrvakt.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur/betongplate.

### TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/ ringmur og at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur/ ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur/ ringmur.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

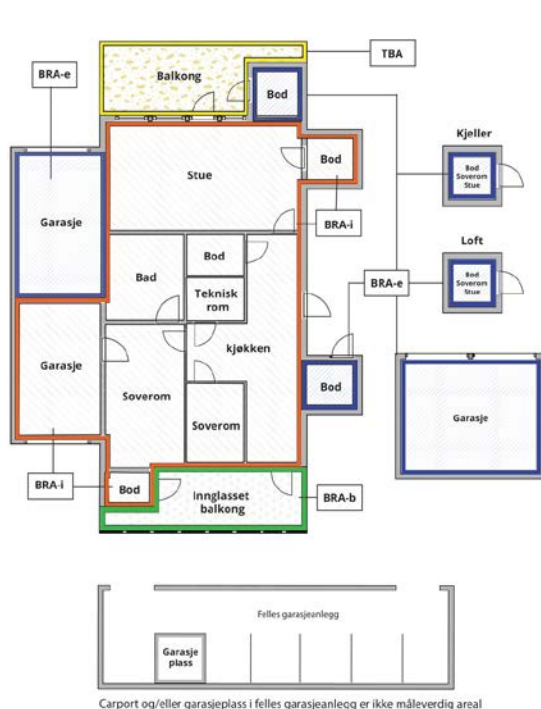
## Hva er målverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 46                            | 7                           |                            | 53  |                                 |
| 2. Etasje      | 67                            |                             |                            | 67  | 19                              |
| <b>SUM</b>     | <b>113</b>                    | <b>7</b>                    |                            |     | <b>19</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>120</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod under trapp | Bod 2, bod 3                |                            |
| 2. Etasje | Kjøkken, stue, soverom, teknisk rom/bod, bad           |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 26.1.2026 | Olav Ramstad | Takstingeniør |
|           | Emma Tangen  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3240 EIDSVOLL | 92   | 622  |      | 16   | 330.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Tunlandstubben 16

### Hjemmelshaver

Jahr Emil André, Tangen Emma

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse  |      |                                   | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæring     |      |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring |      |                                   | Fremvist    |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              |      | Som fremviste og ga opplysninger. | Fremvist    |       | Nei     |
| FDV dokumentasjon |      |                                   | Fremvist    |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC7567>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Notar Romerike |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 23-0009/26     |  |

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Selger 1 navn   | Selger 2 navn |
| Emil André Jahr | Emma Tangen   |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gateadresse       |  |
| Tunlandstubben 16 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| 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/avtalenr.

Document reference: 23-0009/26

## 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

Initialer selger: EAJ, ET

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

Initialer selger: EAJ, ET

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

#### 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Vedbod er bygget av boligeier.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Emil André Jahr | 5f159877e62b7f4a27951e<br>30d47ce9802b419675 | 06.02.2026<br>14:21:36 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

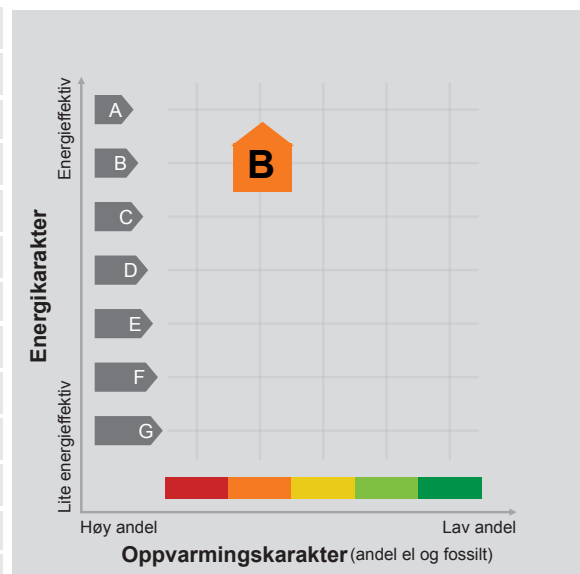
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Emma Tangen    | 6d6603b8186d5ae89b1e<br>6a5cde74cc5785afcea3 | 04.02.2026<br>09:33:52 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 23-0009/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Tunlandstubby 16                     |
| Postnummer        | 2072                                 |
| Sted              | DAL                                  |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Gårdsnummer       | 92                                   |
| Bruksnummer       | 622                                  |
| Seksjonsnummer    | 16                                   |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 300816943                            |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 17deae28-939b-434f-91f3-25681b36218e |
| Dato              | 28.04.2023                           |
| Innmeldt av       | Bolig Partner AS v/ JON HUGO HARKINN |



**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

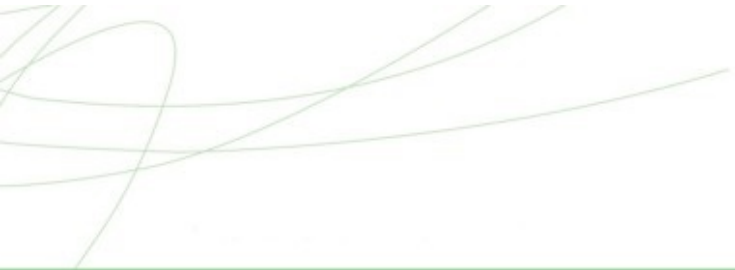
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                     |
| <b>Bygningstype:</b>            | Tomannsbolig vertikal delt |
| <b>Byggeår</b>                  | 2023                       |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       |                            |
| <b>BRA:</b>                     | 112.9                      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 0                          |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Ja                         |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja                         |

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tunlandstubben 16  
Postnr/Sted: 2072 DAL  
Bolignr: H0101  
Dato: 28.04.2023 9:38:11  
Energimerkenr: 17deae28-939b-434f-91f3-25681b36218e

Gårdsnr: 92  
Bruksnr: 622  
Seksjonsnr: 16  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300816943

| Enhet                        | Inngangsverdi              |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningskategori             | SMÅHUS                     |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1                          |
| Bygningstype                 | TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT |
| Byggeår                      | 2023                       |

### Byggstandard

|              |        |
|--------------|--------|
| Type bygg    | Nybygg |
| TEK standard |        |

### Energivurdering

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Pliktig energivurdering |  |
| Kjelanlegg              |  |
| Er vurdering opplastet  |  |
| Dato for opplastning    |  |
| Varmeanlegg             |  |
| Er vurdering opplastet  |  |
| Dato for opplastning    |  |
| Kjøleanlegg             |  |
| Er vurdering opplastet  |  |
| Dato for opplastning    |  |
| Ventilasjonsanlegg      |  |
| Er vurdering opplastet  |  |
| Dato for opplastning    |  |

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 98 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 67 m <sup>2</sup>                        |
| Areal gulv                                                                                | 64 m <sup>2</sup>                        |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 19 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 113 m <sup>2</sup>                       |
| Totalt BRA                                                                                | 113 m <sup>2</sup>                       |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 273 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0.18 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0.10 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0.12 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0.90 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 17.2 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0.05 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 32.0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |
| Lekkasjetall                                                                              | 0.69 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                                          |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 80 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 80 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1.50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1.50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1.20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 87 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 35 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21.0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 0 %                                      |

|                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Settpunkt-temperatur for kjøling                        | 22.0 °C            |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                  | 0.00 kW/(l/s)      |

