

HURDAL

Elgfaret 27

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 3 350 000,-	3
OMKOSTNING KJØPER	ETASJE
103 740,-	3
TOTALPRIS	BYGGEÅR
3 453 740,-	1978
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
150/165 kvm	E - Oransje
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	932.1 m ² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Line Stuve har over 10 års erfaring som eiendomsmegler på Romerike. Hun er godt kjent med markedet, nabolagene og menneskene som bor her - og vet akkurat hva som skal til for å skape gode salgsprosesser og sterke resultater.



Enebolig med unik og spennende planløsning | Carport, flott uteplass og stor hage | Nydelige friluftsmuligheter!

Flott enebolig med spennende og gjennomtenkt planløsning som gir en luftig romfølelse og gode romforløp. Boligen byr på 3 soverom, carport og et hyggelig uteområde med gode solforhold.

Eiendommen ligger naturskjønt og barnevennlig til med umiddelbar nærhet til marka, turstier og varierte friluftsmuligheter sommer som vinter. Langs Vestsidevegen er det etablert gang- og sykkelsti som gir trygg ferdsel til sentrum med skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. D

et er kort vei til Hurdal Steinerskole, ca. 1,1 km gange, en skole som legger vekt på helhetlig utvikling og læringsglede.

I tillegg finnes flere barnehager i nærområdet samt gode kollektivforbindelser fra bussholdeplass ca. 750 meter unna.

Velkommen!























ELGFARET 27

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 350 000

Omkostning kjøper

3 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

83 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

84 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

103 740,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 434 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 453 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 453 740

Kommunale avgifter

Kr 34 500 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil

variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader i forbindelse med strøm, forsikring, tv/internett, evt. velavgift mm. Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

For 2024:

Primærbolig: 641 697

Sekundærbolig: 2 566 787

Beliggenhet

Velkommen til Elgfaret 27- en eiendom med en fantastisk beliggenhet i hjertet av Hurdals vakre natur. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til det meste. Det er en praktisk beinvei på ca. 600 meter til båthavna, hvor du enkelt kan legge ut på tur på Hurdalssjøen. Fortsetter du videre, finner du flotte badeplasser mot Meieriodden perfekt for både avslapning, aktivitet på vannet eller deilige kvelds- eller morgenbad.

Langs Vestsidevegen er det etablert gang- og sykkelsti som tar deg trygt til sentrum, hvor du har tilgang til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og andre servicetilbud. For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærheten, blant annet Læringsverkstedet Naturbarnehage (5 min med bil) og Hoppensprett Aktivitetsbarnehage (ca. 7 min med bil). Av barneskoler har du både Hurdal skole og kultursenter i sentrum med 1.-10. trinn, samt Hurdal Steinerskole som per nå huser 1.-8. trinn (ca. 1,1 km gange). Hurdal steinerskole er en skole som legger vekt på helhetlig utvikling, nysgjerrighet og livslang læringsglede gjennom fordypning og engasjement. Skolen tilbyr også økologisk skolemat fire dager i uken, som en del av omsorgen for elevenes trivsel og helse.

Videregående skoler finnes i Eidsvoll, Nannstad og Jessheim, med gode kollektivforbindelser fra en bussholdeplassen 'Gårder bensin' kun 750 meter unna.

Området byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du merkede turstier, gode fiskemuligheter i både elver og vann, samt oppkjørte skiløyper vinterstid. Hurdal Skisenter med alpinanlegg ligger en kort kjøretur unna og er en populær destinasjon for hele familien. I tillegg har Hurdalsjøen Hotell en spa-avdeling med svømmehall perfekt for avslapning og velvære.

Dette er en bolig for deg som ønsker et rolig og naturnært liv, samtidig som du har enkel tilgang til fasiliteter og aktivitetstilbud.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 932.1 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig

datert 19.06.78 hvor følgende er anmerket:

Det gjenstår noe gulvlegging og listing.

Gulv i kjellerrom må støpes.

Luftekanaler skal føres over tak.

Det skal monteres håndlister på begge sider av trapper.

Det gjenstår paneling av loftsrommet.

Det skal monteres forskriftsmessige utvendige trapper

evt. terasse.

Taktekningen var ikke fullført ved befaringen.

Det skal planeres utvendig med fall fra vegg.

Det er gitt tillatelse til oppføring av tilbygg til carport og forlengelse av tak for enebolig 02.03.82.

Del av soverom i underetasje er opprinnelig bod.

Omgjøring fra sekundæreal til primæreal er

søknadspliktig. Risiko ved en eventuell søknad tilfaller kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.06.1978.

Innhold

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 15 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 24 27 m² Innredet rom. Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, gang med trapp, bad, vaskerom,

toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 3 12 m² Sportsbod. Utebod

2. etasje

BRA-i: 7 24 m² Innredet rom. Gang med trapp, soverom 1

og soverom 2.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

18 m² 1. etasje

31 m²

2. etasje

3 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Målt takhøyde i 2.etasje 1/2 etasje nr 1 fra 0.61 m - 2.3 m.

Målt takhøyde i 2.etasje 1/2 etasje nr 2 fra 2.1 m - 3. 52 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.17 m - 2.87 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1/2 nr 1 2.38 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1/2 nr 2 1.97 m.

2.etasje 1/2 etasje nr 1 har skråhimling hvorav deler av

areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav

takhøyde.

Standard

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om

det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller

lignende?

Ja.

Beskrivelse: Vasken på badet har hatt noe dårlig avløp,

men fikses lett med flytende avløpsåpner.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller?

Ja.

Beskrivelse: Et lite fuktinnsig i kjelleren. Men ikke sett noe de siste to årene.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det har vært maur i en stubbe ca 20 meter fra husveggen. Noe maur ved terrasse.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Montert ladeboks ved garasje.

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?
Ja.
Beskrivelse: Ja, mulig salg av tomter på oversiden av boligen. Men det har vært til salgs i over 10 år uten kjøp.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja.
Beskrivelse: Kun tilstandsrapport fra salet for 3 år siden.

Tilleggskommentar:
Nytt gjerde,type,skigard,mot nabo på nedsiden. Litt over halvparten av tomta.

Byggemåte

Enebolig over 3 plan hvorav 2 av etasjen er delt opp i 4 stk halvetasjer, oppført i 1978. Huset har saltak tekkt med ukjent tekking, støpt fundament under deler av huset og resterende er ringmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.
Se eierskifterapport inkludert i salgsoppgave.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt trepanel, våtromsplater, fliser og ubehandlet LECA.
Tak/himlinger: Malt trepanel, malte MDF plater og ubehandlet trepanel.
Gulv: Fliser, laminat, parkett , linoleumsbelegg og ubehandlet betong.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.3 Terrengforhold
Terrenget er skrånet med motfall mot grunnmur på to av husets sider. TG2
Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng på to av boligens sider.
Risiko: Dette gir økt risikoen for fuktpåkjenning i mot grunnmur.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

2.1 Yttervegger
Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2
Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen.
Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.
Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater og det er flere panelbord som har vridd seg. TG2

Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder.
Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/ behandling eller utskiftning av samtlige overflater.
Deler av ytterkledning på fremsiden av boligen er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2
Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.
Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

3.1 Vinduer og ytterdører
Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer og terrassedører som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.
Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, slagskade på dør i til vaskerom, hakk og dører som subber litt i karm

på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
I.h.t Avhendingsloven skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak da man ikke kan inspisere/befare yttertaket. Se punkt 4.1 Yttertak.
Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.
Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.
Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.
Skorstein utvendig mangler pipehatt, det er fuktskader og avlassing på pussoverflaten. TG2
Årsak: Det mangler pipehatt, det er fuktinntrenging i skorsteinen.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og skorsteinen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og skorsteinen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og skorsteinen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang

og behov for utbedring.