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 16 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1.95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1.95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3.00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1.80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5.10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0.00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1.50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0.51                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0.20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0.86                  |

|                                                  |                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oppvarmingssystem(er)                            | Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm) |
| Varmefordelingssystem                            | jf. Oppvarminssystem                                                                                                                                                                       |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling |                                                                                                                                                                                            |
| Manuell eller automatisk solskjerming            | MANUELL                                                                                                                                                                                    |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0.63 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 1.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0.96 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 0.10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 0.10 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0.10 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte                                             | 0.10 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0.10 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0.37 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0.63 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0.10 |

|                                                                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                           | Oslo                    |
| Dato for beregning                                                                                                                             | 28.04.2023              |
| Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | En bruksdel er beregnet |

**Beregningsprogram**

|                                                          |                                                                               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Navn programvare                                         | TEK-sjekk                                                                     |
| Versjon                                                  | 200.324.00                                                                    |
| Produsent / leverandør                                   | SINTEF Community                                                              |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS |

**Energirådgiver**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Firma       | Bolig Partner AS |
| Navn person | Jon Harkinn      |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****NettoEnergibudsjettPrKvm**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Romoppvarming          | 28.7 |
| Ventilasjonsvarme      | 2.6  |
| Varmtvann              | 29.8 |
| Vifter                 | 4.4  |
| Pumper                 | 0.0  |
| Belysning              | 11.4 |
| Teknisk utstyr         | 17.5 |
| Romkjøling             | 0.0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0.0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 94.3 |

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima           | 11,671 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 103.38 kWh/(m²·år) |

|                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7,913 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 103.38 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 11,671 kWh/år                   |

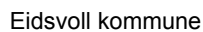
**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0.0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Elektrisitet     | kWh/år   |
| Olje             | 0 kWh/år |
| Gass             | 0 kWh/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år |
| Biobrensel       | kWh/år   |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt           | kWh/år   |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 81.2 % |
|--------------------------------------|--------|



Eiendom: 92/622/0/16  
Adresse: Tunlandstubby 16  
Utskriftsdato: 16.01.2026  
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i><br>Frittliggende småhusbebyggelse               |
|    | <i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)</i><br>Kjøreveg                                  |
|    | Gang-/sykkelveg                                                                                   |
|    | <i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i><br>Turveg                                        |
|    | <i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i><br>Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo     |
|    | <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)</i><br>Område for anlegg og drift av kommunaltekn |
|    | <i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 3)</i><br>Felles avkjørsel                            |
|    | Felles lekeareal for barn                                                                         |
|    | Annet fellesareal for flere eiendommer                                                            |
|    | <i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i><br>Kjøreveg                                      |
|    | <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i><br>Regulerings- og bebyggelsesplanområde        |
|    | Planens begrensning                                                                               |
|    | Faresonegrense                                                                                    |
|    | Formålsgrense                                                                                     |
|    | Regulert tomtegrense                                                                              |
|    | Byggegrense                                                                                       |
|    | Regulert senterlinje                                                                              |
|    | Frisiktslinje                                                                                     |
|   | Målelinje/Avstandslinje                                                                           |
|  | Avkjørsel                                                                                         |
| Abc                                                                                 | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift                                                        |



Eidsvoll kommune

## Grunnkart

Eiendom: 92/622/0/16  
Adresse: Tunlandstubben 16  
Dato: 16.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrer  
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# **VEDTEKTER for Tunland Boligsameie**

(vedtatt i stiftelsesmøte 20.09.2023)

## **§ 1 Eiendommen**

Sameiets navn er Tunland Boligsameie. Sameiet består av 18 seksjoner av eiendommen Gnr. 92, Bnr. 622 i Eidsvoll kommune i henhold til oppdelingsbegjæring, med 1/18 eierandel på hver. Seksjonene skal brukes til bolig. Nærværende bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet, i tillegg gjelder bestemmelser i eierseksjonsloven av 16.6.2017 m/endringer vedtatt 02.04.2019.

Sameiebrøk, hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

## **§ 2 Rettslig råderett over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

## **§ 3 Bruken av bruksenhet og fellesarealer**

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes i samsvar med reguleringsplan. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Tiltak på, eller endring av bygningens eksteriør kan bare skje etter forhåndsgodkjenning av styret. Valg av utvendig farge og type overflatebehandling besluttet av styret.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Hver av seksjonene har vedtektsfestet enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Dette er skissert på vedlegg til vedtektene. Den eksklusive bruksretten har i henhold til eierseksjonslovens §25 en varighet på 30 år. Denne bruksretten kan deretter forlenges.

## **§ 4 Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Så som brøyting/strøing av felles veg og parkeringsareal, felles veglys evt. felles renovasjon o.l. Påløpte felleskostnader for Øvre Felt, Tunlandstubben, fordeles likt mellom seksjonseierne, med 1/10 pr eierseksjon. Påløpte felleskostnader for Nedre Felt, Tunlandvegen, fordeles likt mellom seksjonseierne, med 1/8 pr eierseksjon.

Årsmøtet fastsetter størrelsen på felleskostnader og når/hvordan disse skal innbetales.

## **§ 5 Vedlikehold**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette inkluderer vinduer, dører, balkonger, terrasser og annet som naturlig tilhører den enkelte seksjonen. Sameieren har plikt til å utføre nødvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameieren.

For vann- og avløpsledninger regnes den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseierens ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet og sameiernes fellesansvar for vedlikehold av fellesarealer er tydelig definert i eierseksjonsloven §§ 32 og 33.

## **§ 6 Avsetning til vedlikehold**

I tillegg til løpende utgifter kan årsmøtet vedta avsetning til dekning av fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen. Disse kan innkreves sammen med fellesutgifter til løpende utgifter.

## **§ 7 Styret**

Sameiet forvaltes av et styre som består av en styreleder og tre styremedlemmer, som velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styret skal til enhver tid bestå av 2 representanter fra henholdsvis Øvre felt (Tunlandstubben) og Nedre felt (Tunlandvegen). Kun fysiske personer som er myndige kan velges som styremedlemmer.

## **§ 8 Årsmøtet**

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til saksliste, herunder angivelse av saker eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles av årsmøtet. Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst 2 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en sameier ønskes behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

## **§ 9 Endringer som krever enighet**

Endringer av disse vedtektene krever enighet mellom sameierne. Likeledes kreves det enighet for at det skal kunne gjennomføres tilbygg eller påbygging av bygningsmassen, uavhengig av om arbeidene er søknadspliktige eller ikke. Alle søknadspliktige tiltak må godkjennes av den andre sameieren før søknad kan sendes.

## **§ 10. Lov om eierseksjoner**

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017, nr. 65, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

---

o

# HUSORDENSREGLER FOR TUNLAND BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 09.09.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

## **1. Beboelse**

Boligen skal brukes til beboelse.

## **2. Støy**

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter, verken fra bolig, balkong eller hage.

Håndverksarbeider som berører naboer og andre aktiviteter som medfører vesentlig støy er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er aktivitet som medfører vesentlig støy uønsket.

## **3. Søppel**

Søppeldunker skal ikke plasseres på kjørbare veg, all plassering gjøres på egen eiendom.

Det tillattes ikke forsøpling eller oppsamling av avfall utendørs over lengre periode.

## **4. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til ulempe for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

## **5. Parkering**

Parkering skal kun forekomme på egen seksjonseiendom. Det tillates ikke parkering på fellesvei til hinder for øvrige kjøretøy, utrykningskjøretøy eller brøytebil.

### **5.1 Parkering for nedre del:**

Parkering i vendehammer tillates kun på oppmerket område, øvrig parkering er forbudt. Kjøretøy parkert i oppmerket område på vendehammer skal ha navn og telefonnummer i frontruten. Parkering tillates ikke i lengre enn 1 døgn om gangen. Parkeringsområdet utgår på vinterstid, for å sikre snøbrøyting.

## **6. Vinterdrift**

Sameiet besørger snøbrøyting og strøing av fellesområdet. Private områder må besørges av seksjonseier selv.

Ved parkering eller annet som hindrer brøyting av fellesvei, vil det faktureres seksjonseieren for ekstra brøyting.

## **7. Skader og forsikring**

Det foreligger ingen felles forsikring for sameiet. Hver seksjonseier må selv forsikre egen bolig.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre rettslige skritt.

## **9. Endring av husordensreglene**

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vekst Økonomi AS  
Bjørkevegen 30  
2068 Jessheim

Vår ref: 23-0009/26  
Strømmen, 20.01.2026

**Megleropplysninger på Tunlandstubben 16 - gnr. 92, bnr. 622, snr. 16 (Ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn            | Adresse                     | Fødselsdato |
|-----------------|-----------------------------|-------------|
| Emma Tangen     | Tunlandstubben 16, 2072 Dal | 16.02.1994  |
| Emil André Jahr | Tunlandstubben 16, 2072 Dal | 23.06.1993  |

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

|                                           |                                                                     |                     |                                                                                    |                  |                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Sameiets navn:                            |                                                                     | Tunland Beliggenhet |                                                                                    |                  |                                                                     |
| Informasjon om eiendommen                 |                                                                     |                     |                                                                                    |                  |                                                                     |
| Sameiets eiendommer:                      | Gnr. 92                                                             | Bnr. 622            | Snr. 16                                                                            | Kommune Eidsvoll |                                                                     |
| Sameiets org.nr:                          | 932 998 270                                                         |                     | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet |                  |                                                                     |
| Navn på bortfester:                       |                                                                     |                     | Festekontrakten utløper:                                                           |                  |                                                                     |
| Har sameiet mottatt nabovarsel?           | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                     | Hvis ja, hvem har sendt varselet?                                                  |                  |                                                                     |
| Foreligger det ferdigattest?              | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                     | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?                            |                  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Har sameiet bygningsforsikring?           | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                     | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Selvsonevns eget ansvar.            |                  |                                                                     |
| Har sameiet hussoppforsikring?            | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                     | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.                                     |                  |                                                                     |
| Parkering og garasje                      |                                                                     |                     |                                                                                    |                  |                                                                     |
| Medfølger det p-/garasjeplass?            | Garport                                                             |                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                |                  | Plassens nummer:                                                    |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen?      | Følger seksjonen                                                    |                     |                                                                                    |                  |                                                                     |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                     | Evt. ekstra kostnad:                                                               |                  | Beløp kr.                                                           |

|                                           |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Dyrehold                                  |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Er dyrehold tillatt?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?                                   |                                                                     |                                                                     |              |
| Fremleie/godkjennelse                     |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Er fremleie tillatt?                      | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie?                                                  |                                                                     |                                                                     |              |
| Kreves styregodkjenning av ny eier?       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?                                        |                                                                     |                                                                     |              |
| Lån, andel fellesgjeld og formue          |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Sameiets långiver(e):                     | Saldo:                                                              | Nedbet. dato:                                                              | Rentesats:                                                          | Avdrag:                                                             | Bet. f.o.m.: |
| 1                                         |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| 2                                         |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?  |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?                    |                                                                     |              |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? |                                                                     | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? |                                                                     |                                                                     |              |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld?      |                                                                     | Kr.                                                                        |                                                                     |                                                                     |              |
| Har sameiet formue?                       | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue?<br>Kr. 71.687,-                              | Hva er seksjonens andel formue?<br>Kr. 9.983,-                      |                                                                     |              |
| Fellesutgifter og andre kostnader         |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Fellesutgifter pr. mnd.                   | Kr. 4.497,-                                                         | Er det restanse?                                                           | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr.                                               |              |
| Forfallsdato:                             | Fellesutgiftene inkluderer:                                         |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| 1. hvert kvartal                          | løpende drift, tv/Internett                                         |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Avregnes fellesutg.?                      | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.?                                   |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |              |
| Hvis ja, ny fellesutgift:                 | kr.                                                                 | Når trer eventuell endring i kraft?                                        |                                                                     | Dato                                                                |              |
| Poster til skattemeldingen                |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Seksjonens renteinntekter kr:             | 0,-                                                                 | Seksjonens renteutgifter kr:                                               |                                                                     | 0,-                                                                 |              |
| Gebyr                                     |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |              |
| Tas det et gebyr for eierskiftet?         | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr.                                                               | Kontonummer for betaling:                                           |                                                                     |              |
| Tas det et gebyr for opplysningene?       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr.                                                               | Kontonummer for betaling:                                           |                                                                     |              |
| Eventuelle andre gebyrer:                 | Beskrivelse:                                                        | kr.                                                                        | Kontonummer for betaling:                                           |                                                                     |              |
|                                           |                                                                     | 0,-                                                                        |                                                                     |                                                                     |              |

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier |
| Skriv her (evt. på eget vedlegg):                   |

For Vekst Økonomi AS

*Jessheim* 21/1-26  
Sted, dato

**Vekst Økonomi AS**  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Pb. 222/2051 Jessheim  
Org.nr 922 163 618

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier
- Kopi av nabovarsel

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post mette@notar.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

**Notar Romerike**

Mette Buck

Backoffice



**EIDSVOLL**  
KOMMUNE

Byggesak

Byggmester Frank Aasheim AS  
Mauravegen 4  
2032 MAURA

|             |             |                  |            |
|-------------|-------------|------------------|------------|
| Deres ref.: | Vår ref.:   | Saksbehandler:   | Dato:      |
|             | 21/786 - 26 | Gudmund Røgeberg | 17.03.2023 |

**Gbnr. 92/622 - Tunlandsstubben 16 og 18 - Tomannsbolig, Hus 8 - Midlertidig brukstillatelse**

**Ansvarlig søker:** Byggmester Frank Aasheim AS  
**Tiltakshaver:** Eidsvoll Boligutvikling AS

**Vedtak:**

---

**Midlertidig brukstillatelse for Tunlandstubben 16 og 18, tomannsbolig hus 8, gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.**

**Gjenstående arbeid må ferdigstilles innen 01.11.2023.**

---

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 10.03.2023.  
Tillatelse til tiltak ble gitt den 14.04.2020, vår ref. 2019/5273.