Peisovn på stue fra ukjent år.

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

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

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

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

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

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen

visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

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

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

Pilarer (støtter) under terrassen har sprekker og er skeive. TG2

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

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

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

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

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og

fuktskader i konstruksjonen.

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

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

Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk av kjøkkenet.

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

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

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

Laminatgulv har stedvis knirk.TG2

Årsak: Gulv har en karakter som tilsier at det er montert for nærme veggen, under kjøkkeninnredninger å står i spenn.

Risiko: Det kan gi økt risiko for mer knirk over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en

forventet levetid og det mangler isolering av rørene.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er passert mer enn sin forventede levetid TG2

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

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

10.5 Ventilasjon

Kjøkkenventilator og avtrekksvifter har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator og avtrekksvifter har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

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

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

Grunnmur i pusset og malt LECA i fra bygge år.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel

ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

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

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

Det er avskallet puss og maling, stedvis små riss og sprekker på alle de 3 sidene av boligen med synlig grunnmur. TG2

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

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

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

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

Drenering: Det er en begrensning at selve drenering/ fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.

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

Det ble fuktsøkt forhøyede fuktverdier på innvendig vegger og støpt gulv i kjelleretasjen. Det er synlig fuktoppsug og saltutslag på samtlige kjeller vegger innvendig. TG3 Se også punkt 9.1.1 – 9.1.3 for beskrivelse og vurdering av kjeller.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er

dreneringsvikt eller manglende drenering.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2 Krypekjeller

Det er synlig fukt på fjell, fuktoppsug og saltutslag på vegger. Det er ingen fuktsperre (plast) mot grunn. TG3
Årsak: Synlig fukt kommer fra vannårer i fjellet, terreng og dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og stubbeloft.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og stubbeloft dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er bom under flis og synlig fukt oppsug i innehjørnene bak dusjkabinettet. Veggfliser og tak/himling vurderes å ha bruksslitasje. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende membran i vegger og slitasje etter daglig bruk av badet.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke

veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Se kostnads estimat under punkt 7.1.3

7.1.2 Bad Overflate gulv

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

Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.
Det er synlig fuktoppsug i vegg og gulv bak dusjkabinettet. Det er bom, sprekk og det er merker stedvis på flisegulvet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er fuktpåvirkning fra utett membran og slitasje i fra daglig bruk av badet.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og i etasjeskillet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og av etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Se kostnads estimat under punkt 7.1.3

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

Bak dusjkabinettet er det synlig fuktoppsug i vegg. Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket og det ble avdekket synlig fukt i tak/himlingen i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran og er ufagmessig utført.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater

På befaringstidspunktet ble det avdekket fukt i tak/himling under badet, vegger har synlig fuktoppsug og saltutslag stedvis. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten, dreneringsvikt og at det mangler membran på badet.

Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

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

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

Se estimat under punkt 1.1 og 7.1.3

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

På befaringstidspunktet ble det avdekket setningssprekker, riss og avflassing på betonggulvet. Det er synlig fukt og saltutslag mellom gulv og vegger i kjelleretasjen stedvis. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen.

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

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

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

Se estimat under punkt 1.1 og 7.1.3

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbod hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, det er dreneringsvikt og manglende membran på badet. TG3

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen, etasjeskillet og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen, etasjeskillet og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Se estimert kostnad under punkt 1.1 og 7.1.3 i rapporten.

Se eierskifterapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Øvrig informasjon

Adresse

Elgfaret 27, 2090 HURDAL

Gnr. 32, bnr. 290, ideell andel 1/1
i Hurdal kommune.

Selger

Frøde Klever og Marianne Rusdalen Sandsdalen

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 107148817

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue, panelovner på enkelte rom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for Prestegardshagan til boligbebyggelse (929kvm) og friområde (3kvm). Kommuneplanens arealdel er under arbeid.

Område nær boligen er planlagt utbygd.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3242/32/290:
03.07.2006 - Dokumentnr: 315267 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3242 Gnr:32 Bnr:143
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke
Overført fra: Knr:3242 Gnr:32 Bnr:139
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2018 - Dokumentnr: 744326 - Festenummer gitt
bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:0239 Gnr:32 Bnr:139 Fnr:3
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1346493 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0239 Gnr:32 Bnr:290

01.01.2024 - Dokumentnr: 255809 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3037 Gnr:32 Bnr:290

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.
Eiendommen ligger til kommunal vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

I henhold til strålevernforskriften er utleier pliktig til å sørge for at årsmiddelverdien i oppholdsrom i utleieboliger ikke overstiger 200 becquerel per kubikkmeter. Videre skal tiltak for å redusere radonnivået iverksettes dersom nivået overstiger 100 becquerel - uavhengig av boligtype. Dette er viktig å være klar over ved kjøp av bolig som skal helt eller delvis leies ut.

For ytterligere informasjon, se: www.dsa.no/radon

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
Tlf: 482 42 798

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

27.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

ELGFARET 27

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Lillestrøm

Oppdragsnr.

04260011

Selger 1 navn

Marianne Rusdalen Sandsdalen

Selger 2 navn

Frode Klever

Gateadresse

Elgfaret 27

Poststed

HURDAL

Postnr

2090

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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polise/avtalennr.

107148817

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: MRS, FK

1

Document reference: 04260011

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

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vasken på badet har hatt noe dårlig avløp, men fikses lett med flytende avløpsåpner.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et lite fuktinnsig i kjelleren. Men ikke sett noe de siste to årene
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært maur i en stubbe ca 20 meter fra husveggen. Noe maur ved terrasse.
- 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

Nei
- 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

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 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

Initialer selger: MRS, FK

2

Document reference: 04260011

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

Beskrivelse

Ja,mulig salg av tomter på oversiden av boligen. Men det har vært til salgs i over 10 år uten kjøp.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kun tilstandsrapport fra salet for 3 år siden.

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

Document reference: 04260011

Tilleggskommentar

Nytt gjerde,type,skigard,mot nabo på nedsiden. Litt over halvparten av tomta.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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
Marianne Rusdal Sandsdalen	a645e8fdabb49d7cc622 bfb0ccc23ba32fa15ac3	20.01.2026 12:22:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Klever	4f16ed3d3f1baf86b234d9 ca337e66ea8fcdd2ca	23.01.2026 12:34:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260011

- 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>

Enebolig
Elgfaret 27
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 26/01/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:32, Bnr: 290
Hjemmelshaver:		Frode Klever og Marianne Rusdalen Sandsdalen
Seksjonsnr:		-
Festenr:		-
Andelsnr:		-
Tomt:		932 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Boligbebyggelse-Nåværende Id 02391701
Offentl. avg. pr. år:		Kr 43 299,49 i 2025
Forsikringsforhold:		Ikke fremlagt
Ligningsverdi:		Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:		1978