I følge ansvarlig søker er det registrert mindre vesentlig mangler, ferdigstillelse av VA-anlegg for hele området.

Det er opplyst i søknaden at det skal søkes om ferdigattest 01.11.2023. Gjenstående arbeider må ferdigstilles innen denne dato. Dersom gjenstående arbeider ikke blir gjennomført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Postadresse  
Postboks 90  
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse  
Rådhusgata 1  
2081 EIDSVOLL

Telefon  
+47

Kontonr.  
3207.32.37091  
Org.nr.  
964 950 113

E-post  
  
Internett  
[www.eidsvoll.kommune.no](http://www.eidsvoll.kommune.no)

**Gebyr**

Gebyr for saksbehandling beregnes etter kommunens gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes. Tiltakshaver: **Eidsvoll Boligutvikling AS**

Til informasjon er gebyrene i gebyrregulativet fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid i en tilsvarende sak.

| Beskrivelse                          | Beløp        |
|--------------------------------------|--------------|
| § 4-11-1 Midlertidig brukstillatelse | 7 500 kroner |

**Klageadgang**

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

*Det gjøres oppmerksom på at dersom vedtaket påklages er det adgang til å be om utsatt iverksetting av vedtaket etter forvaltningsloven § 42 første ledd.*

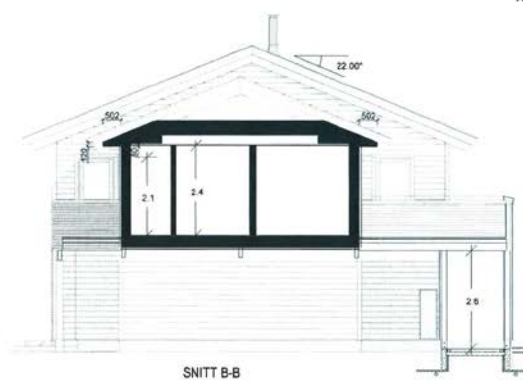
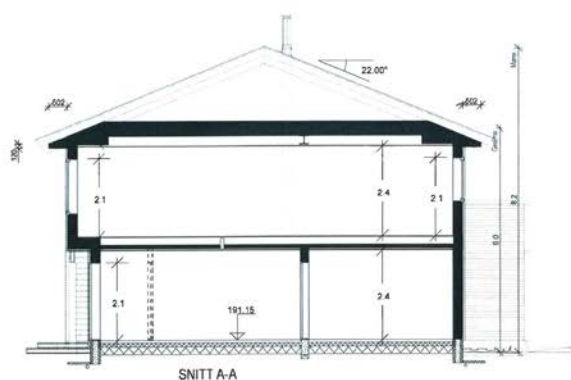
Med hilsen

Brit Johanne Søyde  
avdelingsleder byggesak

Gudmund Røgeberg  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

E-1



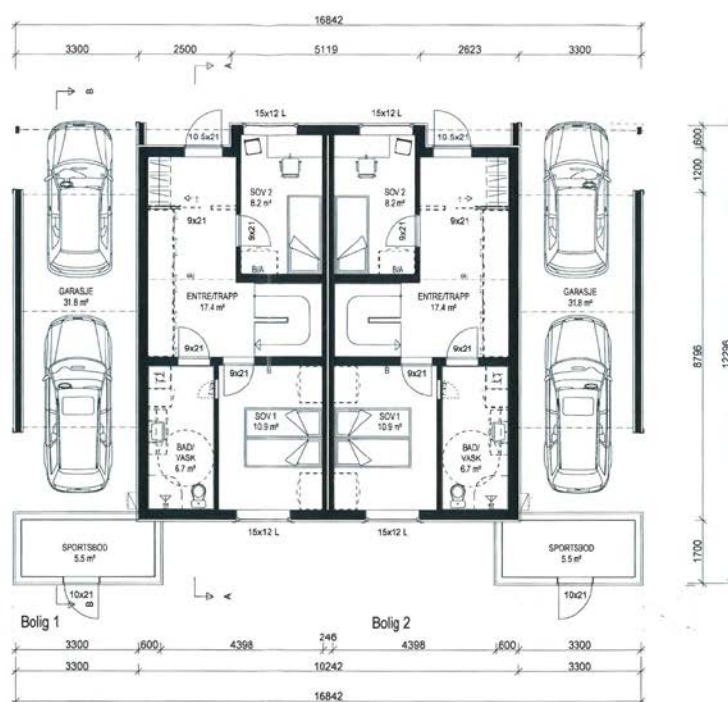
|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Pr. Boenhet:                  |      |
| Beregninger i iht NS3940      |      |
| Arealer (m²)                  | BRA  |
| Hovedplan                     | 46.0 |
| Etg plan                      | 66.9 |
| Utv. bod 1. etg.              | 5.5  |
| Garasje 1. etg.               | 32.3 |
| Tilleggsareal utvendig        | 1.5  |
| Bruksareal bolig              | 151  |
| Totalt bruksareal             | 152  |
| Bebygd areal bolig (BYA) Tot. | 195  |
| Areal av primærom (P-rom)     | 110  |

"Moda"  
Spesial

|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |                                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>SNITT OG AREALER</b><br><br><br><small>Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small> | <small>Byggesaknad 11.03.19 TS A</small><br><small>Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17</small> |                                      | <b>MÅL 1 : 100</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                      | <b>Prosjektnavn :</b><br>Eidsvoll Boligutvikling                                                      | <b>Dato</b> 05.12.18 <b>Sign.</b> ab | <b>Pnr.:</b> 61102044 |
| <b>Byggeplass :</b><br>Tunlandvegen Hus 8, 2072 Dal                                                                                                                                                                  | <b>Gnr.:</b> 92<br><b>Bnr.:</b> 622<br><b>Fnr.:</b>                                                   | <b>Tegnings Nr</b><br>— 501 A        |                       |

E-2

- A = Avstivende vegg  
 B = Barnevegg  
 L = Åpningsbart vindu  
 F = Fast vindu  
 L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade  
 -/- = Synlig drager  
 -/- = Skjult drager



"Moda"  
 Spesial

HOVEDPLAN 1.ctg.

**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :  
 Eidsvoll Boligutvikling

Byggeplass :  
 Tunlandvegen Hus 8, 2072 Dal

Byggeseknåd 11.03.19 TS A  
 Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 05.12.18 Sign.ab

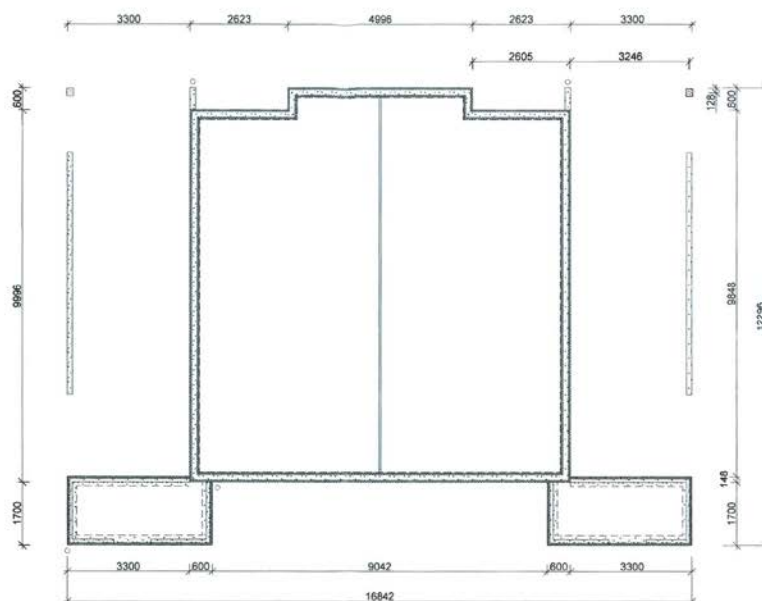
Pnr.:61102044

Gnr: 92  
 Bnr: 622  
 Fnr: 7/10

Tegnings Nr  
 - 502 A

E-3

- A = Avstivende vegg  
 B = Bjørnevegg  
 L = Åpningstøt vindu  
 F = Fast vindu  
 LF = Fast med åpningsøst felt til fasade  
 St = Synlig drag  
 St = Skult drag



"Moda"  
Spesial

PLATE PÅ MARK

**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :  
Eidsvoll Boligutvikling

Byggeplass :  
Tunlandvegen Hus 8, 2072 Dal

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 11.03.19 Sign.TS

Pnr.: 61102044

Gnr: 92  
Bnr: 622  
Fnr: 622/9/104

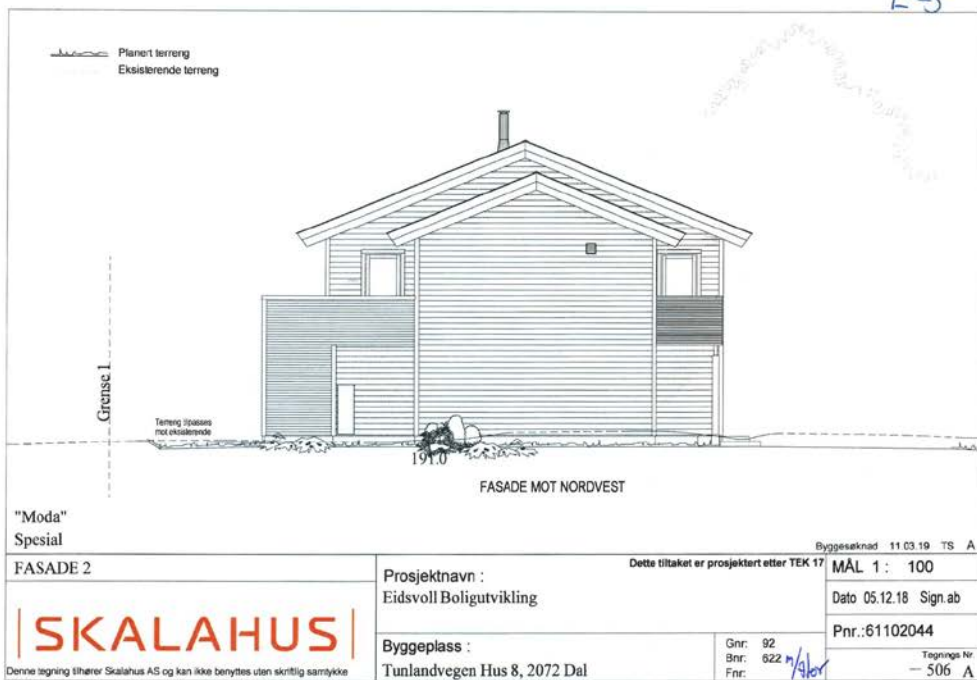
Tegnings Nr  
— 504

E-4.

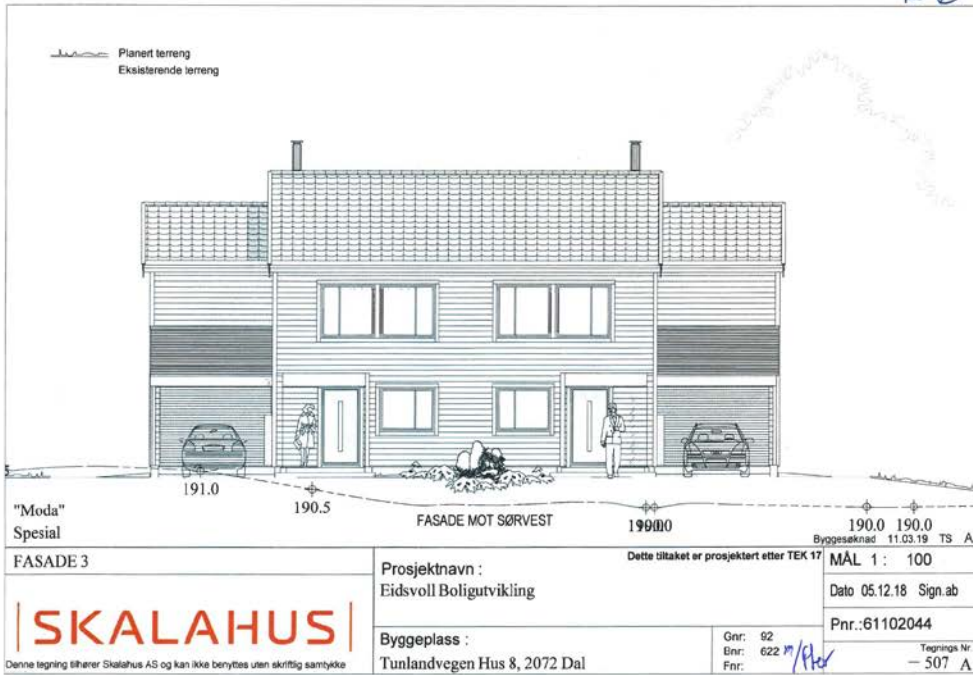
|                                                     |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>190.5</p>                                        |                                                                                                |
| <p>"Moda"<br/>Spesial</p> <p>FASADE MOT NORDØST</p> |                                                                                                |
| <p>Byggeseknad 11.03.19 TS A</p>                    |                                                                                                |
| FASADE 1                                            | <p>Prosjektnavn : Eidsvoll Boligutvikling</p> <p>Byggeplass : Tunlandvegen Hus 8, 2072 Dal</p> |
| <p>Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17</p>   |                                                                                                |
| <p>MÅL 1 : 100</p>                                  |                                                                                                |
| <p>Dato 05.12.18 Sign.ab</p>                        |                                                                                                |
| <p>Pnr.:61102044</p>                                |                                                                                                |
| <p>Gnr: 92<br/>Bnr: 822<br/>Fnr: /Her</p>           |                                                                                                |
| <p>Tegnings Nr: 505 A</p>                           |                                                                                                |