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	22.01.2026
	Overskyet/snø og 6 minusgrader.
	Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.
	Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.
Forutsetninger:	Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.
	Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.
	Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.
	Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.
	Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.
Oppdragsgiver:	Frode Klever og Marianne Rusdalen Sandsdalen
Tilstede under befaringen:	Frode Klever og Marianne Rusdalen Sandsdalen
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:
Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 plan hvorav 2 av etasjen er delt opp i 4 stk halvetasjer, oppført i 1978. Huset har saltak tekket med ukjent tekking, støpt fundament under deler av huset og resterende er ringmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eneboligen fremstår i ok stand med vedlikehold- og oppgraderingsbehov på befaringstidspunktet. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som fuktoppsug i vegger på bad og i kjellertak/himling, dreneringssvikt og fukt i kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Eneboligen blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue, panelovner på enkelte rom

DOKUMENTKONTROLL:
- Megler (kommunale opplysninger) 23.01.2026
- Midlertidig brukstillatelse 27.04.1977
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 20.01.2026 og 23.01.2026

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt trepanel, våtromsplater, fliser og ubehandlet LECA.
Tak/himlinger: Malt trepanel, malte MDF plater og ubehandlet trepanel.
Gulv: Fliser, laminat, parkett , linoleumsbelegg og ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
2.etasje 1/2 etasje nr 1: Innredet rom.
2.etasje 1/2 etasje nr 2: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.
1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom og stue:

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

Vegger og tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder, små sprekker i panelhimlinger og vegg og små slitemerker stedvis. TG2
Årsak: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder.
Risiko: Videre små merke kan redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

Gulv i boligen fremstår med slitemerker, små glipper og knirk stedvis i alle etasjer. TG2
Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Vaskerommet: Våtromsplater har glipper og mangler bunnlist, linoleumsbelegg har slitasje. TG2
Årsak: Det er ufagmessig utført og vaskerommet er av eldre dato.
Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusert kvalitet og levetid på materialene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshavere har ikke gjort noen vesentlige endringer i sin eiertid.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje 1/2 etasje nr 1	7			
2.etasje 1/2 etasje nr 2	24			3
1.etasje	68	3		31
Kjelleretasje 1/2 nr 1	24			18
Kjelleretasje 1/2 nr 2	27			
SUM BYGNING	150	3	0	52
SUM BRA	153			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utebod		12		
SUM BYGNING	0	12	0	0
SUM BRA	12			

BRA-i:

150 m2.
2.etasje 1/2 etasje nr 1: Innredet rom.
2.etasje 1/2 etasje nr 2: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.
1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, vaskerom, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Kjelleretasje 1/2 nr 1: Innredet rom.
Kjelleretasje 1/2 nr 2: Kjellerbod.

BRA-e:

15 m2.
1.etasje: Utebod.
1.etasje: Sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 150 m2.

2.etasje 1/2 etasje nr 1: Innredet rom.
2.etasje 1/2 etasje nr 2: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.
1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, vaskerom, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Kjelleretasje 1/2 nr 1: Innredet rom.
Kjelleretasje 1/2 nr 2: Kjellerbod.

BRA-e: 15 m2.

1.etasje: Utebod.
1.etasje: Sportsbod.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 165 m2.

2.etasje 1/2 etasje nr 1: Innredet rom.
2.etasje 1/2 etasje nr 2: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.
1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, vaskerom, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
1.etasje: Utebod.
1.etasje: Sportsbod.
Kjelleretasje 1/2 nr 1: Innredet rom.
Kjelleretasje 1/2 nr 2: Kjellerbod.

TBA: 52 m2.

2.etasje 1/2 etasje nr 2: Balkong.
1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje 1/2 etasje nr 1 fra 0.61 m - 2.3 m.
Målt takhøyde i 2.etasje 1/2 etasje nr 2 fra 2.1 m - 3. 52 m.
Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.17 m - 2.87 m.
Målt takhøyde i kjelleretasje 1/2 nr 1 2.38 m.
Målt takhøyde i kjelleretasje 1/2 nr 2 1.97 m.

2.etasje 1/2 etasje nr 1 har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Eneboligen har flere 1/2 etasjer og veggdeling/hjørner som vanskeligjør arealmålingen på befaringstidspunktet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l.

som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

Det gjøres oppmerksom på befaringstidspunktet var terrassene og balkongen dekket med mye snø, derfor kan arealmålingen avvik fra faktiske målinger.

GARASJE / UTHUS:

Innebygd carport med saltak tekket med ukjent tekking, yttervegg i pusset og malt LECA og asfaltert dekke.
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Carporten er vurderes å ha bruks- og alderslitasje, sprekker og setningssprekker i LECA mur og sprekker i støpt dekke.
Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig med eldre bygninger og bevegelse i grunn.
Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, større sprekker i LECA vegger, redusere kvalitet og levetid på materialene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene.

Utebod med adkomst via carport.

Sportsbod med adkomst via utebod.

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

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

26/01/2026



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område Over marin leire.
Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

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

Grunnmur i pusset og malt LECA i fra byggeår.
Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er avskallet puss og maling, stedvis små riss og sprekker på alle de 3 sidene av boligen med synlig grunnmur. TG2
Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og aldersslitasje.
Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Drenering:
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble fuktsøkt forhøyede fuktverdier på innvendig vegger og støpt gulv i kjelleretasjen. Det er synlig fuktoppsug og saltutslag på samtlige kjeller vegger innvendig. TG3 Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 for beskrivelse og vurdering av kjeller.
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er dreneringsvikt eller manglende drenering.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med dremsledninger er 2- 5 år.



TG 3 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.
Det er utført stikktagning i treverket.
Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.
Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.
Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kryp kjeller med tilkomst fra vegg luke i kjelleretasjen.

Kryp kjeller er kun inspisert innvendig i fra vegg luke.
Årsak: Deler av kryptjeller er trang og har lav takhøyde noe som vanskeliggjorde inspeksjon.
Risiko: Det kan føre til økt risiko for skjulte fukt og råteskader i kryptjeller som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utsiftingning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av hele kryptjelleren og fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring eller tiltak.

Det er synlig fukt på fjell, fuktoppsug og saltutslag på vegger. Det er ingen fuktsperre (plast) mot grunn. TG3
Årsak: Synlig fukt kommer fra vannårer i fjellet, terreng og dreneringsvikt.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og stubbeloft.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og stubbeloft dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og stubbeloft nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet med motfall mot grunnmur på to av husets sider. TG2
Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng på to av boligens sider.
Risiko: Dette gir økt risikoen for fuktpåkjenning i mot grunnmur.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel i fra byggeår isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspisert fra bakkeplan.
Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2
Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen.
Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater og det er flere panelbord som har vridd seg. TG2
Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder.
Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utsifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utsifting av samtlige overflater.

Deler av ytterkledning på fremsiden av boligen er montert for nærmere grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2
Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.
Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trekledning er 40 - 60 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i fra byggeår, udaterte og 2 stk 2018.

Ytterdører med malt overflate og treramme produsert i fra byggeår.

- Innvendige glatte malte dører produsert i fra byggeår.
- Malte dørgerikter
 - Malte taklister
 - Malte fotlister
 - Lakkerte og malte terskler

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

Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer og terrassedører som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, slagskade på dør i til vaskerom, hakk og dører som subber litt i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



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

Saltak tekket med ukjent tekking fra ukjent år.
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent år.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekkingen, takrenner og nedløp. TGIU
Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringstidspunktet.
Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med ukjent tekking og undertak i trekonstruksjon fra byggeår. TGIU

I.h.t Avhendingsloven skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak da man ikke kan inspisere/befare yttertaket. Se punkt 4.1 Yttertak.
Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.
Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.
Skorstein utvendig mangler pipehatt, det er fuktskader og avflassing på pussoverflaten. TG2
Årsak: Det mangler pipehatt, det er fuktinntrenging i skorsteinen.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og skorsteinen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og skorsteinen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og skorsteinen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Peisovn på stue fra ukjent år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen.
Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om.
Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen).
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.