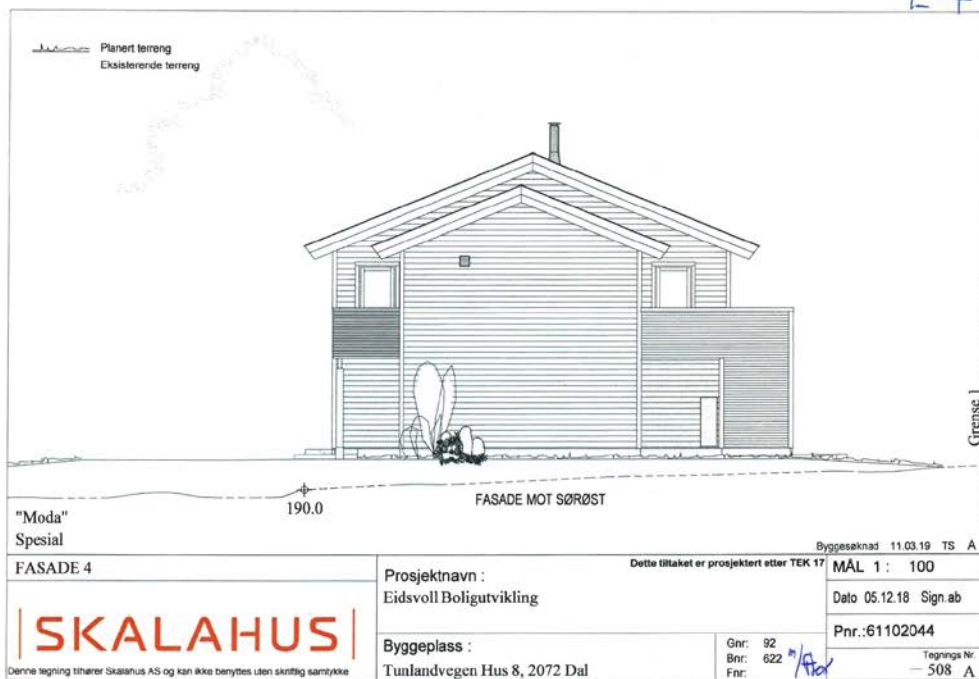
**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



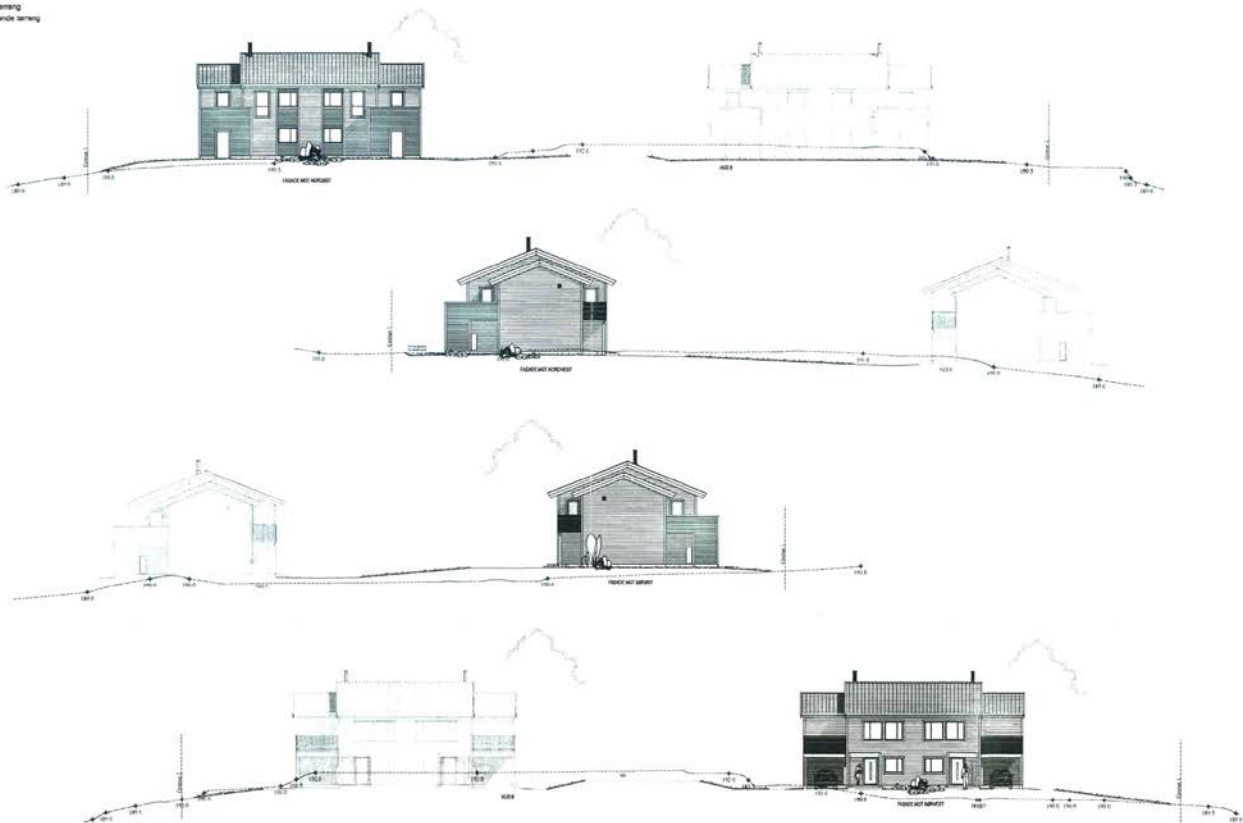
E-6





12-8

Planert løsnig  
Eksisterende løsnig



"Moda"  
Spesial

FASADER SAMLET

**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus A/S og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn:  
Fidsvoll Boligutvikling

Byggeplass:  
Tunlandvegen Hus 8, 2072 Dal

Byggeskisse 1:103 19 TS A

Denne skisse er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1: 200

Date: 05.12.18 Sign: ab

Pnr.: 61102044

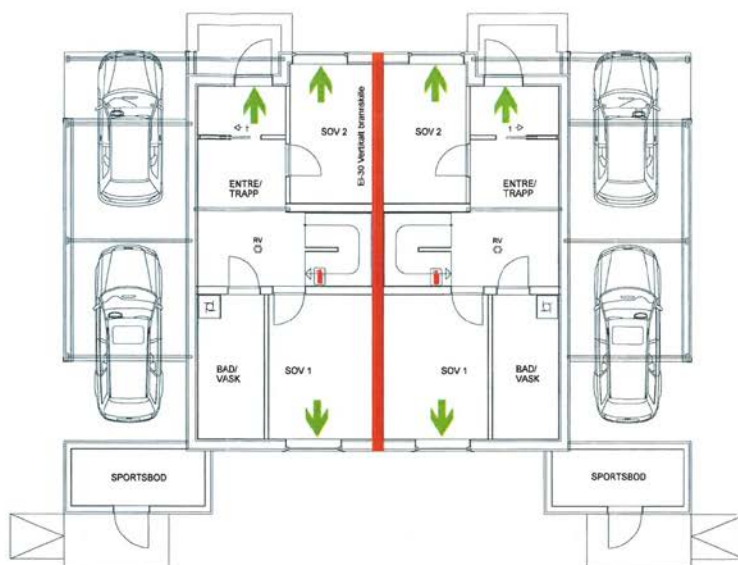
Tegning nr.: 509 A

Gnr: 92  
Bnr: 622  
Fnr: 1/10

E-9.

Symbolforklaring

- Branncellebegrænsende bygningsdeler EI30
- Rømningsutgang
- ⌐ Håndslukker
- ⊕ Røykværter



"Moda"  
Spesial

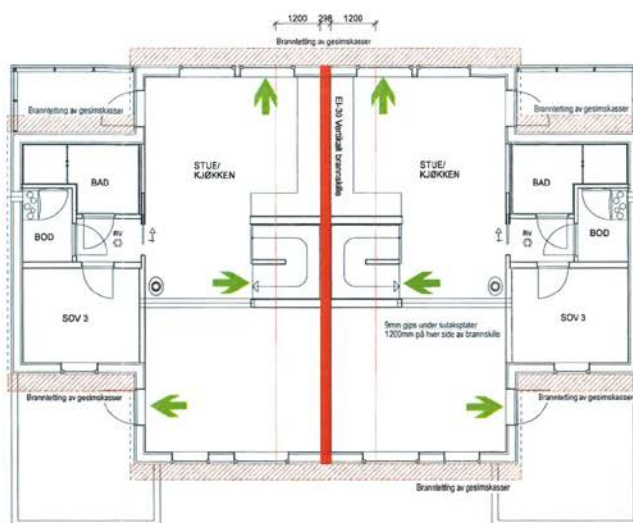
|                                                                                                    |                                              |                                            |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| BRANNTegn. 1.ETAJSE                                                                                | Prosjektnavn :<br>Eidsvoll Boligutvikling    | Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 | MÅL 1 : 100                            |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>SKALAHUS</b> </div> | Byggeplass :<br>Tunlandvegen Hus 8, 2072 Dal | Gnr: 92<br>Bnr: 622<br>Fnr: A              | Dato 11.03.19 Sign.TS                  |
|                                                                                                    |                                              |                                            | Pnr.:61102044<br>Tegnings Nr.<br>— 531 |

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

E-10

## Symbolforklaring

- Branncellebegrensende bygningsdeler EI30
- ➔ Rømningsutgang
- | Håndslukker
- ø Røykvarsler
- 9 mm gips under sultak
- Brannretting av gesimskasse



"Moda"  
Spesial

BRANNTegn. ETASJEPLAN

**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :  
Eidsvoll Boligutvikling

Byggeplass :  
Tunlandvegen Hus 8, 2072 Dal

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 92  
Bnr: 622  
Fnr: 4/40

MÅL 1 : 100

Dato 11.03.19 Sign. TS

Pnr.: 61102044

Tegnings Nr.  
— 532

# Nabolagsprofil

Tunlandstubben 16 - Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 73 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Skogvegen<br>Linje 432   | 3 min  |
|                          | 0.3 km |
| Dal stasjon<br>Linje R13 | 11 min |
|                          | 0.9 km |
| Oslo Gardermoen          | 15 min |

## Skoler

|                                                          |         |
|----------------------------------------------------------|---------|
| Dal skole (1-7 kl.)<br>433 elever, 24 klasser            | 6 min   |
|                                                          | 0.5 km  |
| Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)<br>631 elever, 29 klasser | 9 min   |
|                                                          | 4.7 km  |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                | 16 min  |
| Eidsvoll videregående skole<br>700 elever                | 19 min  |
|                                                          | 13.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Circle K E6 Dal Trucks | 13 min |
| IONITY Dal             | 13 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

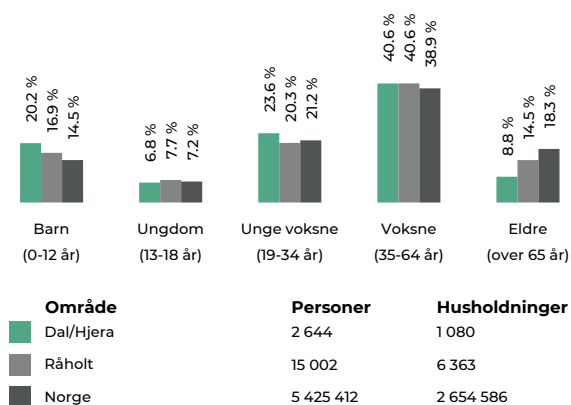
## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Dal barnehage (0-5 år)<br>118 barn                | 12 min |
|                                                   | 0.7 km |
| Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år)<br>78 barn      | 10 min |
|                                                   | 0.9 km |
| Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år)<br>152 barn | 15 min |
|                                                   | 1.3 km |

## Dagligvare

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Coop Prix Dal<br>Post i butikk, PostNord | 14 min |
|                                          | 1.2 km |
| Kiwi Dal<br>PostNord                     | 14 min |
|                                          | 1.2 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 2026

### Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

### Støynivået

Lite støynivå 89/100

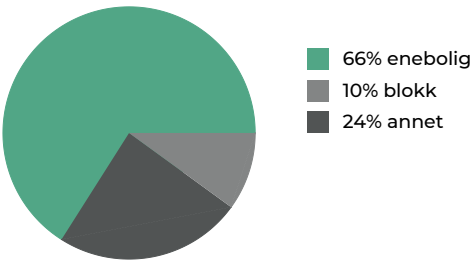
### Gateparkering

Lett 86/100

### Sport

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| 🏠 Dal skole                         | 6 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball  | 0.5 km   |
| 🏠 Dal Idrettspark                   | 19 min 🚶 |
| Ballspill, fotball, bmx, bordtennis | 1.6 km   |
| 🏠 InterPadel Letohallen             | 20 min 🚶 |
| 🏠 Puls Letohallen                   | 20 min 🚶 |

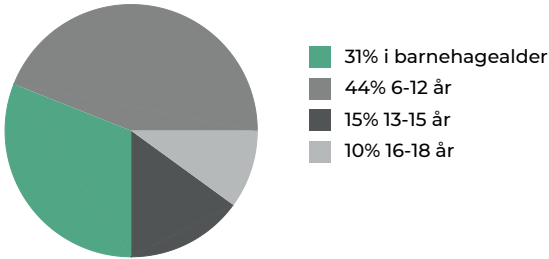
### Boligmasse



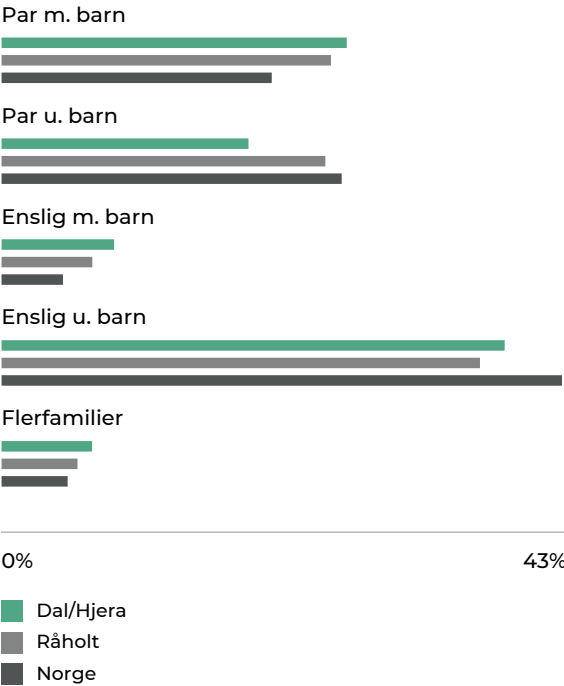
### Varer/Tjenester

|                      |         |
|----------------------|---------|
| 🏠 AMFI Eidsvoll      | 8 min 🚶 |
| 🏠 Vitusapotek Råholt | 8 min 🚶 |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

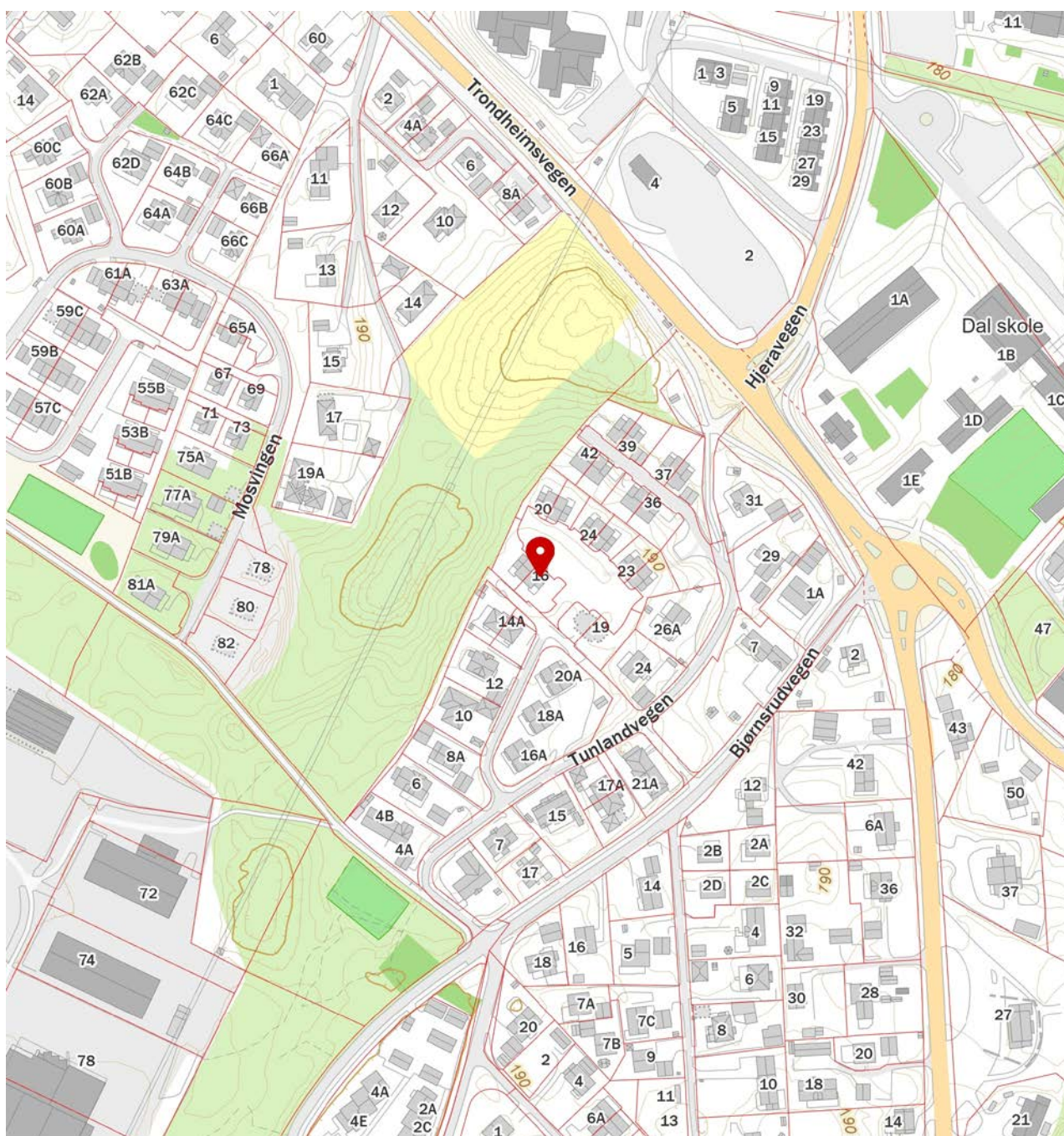
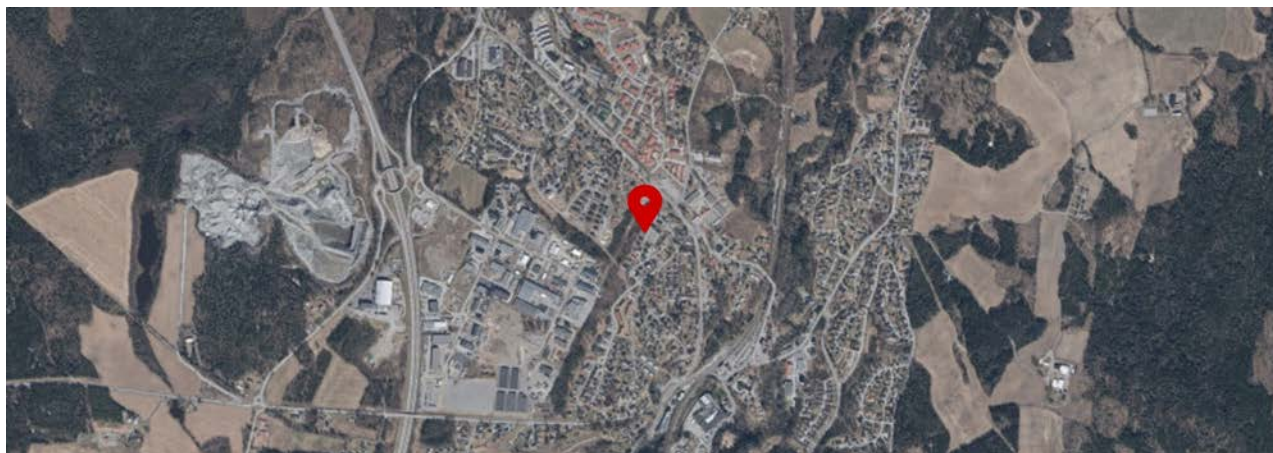


### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIFTER** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

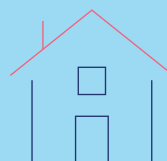
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0009/26

Adresse: Tunlandstubben 16, 2072 DAL, gnr. 92, bnr. 622,  
snr. 16 i Eidsvoll kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)