Vedovn og ildsted:
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede bygningskyndige har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.



5. Loft
TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Eneboligen har ingen mulighet til å inspisere loftkonstruksjon .
Årsak: Loftkonstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon (sperrekonstruksjon).
Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

TBA:

Balkonger på 3 m2 med adkomst via 2 stk soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon. TGIU

Entréveranda på 18 m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på støpt dekke. TGIU

Terrasse på 31 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og med tretrekkverk. TGIU

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

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

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

Pilarer (støtter) under terrassen har sprekker og er skeive. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i pilarer har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

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

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

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%)



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra ukjent år inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med skuffer

- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri

- Vegghengt speil

- Elektrisk baderomsvift montert på vegg

Det er bom under flis og synlig fukt oppsug i innhøjørene bak dusjkabinettet. Veggfliser og tak/himling vurderes å har bruksslitasje. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende membran i vegger og slitasje etter daglig bruk av badet.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og etasjeskillet dersom

fuktpåvirkningen vedvarer.

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

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

Årsak: Det er Ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

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

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

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser fra ukjent år.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Det er synlig fuktoppsug i vegg og gulv bak dusjkabinettet. Det er bom, sprekk og det er merker stedvis på flisegulvet. TG3
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er fuktpåvirkning fra utett membran og slitasje i fra daglig bruk av badet.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og i etasjeskillet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og av etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader: -



TG 3

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ingen membran på vegger og ukjent membran på gulv.

Bak dusjkabinettet er det synlig fuktoppsug i vegg. Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket og det ble avdekket synlig fukt i tak/himlingen i kjelleretasjen. TG3
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran og er ufagmessig utført.
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av berørte bygningsdeler dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

På befaringstidspunktet ble de fuktmålt i tidligere borret hull i gang, der det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%.

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

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt trepanel.
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra ukjent år inneholder:
- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.
Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.
Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.
Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).
Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).
Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.
Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk av kjøkkenet.
Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulv har stedvis knirk.TG2
Årsak: Gulv har en karakter som tilsier at det er montert for nærme veggen, under kjøkkeninnredninger å stå i spenn.
Risiko: Det kan gi økt risiko for mer knirk over tid.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8 - 16 år.



9. Rom under terreng
9.1 Kjeller
TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Ubehandlet LECA og malt trepanel.
Tak/himling: Malt og ubehandlet trepanel.

På befaringstidspunktet ble det avdekket fukt i tak/himling under badet, vegger har synlig fukttoppsug og saltutslag stedvis. TG3
Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten, dreneringsvikt og at det mangler membran på badet.
Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med dreneringsledninger er 2- 5 år.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger

Gulv: Laminat og ubehandlet betong.

På befaringstidspunktet ble det avdekket setningssprekker, riss og avflassing på betongulvet. Det er synlig fukt og saltutslag mellom gulv og vegger i kjelleretasjen stedvis. TG3
Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen.
Risiko: Videre bevegelser og fuktpåvirking kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene og fuktpåvirkning av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på LECA vegger og betonggulv.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbod hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, det er dreneringsvikt og manglende membran på badet. TG3
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen, etasjeskillet og gulvkonstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen, etasjeskillet og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på toalettrommet
- Sluk i vaskerom og på bad
- Stoppekran plassert i kjellerbod og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom
- Utekran. TGIU

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.
Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.
Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.
Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2
Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det mangler isolering av rørene.
Risiko: Det kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

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

Høiax varmtvannsbereder plassert i kjellerbod fra eldre dato.

Varmtvannsberederen er passert mer enn sin forventede levetid TG2
Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue, panelovner på enkelte rom

Varmepumpe, peisovn og panelovner er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU
Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven
Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler vad anlegget
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.
Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år?
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom veggventiler, vinduspalter, elektrisk avtrekksvifte på badet og vaskerommet samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator og avtrekksvifter har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2
Årsak: Kjøkkenventilator og avtrekksvifter har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke kjøkkenventilator og avtrekksvifter nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utsifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år?
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i sportsbod:
- Automatsikringer med jordfeilbryter
-17 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll.
Årsak: Det har ikke vært el-tilsyn under hjemmelshavers eiertid og hjemmelshavere fikk ikke med samsvarserklæringer/dokumentasjoner når de kjøpte boligen.
Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Sikringsskapet mangler brannetting.
Årsak: Det er ikke tettet med brannetting i sikringsskapet og det står eksponert (åpent).
Risiko: Det gir økt risiko for spredning ved en eventuell brann i anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av nevnte installasjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Dette innebærer at det kan være avvik mellom dagens bruk og hva som er godkjent på plantegningene, noe som kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser. Kjøper oppfordres til å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen. men det forligger midlertidig brukstillatelse fra 24.04.1977.

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

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på begge sider i alle trapper i huset. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshavere opplyser om:

- Vasken på badet har hatt noe dårlig avløp, men fikses lett med flytende avløpsåpner.
- Et lite fuktinnsig i kjelleren. Men ikke sett noe de siste to årene
- Det har vært maur i en stubbe ca 20 meter fra husveggen. Noe maur ved terrasse.
- Mulig salg av tomter på oversiden av boligen. Men det har vært til salgs i over 10 år uten kjøp.
- Nytt gjerde, type, skigard, mot nabo på nedsiden. Litt over halvparten av tomta.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrengtet er skrånet med motfall mot grunnmur på to av husets sider. TG2 Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng på to av boligens sider. Risiko: Dette gir økt risikoen for fuktpåkjenning i mot grunnmur. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen. Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.
	Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater og det er flere panelbord som har vridd seg. TG2 Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder. Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utskiftning av samtlige overflater.
	Deler av ytterkledning på fremsiden av boligen er montert for nærmere grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå. Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer og terrassedører som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.
	Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, slagskade på dør i til vaskerom, hakk og dører som subber litt i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	I.h.t Avhendingsloven skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak da man ikke kan inspisere/befare yttertak. Se punkt 4.1 Yttertak. Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse. Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak. Skorstein utvendig mangler pipehatt, det er fuktskader og avflassing på pussoverflaten. TG2 Årsak: Det mangler pipehatt, det er fuktinntrenging i skorsteinen. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og skorsteinen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og skorsteinen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og skorsteinen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Peisovn på stue fra ukjent år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen. Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om. Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU Årsak: Snødekket områder. Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en inspeksjon når forholdene tillater det. Pilarer (støtter) under terrassen har sprekker og er skeive. TG2 Årsak: Sprekkdannelser i pilarer har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert pilarene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.
8.1	Kjøkken Kjøkken

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson. Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson. Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk av kjøkkenet. Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring. Laminatgulv har stedvis knirk.TG2 Årsak: Gulv har en karakter som tilsier at det er montert for nærme veggen, under kjøkkeninnredninger å står i spenn. Risiko: Det kan gi økt risiko for mer knirk over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2 Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det mangler isolering av rørene. Risiko: Det kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.
10.2	Varmtvannsbereder Varmtvannsberederen er passert mer enn sin forventede levetid TG2 Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.
10.5	Ventilasjon Kjøkkenventilator og avtrekksvifter har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Kjøkkenventilator og avtrekksvifter har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke kjøkkenventilator og avtrekksvifter nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Grunnmur i pusset og malt LECA i fra bygge år. Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det er avskallet puss og maling, stedvis små riss og sprekker på alle de 3 sidene av boligen med synlig grunnmur. TG2 Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og aldersslitasje. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Drenering: Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det ble fuktsøkt forhøyede fuktverdier på innvendig vegger og støpt gulv i kjelleretasjen. Det er synlig fuktoppsug og saltutslag på samtlige kjeller vegger innvendig. TG3 Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 for beskrivelse og vurdering av kjeller. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er dreneringsvikt eller manglende drenering. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2	Krypekjeller Det er synlig fukt på fjell, fuktoppsug og saltutslag på vegger. Det er ingen fuktsperre (plast) mot grunn. TG3 Årsak: Synlig fukt kommer fra vannårer i fjellet, terreng og dreneringsvikt. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og stubbeloft. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og stubbeloft dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og stubbeloft nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling Det er bom under flis og synlig fukt oppsug i innhøjørene bak dusjkabinettet. Veggfliser og tak/himling vurderes å har bruksslitasje. TG3 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende membran i vegger og slitasje etter daglig bruk av badet. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Se kostnads estimat under punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv

	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling. Det er synlig fuktoppsug i vegg og gulv bak dusjkabinettet. Det er bom, sprekk og det er merker stedvis på flisegulvet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er fuktpåvirkning fra utett membran og slitasje i fra daglig bruk av badet. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og i etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og av etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Se kostnads estimat under punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene. Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene. Bak dusjkabinettet er det synlig fuktoppsug i vegg. Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket og det ble avdekket synlig fukt i tak/himlingen i kjelleretasjen. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran og er ufagmessig utført. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av berørte bygningsdeler dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater På befaringstidspunktet ble det avdekket fukt i tak/himling under badet, vegger har synlig fuktoppsug og saltutslag stedvis. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten, dreneringsvikt og at det mangler membran på badet. Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Se estimat under punkt 1.1 og 7.1.3
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate

	På befaringstidspunktet ble det avdekket setningssprekker, riss og avflassing på betongulvet. Det er synlig fukt og saltutslag mellom gulv og vegger i kjelleretasjen stedvis. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen. Risiko: Videre bevegelser og fuktpåvirkning kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene og fuktpåvirkning av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.
	Se estimat under punkt 1.1 og 7.1.3
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbod hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, det er dreneringsvikt og manglende membran på badet. TG3 Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen, etasjeskillet og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen, etasjeskillet og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Se estimert kostnad under punkt 1.1 og 7.1.3 i rapporten.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Elgfaret 27
Postnr	2090
Sted	HURDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	290
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	151951694
Bolignr.	H0101
Merkenr.	04299d51-7d9b-4f0e-80b3-ecceb06ba7e5
Dato.	27 Oct 2022



Innmeldt av	*****
-------------	-------

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innnetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon:	Ved
	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elgfaret 27
Postnr/Sted: 2090 HURDAL
Bolignr: H0101
Dato: 27.10.2022 10:35:59
Energimerkenr: 04299d51-7d9b-4f0e-80b3-ecceb06ba7e5
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 32
Bruksnr: 290
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 151951694

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

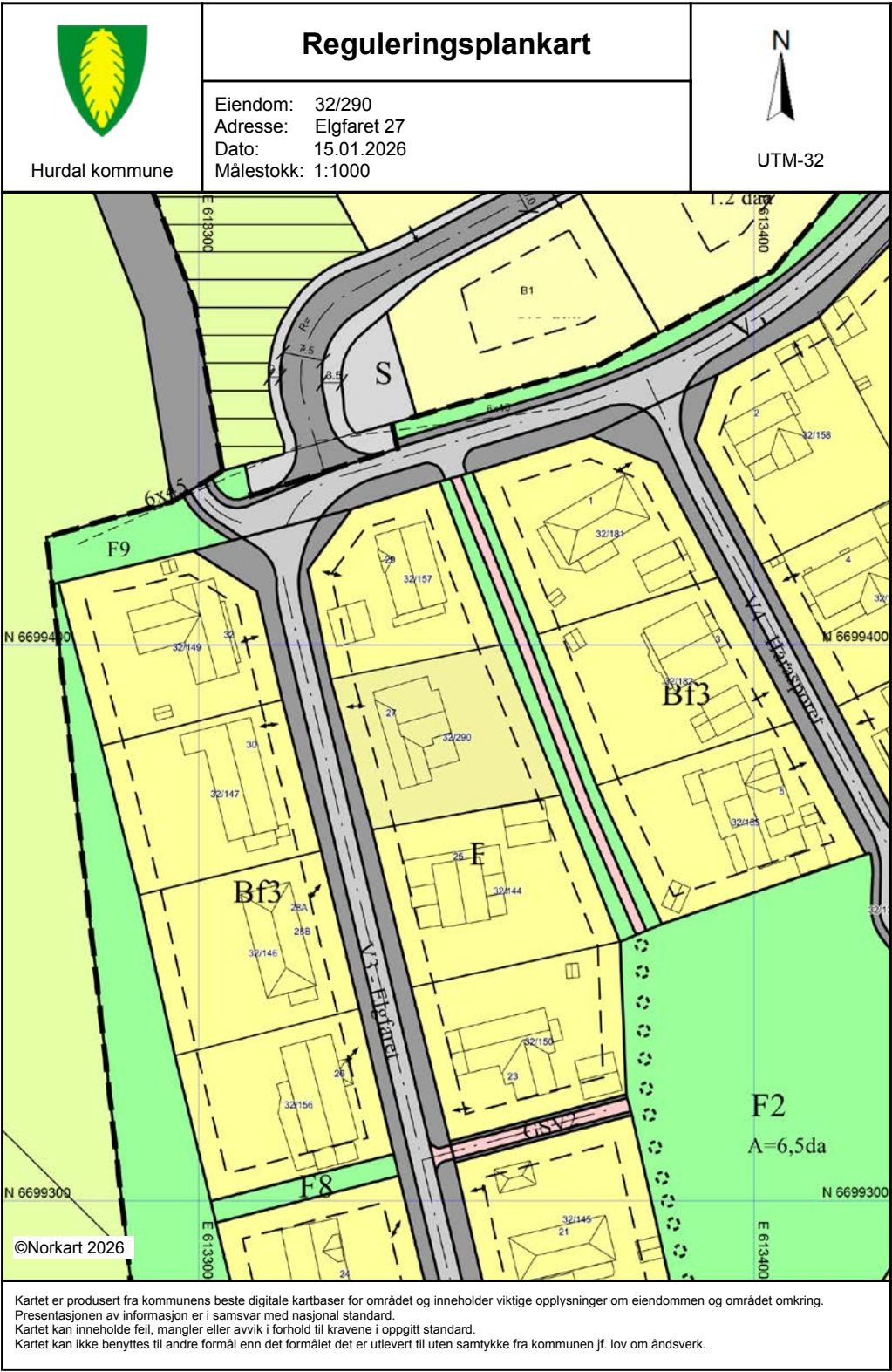
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 11)

Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 12)

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)

Kjøreveg

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 14)

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 15)

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 16)

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)

Grønnstruktur

Friluftsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Tunnel

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Tomt 84, Prestegårdshagen

32

1

84

Arbeidets art

Byggets art

Søknadens dato

Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak

Nybygg

Bolig

4.4.77

dato 27.4.77 sak 31/77

Byggherrens navn

Adresse

Telefon

Willy Skoland

2090 HURDAL

Anmelderens navn

Adresse

Telefon

Rolf Terjesen

St. Olavsgt. 3, OSLO 1

Ansvarshavendes navn

Adresse

Telefon

Hans Bamrud

2032 MAURA

Arbeidet er besikttet. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår noe gulvlegging og listing.

Gulv i kjellerrom må støpes.

Luftekanaler skal føres over tak.

Det skal monteres håndlister på begge sider av trapper.

Det gjenstår paneling av loftsrommet.

Det skal monteres forskriftsmessige utvendige trapper evt. terrasse.

Taktekkingen var ikke fullført ved befaringen.

Det skal planeres utvendig med fall fra vegg.

Dette arbeid må være fullført innen 1.1.79.

Hurdal,

den 19.6.78

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløpemyndighet

☐

☐

☐

HURDAL BYGNINGSKONTROLL

for bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formulærbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

96

97

Møtebok

Blad 5.

Kommune	Styre, råd	Møtested	Møte dato
HURDAL	BYGNINGSRÅD	HERREDSHUSET	27.4.77 kl 1730

Sak nr. 31/77. Søknad om byggetillatelse av 4.4.77 fra Willy Skoland, Oslo. Angår bygging av bolig i tre, 1 etg. m/delv.kjeller og loft, samt carport.
 Areal nybygg : 104,7 kvm.
 Beliggenhet : Tomt 84, Prestegårdshagen, gnr.32 bnr.1.
 Veg : Opparbeidet adkomstveg i feltet.
 Vann : Fra Hurdal komm.vannverk.
 Kloakk : Til kommunalt ledningsnett.
 Ansvarshavende : Hans Bamrud, Maura.
 Naboerklæring foreligger.

Vedtak:

Byggemeldingen approberes i samsvar med bygningsloven og på følgende vilkår:

1. Eier en plikter, for egen regning å tilknytte vann- og kloakkledninger etter bygningskontorets anvisning, og følge dettes anvisning med hensyn på utførelse. Eier en skal videre refundere utgiftene med opparbeidelse av veg, vann og kloakk som blir avkrevd, samt betale tilknytningsavgift som blir fastsatt. Dersom det blir tvungen renovasjonsordning i området, er eieren forpliktet til å delta i denne.
2. Byggearbeidet skal nøye utføres etter "Retningslinjer for teknisk utførelse ved bygging i Hurdal kommune" og etter Statlige Byggebestemmelser. Jfr. Kontroll- og varselliste.
3. Avløpsledning skal legges av godkjente rør med tette skjøter. Alt rørleggerarbeid skal utføres av rørlegger som er autorisert for arbeid på Hurdal kommunes ledningsnett. Dette gjelder også arbeid med drenerings- og takvannsledning.
4. Hans Bamrud godkjennes som ansvarshavende for hele byggearbeidet.
5. Bygget skal plasseres i samråd med bygningssjefen.
6. Byggetillatelse utstedes når gebyr betales. I og med at gebyr betales, vedtar byggherren alle stilte vilkår, og forplikter seg til å oppfylle disse. Ingen byggearbeider må igangsettes før byggetillatelse er utstedt.
7. Festekontrakt må foreligge før byggetillatelse utstedes.
8. Kloakk kan ikke tilknyttes før 1.6.77.

Sign.

Svenn Ringen
 Svenn Ringen
 Komm.ing.

Utskrift sendt til:

W. Skoland
 Formannskap
 Bygn.rådets medl. og varam.
 Form.tekn.nemnd

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Ref. dato
HURDAL	BYGNINGSRÅD	HERREDSHUSET	2/3-82

Sak nr. 18/82.

Saksbehandler: Felumb

Byggemelding fra Willy Skoland om oppføring av tilbygg til carport og forlengelse av tak for enebolig, g.nr. 32, b.nr. 1, t 84, Presetegårdshagen.

Tilbygget blir på 13 m2.

Bygningssjefen har avgjort saken den 3/2-82 ved delegert myndighet. Han har fattet følgende

vedtak:

Byggemeldingen approberes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene.

Denne møtebok-utskriften gjelder som byggetillatelse når bygningsgebyret er betalt.

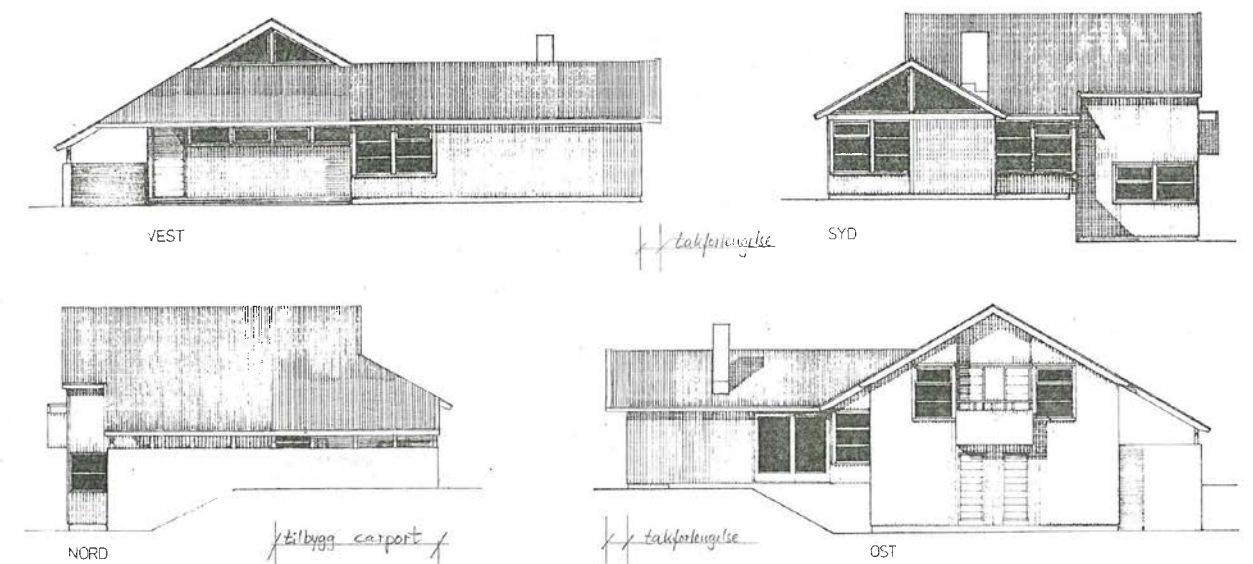
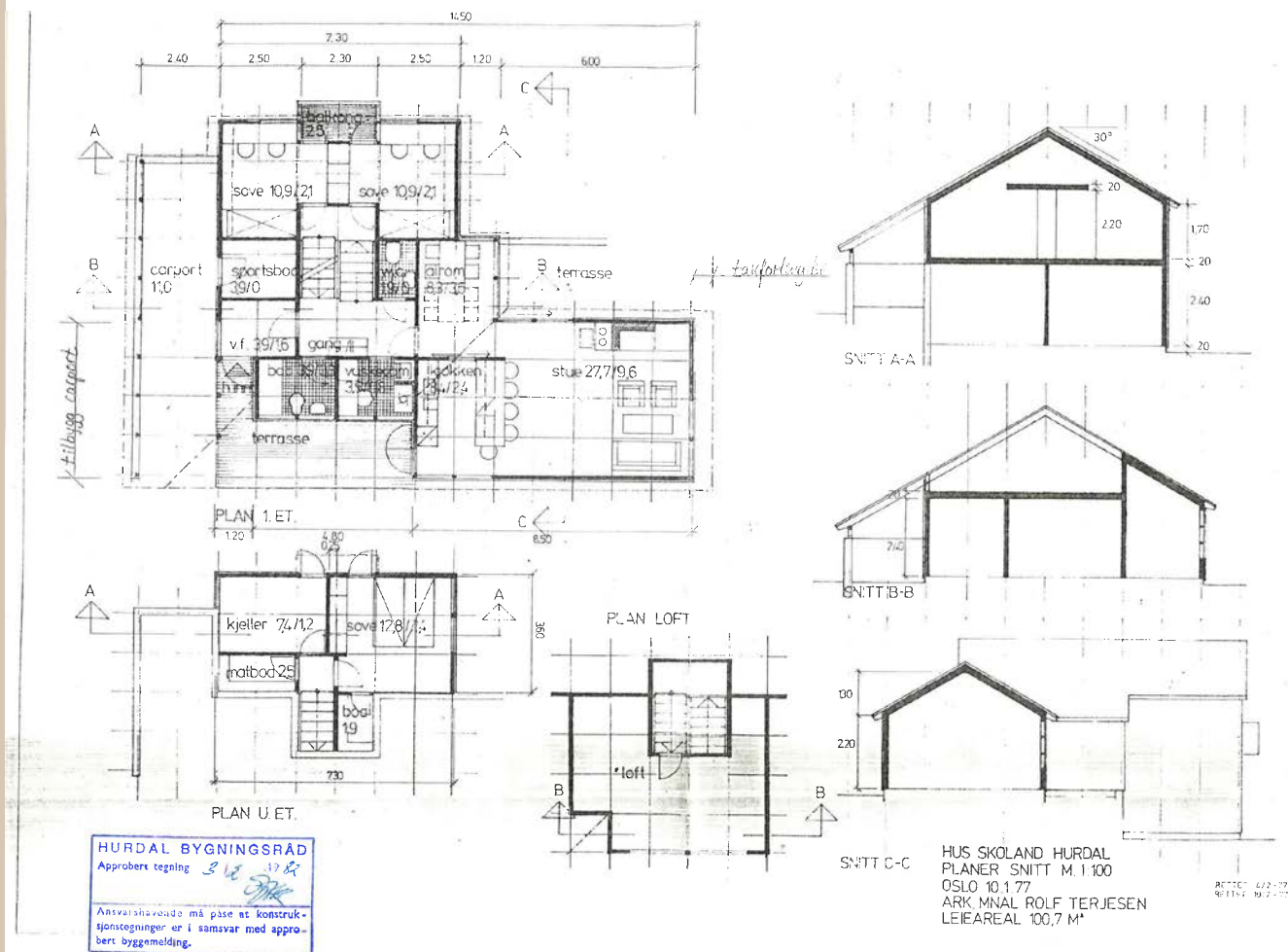
Eventuell klage over bygningssjefens vedtak må fremmes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens §§ 28 - 35.

Sign.

Jan A. Niitovouppi
 Bygn.sjef

Utskrift sendt til

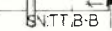
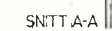
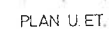
Willy Skoland





HURDAL BYGNINGSRÅD
 Approbert tegning *[Signature]* 19 *80*
 Attens skedning må base at konstruksjon, ninger er i samsvar med approbert byggemelding.

HUS SKOLAND HURDAL
PLANER SNITT M. 1:100
OSLO 10.1.77
ARK. MNAL ROLF TERJESEN
LEIEAREAL 100,1 M² BR. AREAL 129,7 M²



HUS SKOLAND HURDAL
PLANER SNITT M. 1:100
OSLO 10.1.77
ARK. MNAL ROLF TERJESEN
LEIEAREAL 100,1 M² BR. AREAL 129,7 M²

RETTET 4/2-77
RETTET 10/2-77

Nabolagsprofil

Elgfaret 27

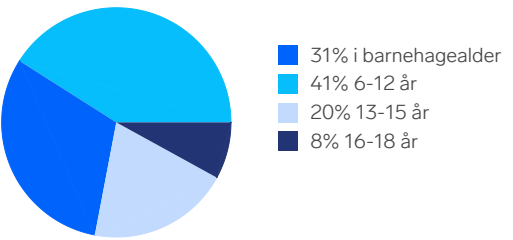
Offentlig transport

 Hurdal kirke Linje 445, 446, 447	13 min  1.2 km
 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	26 min  24.1 km
 Oslo Gardermoen	36 min 

Skoler

Hurdal Steinerskole (1-7 kl.) 42 elever, 5 klasser	17 min  1.5 km
Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 302 elever, 18 klasser	7 min  4.5 km
Nannestad videregående skole 950 elever	31 min  29.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	32 min  29.5 km

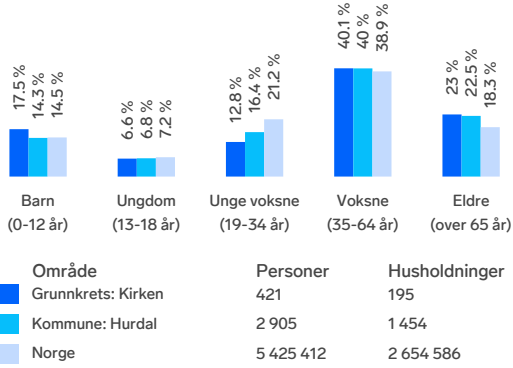
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

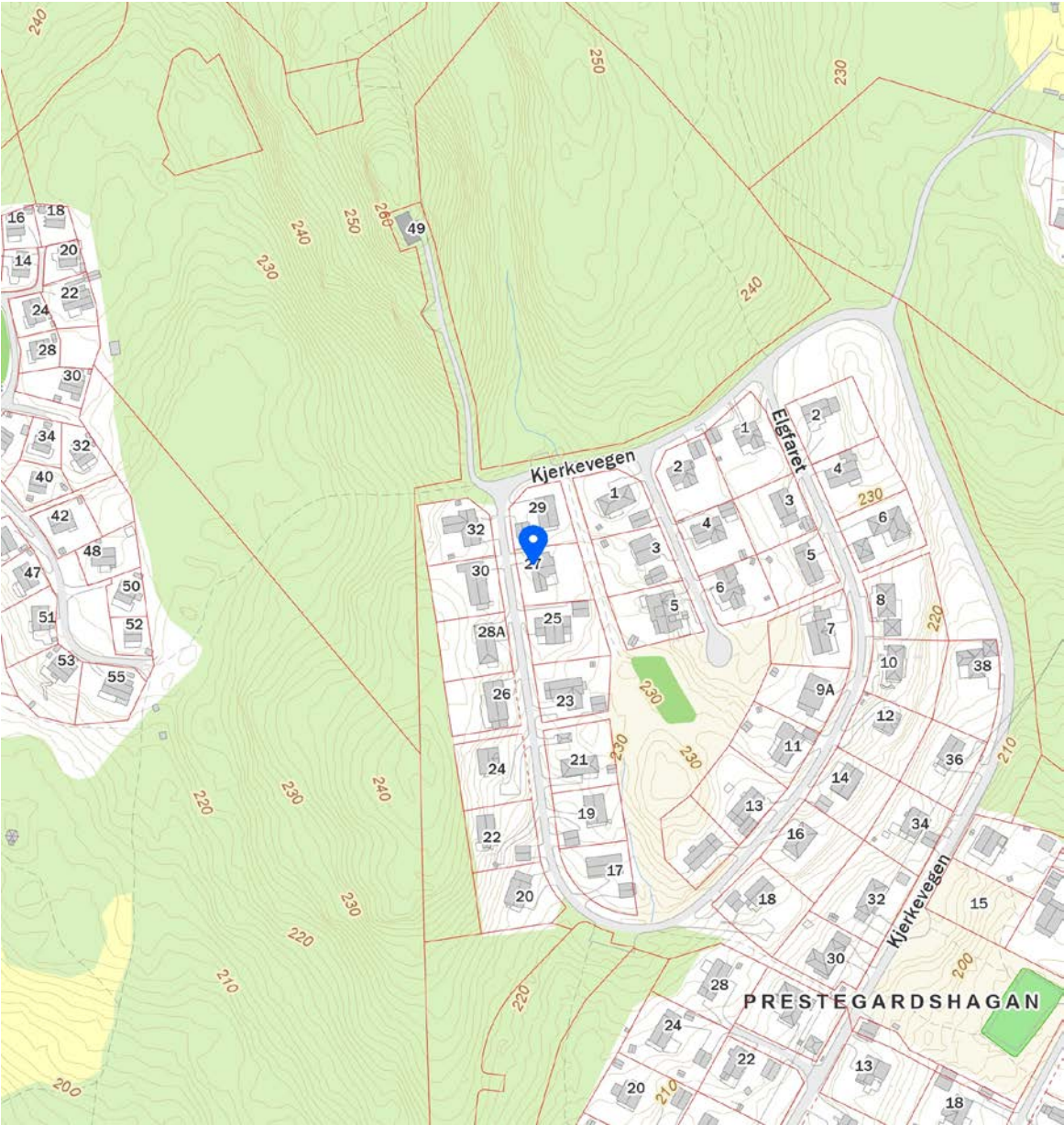
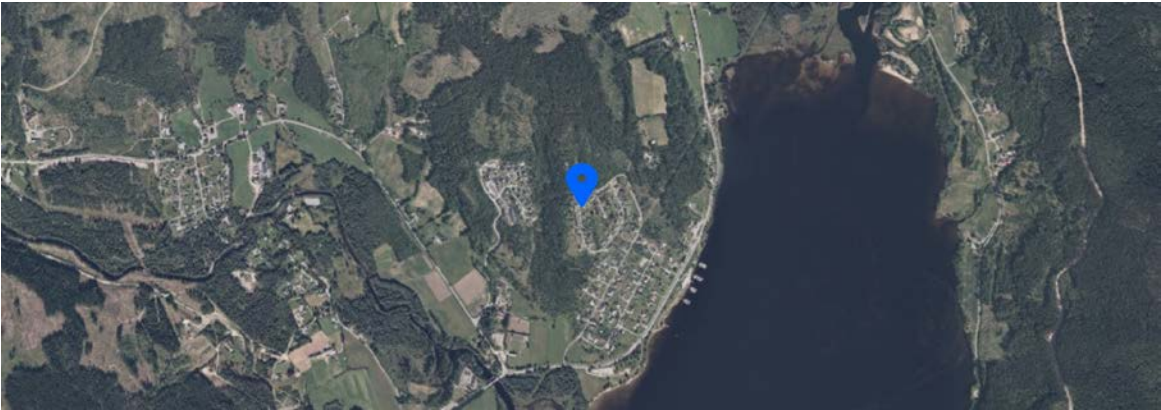
Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	7 min  4.5 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år) 32 barn	8 min  6.4 km
Hurdal barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min  9.8 km

Dagligvare

Spar Hurdal	6 min 
Coop Prix Hurdal Post i butikk	7 min  4.5 km

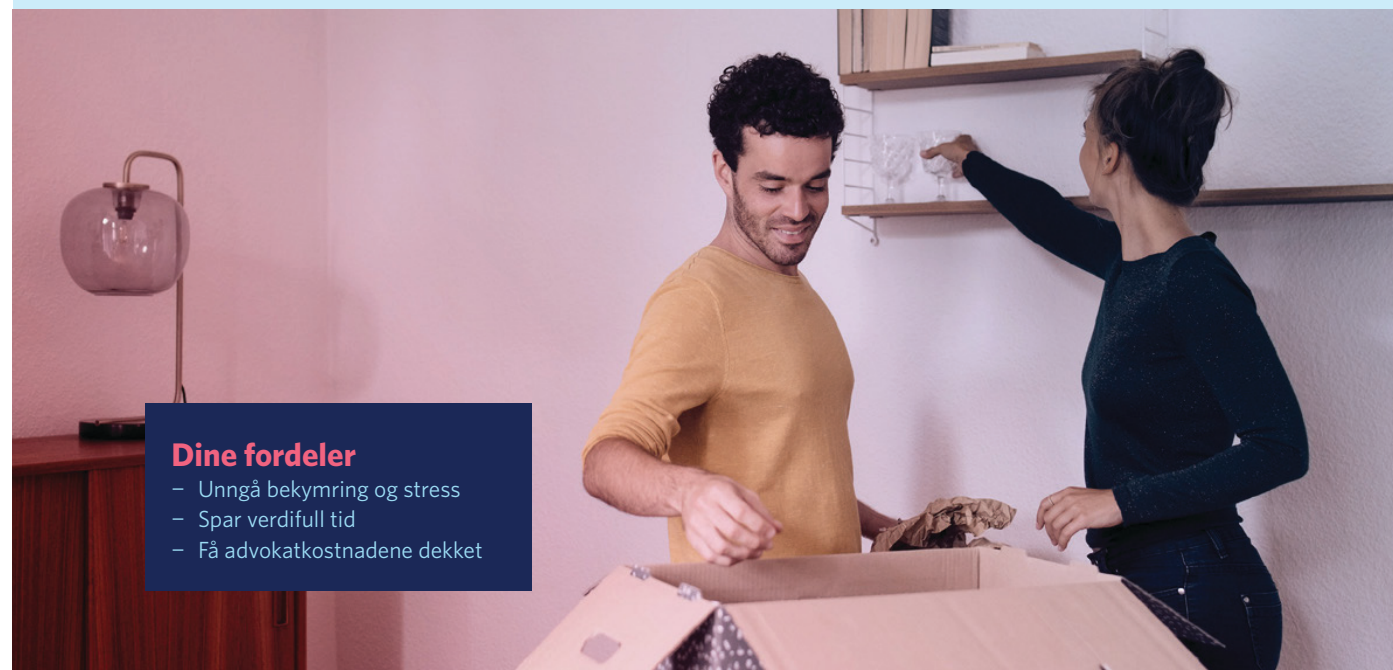
Sport

 Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	17 min  1.5 km
 Hurdal stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min  4.1 km
 Hurdal treningsklubb	5 min 
 Puls Letohallen	25 min 



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 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Line Stuve
line.stuve@emera.no
482 42 798



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING