

**aktiv.**



Østsidevegen 145, 2090 HURDAL

**Velholdt og innholdsrik enebolig  
med stor tomt | Flott ustikt mot  
Hurdalsjøen | Dobbelgarasje |  
Egen inngang i kjeller**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Kine Johansen Ruud

**Mobil** 988 29 188

**E-post** kine.j.ruud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

## Nøkkelinformasjon

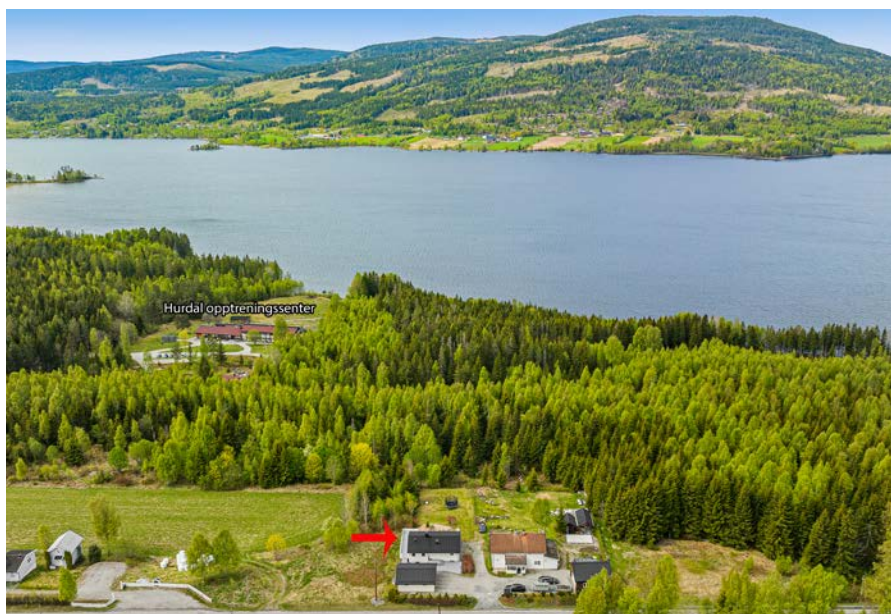
**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Selger:** Matthieu Romain Alexandre Féniéon  
Rita Moubouengou

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 172/235 kvm  
**Tomtstr.:** 1224.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1206260044

# Velholdt og innholdsrik enebolig med stor tomt | Flott ustikt mot Hurdalsjøen

En innholdsrik familiebolig i naturskjønne Hurdal med gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Området byr på turstier, oppkjørte skiløyper og kort vei til Hurdal alpinsenter. I tillegg finnes BUA i nærområdet med gratis utlån av turutstyr. Eiendommen ligger rolig og barnevennlig til, med nærhet til skog og mark, samt kort vei til sentrum med barnehage, skole og butikk. Det er ca. 15 minutter til Råholt og Eidsvoll Verk stasjon pendlerorkering kr 100 pr. mnd med gode togforbindelser mot Oslo Lufthavn (ca. 5 min) Lillestrøm (ca. 20 min) og Oslo S (ca. 30 min).

Boligen går over to etasjer og inneholder stue-/kjøkkenløsning, fire soverom (tre godkjente), to bad, vaskerom og boder. Egen inngang i kjeller. Oppgradert jevnlig, bl.a. nytt bad/vaskerom i 2024. Solrike uteplasser og dobbelgarasje



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 172 kvm

BRA - e: 63 kvm

BRA totalt: 235 kvm

TBA: 131 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 kvm Gang, bad, vaskerom, toalettrom og 3 soverom

BRA-e: 8 kvm Bod under terrasse

1. etasje

BRA-i: 91 kvm Entré, trapperom, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

131 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 kvm Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1224.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område som er spesielt anbefalt for familier med barn,

husdyreiere og etablerere. Nabolaget er vurdert som veldig trygt med en score på 86 av 100, og naboskapet har en score på 71 av 100 for godt vennskap.

Det er gode turmuligheter i nærområdet, med nærhet til skogen og mange muligheter for flotte sykkelturer på milevis av skogsbilveier. Trafikken er lite belastende med en score på 93 av 100, og støynivået er lavt med en score på 87 av 100.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Coop Prix Hurdal (6 minutter unna, 6,4 km) og Spar Hurdal (8 minutter unna). Det finnes også apotek og handelspark i nærheten, med Vitusapotek Hurdal 6 minutter unna og Eidsvoll handelspark 14 minutter unna.

Eiendommen har en privat adkomstvei som munner ut i offentlig vei, og vannforsyningen er privat via borehull som deles med nærliggende boliger. Avløpet går til en septiktank som tømmes av kommunen.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

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

Skoler i området inkluderer Hurdal skole og kultursenter (1.-10. klasse) som ligger 7 minutter unna (6,4 km), Eidsvoll videregående skole 22 minutter unna (19,6 km), og Hoppensprett videregående skole på Jessheim 24 minutter unna. Barnehager som Hurdal naturbarnehage og Hoppensprett Hurdal barnehage ligger henholdsvis 7 og 9 minutter unna.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Eidseter, kun 4 minutters gange unna (0,4 km). Eidsvoll Verk stasjon ligger 13,3 km unna og kan nås på 13 minutter med bil, mens Oslo Gardermoen er 24 minutter unna med bil.

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Eneboligen er fra 1976.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn og har ukjent fundament.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Dreneringen er opplyst å være fra 2013, men dette er ikke dokumentert.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, og taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC-vinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblede glass på badet i underetasjen. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en kjellerdør og en PVC-balkongdør.

Eiendommen har en terrasse med en konstruksjon av søyler, drager, bjelker og spaltegulv, samt et rekkverk av metall, glass og treverk.

Etasjeskillerne er bygget som et trebjelkelag, med en betongplate på grunn i underetasjen.

Til eiendommen hører en dobbelgarasje med sadeltak tekket med metallplater, betongplate på grunn og yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Isolasjonen ligger ujevnt og det mangler papp over isolasjonen flere steder.

Pga. manglende gulv/gangbane på loft er konstruksjonen kun begrenset besiktiget fra lukeåpning.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på bad er punktert. Slitasje på vinduer og beslag. Vinduer har passert en levetid på ca. 50 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

- Vinduer - koblede

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje på vinduer og beslag. Vinduer har passert en levetid på ca. 50 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

- Dører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Utett hovedytterdør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Noen spredte råteskader i gulvbord, spesielt i endeskjøter.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er avvik:

Noe knirk i gulv enkelte steder.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2021 at det er påvist saltutslag på murvegger under terreng, men disse veggene er nå innkledd/ utforet.

Konstruksjonen betegnes i dag som en risikokonstruksjon på grunn av plasseringen under terreng, noe som gir økt fare for fuktbelastning og påfølgende skader som råte og muggsopp.

Treverk skal ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte- og muggsoppvekst. Dersom fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent, er muggsopp allerede dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Alder på innredning/ utstyr tilsier at mer enn 50% av forventet levealder er passert.

- Våtrom - U. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Membranen høyde ved dør er ikke mulig på registrere uten destruktive inngrep, men måten terskel er utformet på kan den maksimum være 10 mm over ferdig gulv. Kravet er 15 mm over ferdig gulv.

- Våtrom - U. Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - U. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ufagmessige flisarbeider.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberrør fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler ventilasjon på toalettrom i kjeller.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på dreneringsarbeider. Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at det er registrert saltutslag mm. på murvegger (disse veggene er nå utforet/ innkledd).

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert vertikalt riss på grunnmur mot nord, samt en del sår/ manglende puss mm.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Våtrom - U. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Spesialrom - U. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ufagmessige flisarbeider.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Oppvarming

- Våtrom - U. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - U. Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Partner Elektro AS, 2024. Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Installasjon: Tilkobling/montering av termostat Koblet til varmekabel (gulvvarme). Oppussing av bad, inkludert: - flislegging (legging av fliser) -montering av servanter -installasjon av dusj (italiensk dusj / dusj uten dusjkabinett) -installasjon av badekar

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

Ja

Beskrivelse: Montering av nytt sluk og full fornyelse av membran (tettesjikt).

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Det er oppført ny dobbelgarasje i 2017 som erstatning for tidligere garasje.

12. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2013

Beskrivelse: Det er opplyst av tidligere eier at drenering ble skiftet i 2013.

13. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: PUMPESERVICE HADELAND, 2026

Beskrivelse: Pumpen til brønnen ble skiftet.

17. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen har privat vannforsyning (borevann, delt med andre naboer) og privat avløp via septikanlegg.

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

Ja

Firmanavn: Enexcell AS, 2026

Beskrivelse: Installasjon og/eller oppgradering av det elektriske anlegget i boligen,

herunder sikringsskap, kurser og tilhørende installasjoner som belysning, stikkontakter og tilkobling av fast elektrisk utstyr.

27. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Beskrivelse: Det er opplyst av tidligere eier at kommunen har informert om at det må påregnes utbedring av avløpsløsningen når denne ikke er i henhold til dagens standard.

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

Ja

Beskrivelse: Det er opplyst at det er gjort flere endringer og oppgraderinger etter byggeår, blant annet ny terrasse i 2013, utskifting av vinduer i perioden 2013-2017 og oppføring av ny dobbelgarasje i 2016-2017, utført av tidligere eier.

29. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei

30. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Kjelleren er innredet og oppgradert etter byggeår. Det er utført tiltak knyttet til overflater, herunder fornyelse av vegg- og gulvflater. I tillegg er det etablert et nytt kjellervindu.

31. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei

32. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det er opplyst av tidligere eier at wc-rom under trapp i underetasjen ikke er søkt godkjent hos kommunen.

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

Ja

Beskrivelse: Ja, det foreligger tilstandsrapport og salgsoppgave for eiendommen.

40. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det er opplyst av tidligere eier at kommunen har informert om at det må påregnes utbedring av avløpsløsningen når denne ikke er i henhold til dagens standard.

41. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 91 kvm: Entré, trapperom, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 131 kvm: Terrasse og balkongareal

U. Etasje:

BRA-i 81 kvm: Gang, bad, vaskerom, toalettrom og 3 soverom

BRA-e 8 kvm: Bod under terrasse

Garasje:

BRA-e 55 kvm: Garasje

### **Standard**

En innholdsrik og flott familiebolig i naturskjønne Hurdal! Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til skog og mark, samt kort vei til Hurdal sentrum med barnehage, skole og butikk. Det er ca. 15 minutter til Råholt og Eidsvoll Verk stasjon med gode togforbindelser mot Oslo Lufthavn og Oslo S.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitvarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har malt panel. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er avtrekk med elektrisk vifte.

Bad underetasje:

Flislagt baderom fra 2024 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med badekar og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med flislagt gulv, malte plater på veggene og panel i taket. Rommet er

utstyrt med innredning/benkeplate med nedfelt skyllekar og har opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering på rommet.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt wc og servant på vegg. Det er naturlig avtrekk.

Toalettrom underetasje:

Toalettrom med fliser på gulv og panel og fliser på vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt wc og servant på vegg. Det er ingen ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Oppvarming: Vedfyring, panelovner og varmekabler på bad.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår 1976 med oppgraderinger i ettertid. Det finnes kursfortegnelse.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder fra utførelse/oppbygging. Fliser på vegger og gulv. Dusjnische med glassvegg. Badekar. Innredning med 2 nedfelte servanter. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, inkl. 10 mm nedsenk i dusjhjørnet.
- Vaskerom med nye overflater fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift

2017. Dokumentasjon: bilder. Mdf panel på vegger, fliser på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Innredning med benkeplate, skap og nedfelt skyllekar. Målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2016:

- Dobbeltgarasje oppført med sadlet tak tekket med metallplater. Betongplate på grunn. Yttervegger av bindingsverk med utv. trekledning. 2 leddporter med manuell åpning.

2013:

- Det er opplyst i salgsoppgave fra forrige salg at dreneringen er fra 2013, men dette er ikke ytterligere dokumentert.

2012:

- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har PVC balkongdør.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har panelovner og varmekabler på bad. Oppvarmingssystemene er beskrevet, men ikke funksjonstestet.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 5 901 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 2104,64

Restavfallsgebyr r - beholder 240 l: kr 3370,13

Papirrenovasjon pa - beholder 240 l: kr 631,14

Plastrenovasjon pl: kr 361,94

Pipeavgift, feiing: kr 358,00

Pipeavgift, tilsyn: kr 213,00

Eiendomsskatt - bolig: kr 4940,00

Grunngebys per oppmøte hos abn 15%: kr 1626,00  
Tømming behandling pr tømmerhet 15%: kr 2196,99

Totalt: kr 10840,84

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 940 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5.901. Disse faktureres og er medregnet i de kommunale avgiftene som nevnt over. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 705 910 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 823 638 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 14 i Hurdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det foreligger ingen servitutter på eiendommen.

Følgende rettigheter:

2013/50363-1/200 18.01.2013 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Eiendommen skal ha vannrett fra borevann på Østsidevegen 148. Grunneiere med vannrett skal til enhver tid ha adgang til både utendørs og innendørs anlegg.

2016/439723-1/200 19.05.2016 BESTEMMELSE OM VEG

Eiendommen skal ha veirett i felles innkjørsel fra hovedvei. Eiendommen har rett til å grave ned vannledning og rett til å vedlikeholde disse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 08.10.1982. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje: Opprinnelige tegninger viser ett ekstra soverom som i dag er innlemmet som en del av stuen. Videre er dør inn til kjøkken fra gang blokkert, og vegg mot stue er åpnet. Disse endringene er ikke søknadspliktige endringer.

U.etasje: Soverom og vaskerom, er opprinnelig byggesøkt som matbod og fyrrom. Bad er opprinnelig søkt om som vaskerom. Opprinnelig klesbod åpnet og innlemmet i gangareal,.

Avvikene nevnt over (vedrørende u.etasje) anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Kommunen opplyser at gammel garasje byggemeldt i 1981 er revet og at det er oppført ny garasje. Det er ikke levert søknad om riving og oppføring av ny garasje. Det må påregnes oppfølging av saken med krav om søknad og behandling. Kommunen opplyser at den nye garasjen har ikke byggetillatelse og er således "ulovlig" oppført. En

"ulovlighetsoppfølging" fra kommunens side er å sette krav om at det fremmes byggesøknad på ny garasje. Vi vil nok ikke prioritere saken knyttet til riving av tidligere garasje. Det er et rimelig formål å kunne bygge en garasje, og gitt at brannforskrifter er fulgt og fylkeskommunen gir dispensasjon fra byggegrensen langs fylkesvegen (20 meter fra senter på vegen), vil trolig kommunen godkjenne tiltaket. Fylkeskommunen gir som regel dispensasjon ved oppføring av garasjer innenfor byggegrensen, og i denne saken ligger garasjen parallelt med fylkesvegen og har innkjøring fra egen gårdsplass. Hvis arealet på garasjen er over 50 kvm, bør det sjekkes om brannkravene er fulgt. Det skal være minimum 8 meter mellom bygg over 50 kvm, hvis det ikke er brukt brannhindrende kledning på minst ett av byggene. Kjøper overtar ansvaret videre.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Offentlig. Gardsnr 20, bruksnr 14 skal ha veirett i felles innkjørsel/ adkomst fra hovedvei. Veiretten gjelder langs hele felles tomtegrense, fra øst til vest, og strekker seg fra felles tomtegrense til avgivers søndre husvegg, og fortsetter i tilsvarende omfang frem til avgivers vestre tomtegrense. Ved endring i avgivers tomtegrenser skal veiretten bestå uendret i forhold det arealet den omfattet på tinglysningstidspunktet. Gardsnr 20, bruksnr 14 skal ha rett til å vedlikeholde nedgravde vannrør, og vei som disse rettighetene omfatter.

Tilknytning vann: Boligen har innlagt vann fra privat vannforsyning, vannforsyningen er borebrønn som er felles med Østsidevegen 143,147 og 148. Borebrønnen er lokalisert på Østsidevegen 148. Selger betaler 100 kr per måned (1200 kr per år) som bidrag til strømforbruket til den felles brønnpumpen med naboene.

Tilknytning avløp: Avløpsløsningen er privat og består av to slamavskillere i betong og volum på ca. 3 m<sup>3</sup>. Fra slamavskillerne går avløpet videre til et hovedrensetrinn (infiltrasjonsfilter). Det er ukjent størrelse på infiltrasjonsfilteret. Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er ikke i henhold til dagens standard på området og kan ikke forventes å rense etter kravene i forurensingsforskriften og kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Det må derfor påberegnes å utbedre hele avløpsløsningen når det kommer kommunalt pålegg om dette en gang i fremtiden. Ved oppgradering må hele anlegget vurderes av en nøytral fagkyndig som gjør grunnundersøkelser, prosjekterer forskriftsmessig løsning og sender inn søknad til kommunen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040, med ikrafttredelse 13.06.2018. Et delareal på 1 224 kvm er i kommuneplanen avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) med områdenavn LNFR\_.

Eiendommen berøres av hensynssone H290, Andre støysoner, i henhold til kommuneplanen. Hensynssonen er en støysone mot fylkesvegen.

### **Adgang til utleie**

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 45.000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

4 656 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk. (første visningsrunde inkluderer to visninger til kr. 2.500,-)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 111 656

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kine Johansen Ruud  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
kine.j.ruud@aktiv.no  
Tlf: 988 29 188

**Ansvarlig megler bistås av**

Kine Johansen Ruud  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
kine.j.ruud@aktiv.no  
Tlf: 988 29 188

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023  
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

**Salgsoppgavedato**

20.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østsidevegen 145 , 2090 HURDAL

 HURDAL kommune

 # gnr. 20, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 19989-1799

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FU2052

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sjørevik



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

## Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørøvik

einar@agendataksering.no

904 00 293



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og beslag av lakkert stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående/ liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass på bad i u. etg.

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør.

Bygningen har PVC balkongdør.

Terrasse med konstruksjon av søyler, drager, bjelker og spaltegulv.

Rekkverk av metall, glass og treverk. Høyde rekkverk er 90 cm. Det er montert drypp-stopp folie mellom bjelker fra undersiden.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser, parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn i u. etg.

Målt følgende høydeforskjeller: stue 5 mm, gang 1. etg. 10 mm, gang u. etg. 13 mm, soverom mot nord 6 mm.

Boligen har elementpipe og 2 vedovner.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom ved wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte/ profilerte dører.

Vedfyring, panelovner, varmekabler bad. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad av ukjent årgang, men forutsetter at aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Taket har malt panel.

#### Bad

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder fra utførelse/ oppbygging.

Fliser på vegger og gulv. Dusjnise med glassvegg. Badekar.

Innredning med 2 nedfelte servanter. Avtrekk med el. vifte. Målt ca.

15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, inkl. 10 mm nedsenk i

dusjhjørnet.

Taket er malt.

#### Vaskerom

Vaskerom med nye overflater fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Mdf panel på vegger, fliser på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Innredning med benkeplate, skap og nedfelt skyllekar. Målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Taket har panel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. etg.: Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc.

Servant på vegg.

U. etg.: Toalettrom med fliser på gulv. Panel og fliser på vegger.

Vegghengt wc. Servant på vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår med oppgraderinger i ettertid.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er opplyst i salgsoppgave fra forrige salg at dreneringen er fra 2013, men dette er ikke ytterligere dokumentert.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Terrengforholdene foran boligen medfører muligheter for oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet privat borehull som deles med noen omliggende boliger. Avløp til septiktank på egen eiendom. Det må påregnes at avløpsanlegget må oppgraderes ved pålegg fra kommunen, se "Opplysninger om eiendommen". Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1976.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

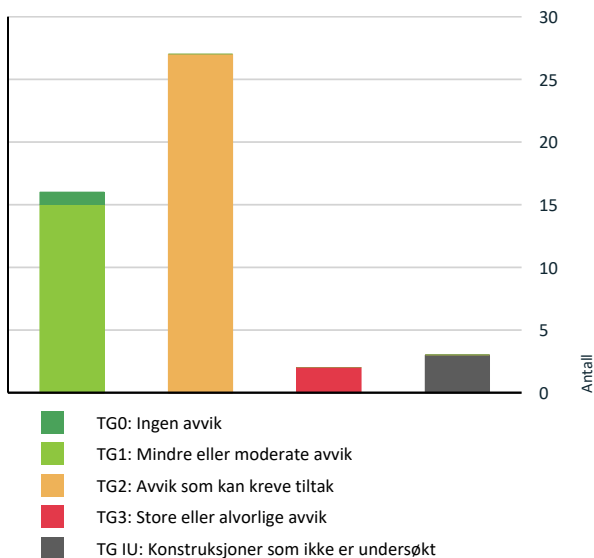
### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

U. etg. : Fyrrom er nå vaskerom, matbod er nå soverom, hobbyrom er nå soverom, vaskerom er nå bad, klesbod er nå gang. 1. etg. : Et soverom er fjernet, inngår nå i stue. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Terrasse viser ikke på byggemeldte tegninger. Montert nytt vindu på soverom i u. etg. Det er ikke opplyst om disse endringene er søkt om bruksendring e.l. for hos kommunen. Dette anbefales undersøkt ytterligere.

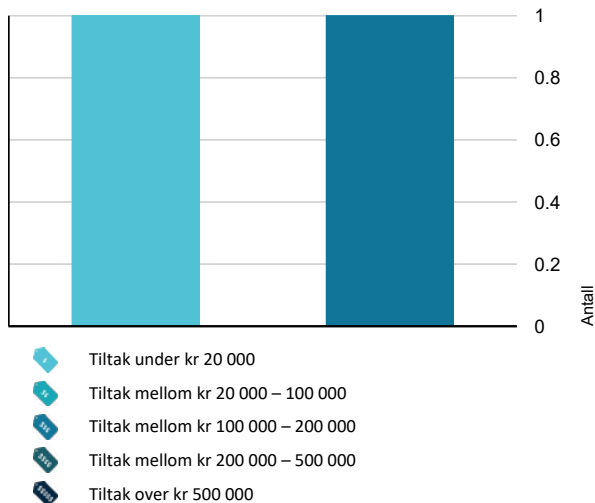
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > U. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)






#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Oppvarming [Gå til side](#)
- Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - koblete [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1976

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2024      Modernisering      Nytt bad i u. etg.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for skjulte skader og lekkasjer, som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Lakkert stål

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, sopp og ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Råteskadet kledning



Råteskadet kledning

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen ligger ujevnt og det mangler papp over isolasjonen flere steder.

Pga. manglende gulv/ gangbane på loft er konstruksjonen kun begrenset besiktiget fra lukeåpning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen bør legges jevnt, og det bør etableres papp over isolasjonen for å hindre innblåsing og varmetap.

Begrenset besiktigelse på grunn av manglende gangbane gjør at skjulte feil eller skader kan være oversett, noe som øker risikoen for uoppdagede problemer i takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på bad er punktert. Slitasje på vinduer og beslag. Vinduer har passert en levetid på ca. 50 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene bør vurderes skiftet ut, spesielt vinduet på badet som er punktert, samt vinduer med slitasje og skader på beslag.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert komfort, samt at vinduene ikke oppfyller dagens krav til isolasjon og tetthet.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Vinduer - koblete

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass på bad i u. etg.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje på vinduer og beslag. Vinduer har passert en levetid på ca. 50 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og sikre tilstrekkelig isolasjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, fuktskader og høyere energikostnader, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## 1 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utett hovedytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i boligen.

## 1 TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med konstruksjon av søyler, drager, bjelker og spaltegulv. Rekkverk av metall, glass og treverk. Høyde rekkverk er 90 cm. Det er montert dryppstopp folie mellom bjelker fra undersiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

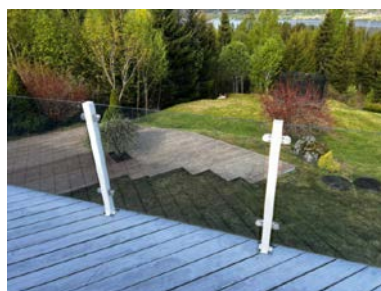
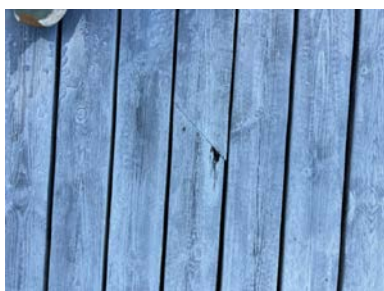
Noen spredte råteskader i gulvbord, spesielt i endeskjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede gulvbord, spesielt i endeskjøter, bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

# Tilstandsrapport



Råteskader spaltegulv

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser, parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn i u. etg.

Målt følgende høydeforskjeller: stue 5 mm, gang 1. etg. 10 mm, gang u. etg. 13 mm, soverom mot nord 6 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i gulv enkelte steder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å bedre bokomforten.

Konsekvensen av knirk er hovedsakelig av estetisk og bruksmessig karakter, men kan også indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan forverres.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og 2 vedovner.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom ved wc.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2021 at det er påvist saltutslag på murvegger under terreng, men disse veggene er nå innkledd/ utforet.

Konstruksjonen betegnes i dag som en risikokonstruksjon på grunn av plasseringen under terreng, noe som gir økt fare for fuktbelastning og påfølgende skader som råte og muggsopp.

Treverk skal ha et fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte- og muggsoppvekst. Dersom fukttinnholdet overstiger 20 vektprosent, er muggsopp allerede dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i konstruksjonen jevnlig, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel forbedret drenering eller ventilasjon.

Dette bør gjøres for å unngå økt risiko for råte- og muggsoppdannelse, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

# Tilstandsrapport



Hulltaking/ fuktmåling utforet vegg

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte/ profilerte dører.

## TG IU Oppvarming

### Beskrivelse

Vedfyring, panelovner, varmekabler bad. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad av ukjent årgang, men forutsetter at aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



Vindu bad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Andre tiltak:

Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekkliste/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.

# Tilstandsrapport



Mangler mansjett rundt rør



## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på innredning/ utstyr tilsier at mer enn 50% av forventet levealder er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden innredning/ utstyr fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ slitasje oppstå på eldre komponenter.

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusj.



Hulltaking/ fuktmåling fra gang bak dusjhjørnet.

## U. ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder fra utførelse/ oppbygging.  
Fliser på vegger og gulv. Dusjnische med glassvegg. Badekar. Innredning med 2 nedfalte servanter. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, inkl. 10 mm nedsenk i dusjhjørnet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

## U. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm, inkl. 10 mm i nedsenk i dusjhjørne. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig, men dørterskel er ca. 10 mm over ferdig gulv.

Årstall: 2024

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Membranen høyde ved dør er ikke mulig på registrere uten destruktive inngrep, men måten terskel er utformet på kan den maksimum være 10 mm over ferdig gulv. Kravet er 15 mm over ferdig gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør, i henhold til gjeldende krav.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024



## U. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

## U. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

## U. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Badet er under 5 år og det foreligger kontrollerkjøring fra utførende på membran i fdv. Hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

## U. ETASJE > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med nye overflater fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Mdf panel på vegger, fliser på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Innredning med benkeplate, skap og nedfelt skyllekar. Målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## U. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i konstruksjonen.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning/ benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med åpningsvindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk/ elektrisk ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inneklima.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader og helseplager.

## U. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Veggengt wc. Servant på vegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ufagmessige flisarbeider.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Andre tiltak:

Flisarbeidene bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og hindre fuktskader eller redusert levetid på overflatene. Mangelfullt utførte flisarbeider kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Vegghengt wc. Servant på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ufagmessige flisarbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør utføres fagmessig utbedring av flisarbeidene for å sikre tilstrekkelig tetthet og varig kvalitet. Mangelfullt utførte flisarbeider kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. TG3 skyldes manglende ventilasjon fra rommet, og kostnadsestimatet omfatter kun etablering av ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberrør fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom rørene ikke skiftes ut, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser.



### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler ventilasjon på toalettrom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med oppgraderinger i ettertid.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Fremlagt samsvarserklæring for kobling av termostat på vaskerom.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for samtlige arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Deler av dette anlegget har passert en brukstid på ca. 50 år og derved har mer enn 50% av estimert levetid passert. På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er opplyst i salgsoppgave fra forrige salg at dreneringen er fra 2013, men dette er ikke ytterligere dokumentert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på dreneringsarbeider. Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at det er registrert saltutslag mm. på murvegger (disse veggene er nå utforet/ innkledd).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte dreneringsarbeider for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at dreneringen ikke er tilfredsstillende utført, noe som kan føre til fuktproblemer i kjellervegger og skade på konstruksjonen over tid.

Tidligere registrerte saltutslag indikerer at det kan ha vært fuktproblemer, og utforede vegger gjør det vanskelig å oppdage eventuelle nye skader.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert vertikalt riss på grunnmur mot nord, samt en del sår/ manglende puss mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og sår i grunnmuren bør utbedres, og manglende puss bør repareres for å hindre videre forringelse og inntrenging av fukt. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.

## 📍 TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene foran boligen medfører muligheter for oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrenging og skader på bygningskonstruksjonen over tid.

## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet privat borehull som deles med omliggende boliger. Avløp til septiktank på egen eiendom. Det må påregnes at avløpsanlegget må oppgraderes ved pålegg fra kommunen, se "Opplysninger om eiendommen".

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

# Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, samt vurderes jevnlig kontroll av vannet for å sikre helsemessig forsvarlig drikkevann.

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre kostbare utbedringer og helsemessige utfordringer.

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1976.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mangler rekkverk ved inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

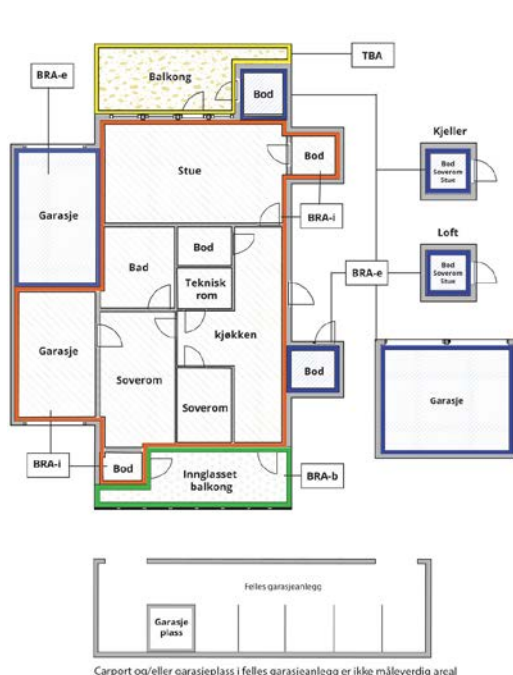
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	131
U. Etasje	81	8		89	
<b>SUM</b>	<b>172</b>	<b>8</b>			<b>131</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
U. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, soverom 3, toalettrom	Bod under terrasse	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* U. etg. : Fyrrom er nå vaskerom, matbod er nå soverom, hobbyrom er nå soverom, vaskerom er nå bad, klesbod er nå gang. 1. etg. : Et soverom er fjernet, inngår nå i stue. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Terrasse viser ikke på byggemeldte tegninger. Montert nytt vindu på soverom i u. etg. Det er ikke opplyst om disse endringene er søkt om bruksendring e.l. for hos kommunen. Dette anbefales undersøkt ytterligere.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad i u. etg. i 2024. Div. flisarbeider mm.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu på det misnte soverommet i u. etg. er for lite til å tilfredsstille forskriftskrav til daglys og rømning ved brann. Videre har rommet en størrelse som vil gjøre det utfordrende å møblere med møblelement man vanligvis har på et soverom.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		55		55	
<b>SUM</b>		<b>55</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Einar Sørøvik	Takstingeniør
	Matthieu Romain Alexandre Féneón	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	20	14		0	1224.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Østsidevegen 145

### Hjemmelshaver

Féneón Matthieu Romain Alexandre,  
Moubouengou Rita

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomstvei: Privat vei/ avkjørsel som munner ut i offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning/ borehull som deles med noen av de nærliggende eiendommene.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank som tømmes av kommunen. Det foreligger følgende opplysninger fra kommunen datert 05.05.2026: "Avløpsløsningen er privat og består av to slamavskillere i betong og volum på ca. 3 m<sup>3</sup>.

Fra slamavskillerne går avløpet videre til et hovedrensetrinn (infiltrasjonsfilter). Det er ukjent størrelse på infiltrasjonsfilteret. Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er ikke i henhold til dagens standard på området og kan ikke forventes å rense etter kravene i forurensingsforskriften og kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Det må derfor påberegnes å utbedre hele avløpsløsningen når det kommer kommunalt

pålegg om dette en gang i fremtiden. Ved oppgradering må hele anlegget vurderes av en nøytral fagkyndig som gjør grunnundersøkelser, prosjekterer forskriftsmessig løsning og sender inn søknad til kommunen".

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2016

#### Kommentar

Opplyst i tidl. salgsoppgave

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med sadlet tak tekket med metallplater. Betongplate på grunn. Yttervegger av bindingsverk med utv. trekledning. 2 leddporter med manuell åpning.

Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

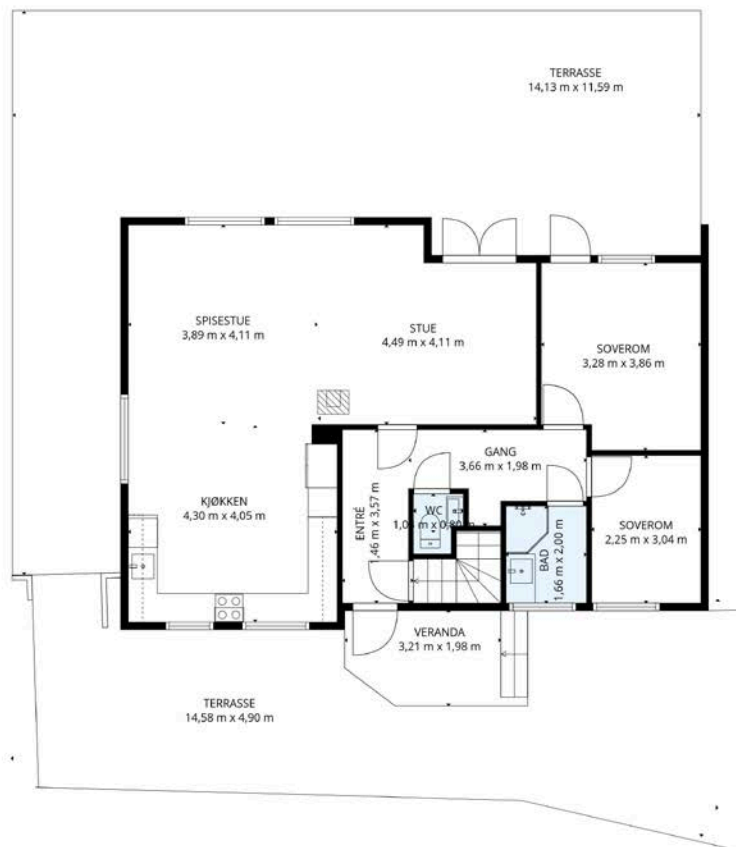
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

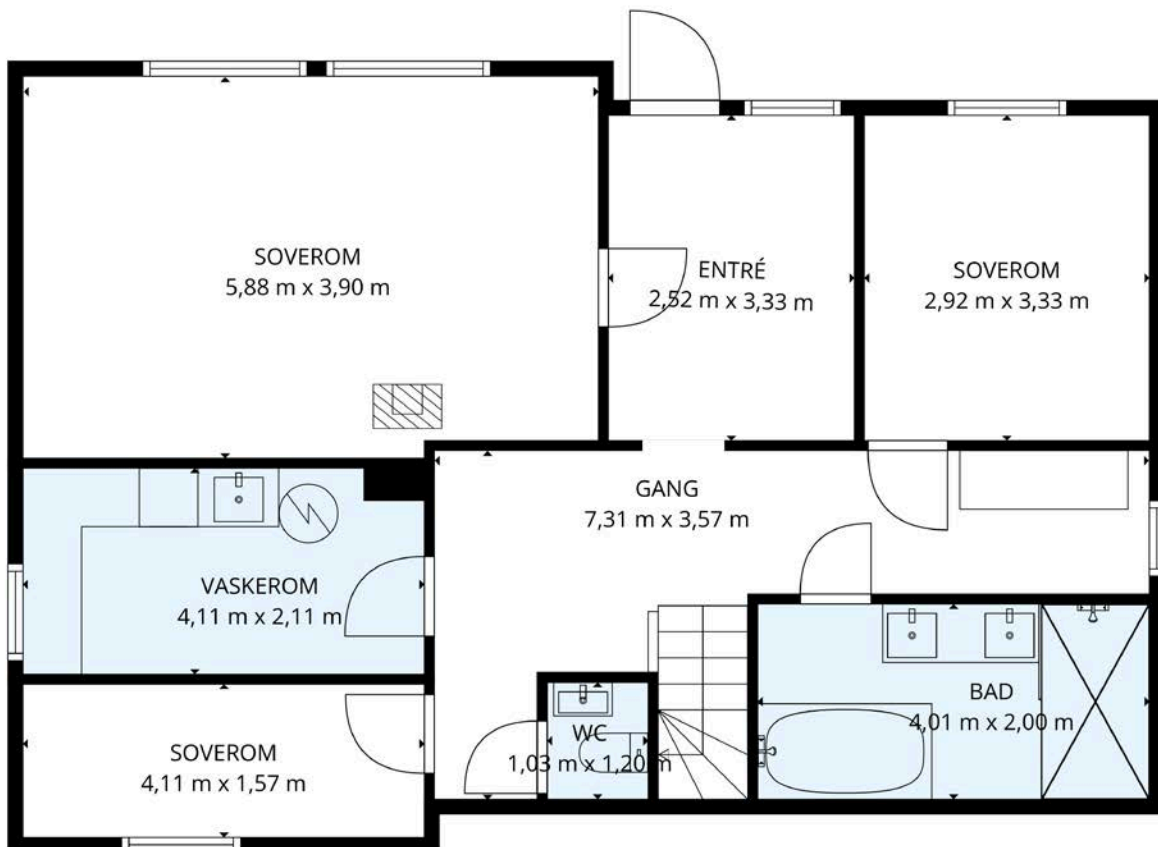
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Rita Moubouengou

Matthieu Romain Alexandre Fénéon

## Boligen

Østsidevegen 145

2090 Hurdal

3242-20/14/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Partner Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon: Tilkobling/montering av termostat Koblet til varmekabel (gulvvarme)

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av bad, inkludert: -flislegging (legging av fliser) -montering av servanter - installasjon av dusj (italiensk dusj / dusj uten dusjkabinett) -installasjon av badekar

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Montering av nytt sluk og full fornyelse av membran (tettesjikt).

---

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

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er oppført ny dobbelgarasje i 2017 som erstatning for tidligere garasje. Arbeidet er opplyst å være utført av tidligere eier.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er opplyst av tidligere eier at drenering ble skiftet i 2013. Jeg har ikke selv utført arbeidet, og har ingen ytterligere dokumentasjon på utførelsen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** PUMPESERVICE HADELAND

**Beskrivelse av arbeidet:** Eiendommen har privat vannforsyning (borevann, delt med andre naboer) og privat avløp via septikanlegg. Pumpen til brønnen ble skiftet i 2026.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Enexcell AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon og/eller oppgradering av det elektriske anlegget i boligen, herunder sikringsskap, kurser og tilhørende installasjoner som belysning, stikkontakter og tilkobling av fast elektrisk utstyr.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Det er opplyst av tidligere eier at kommunen har informert om at det må påregnes utbedring av avløpsløsningen når denne ikke er i henhold til dagens standard. Informasjonen tilsier at det kan komme pålegg om dette i fremtiden. Det er videre opplyst at kommunen vil vurdere eventuelle felles avløpsløsninger i området før et slikt pålegg eventuelt gis.

Vi har imidlertid ikke mottatt noen form for pålegg, varsel eller annen henvendelse fra kommunen om dette, og vi har heller ikke blitt kontaktet eller fått ytterligere informasjon om saken.

---

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

♦ **Ja**

Det er opplyst at det er gjort flere endringer og oppgraderinger etter byggeår, blant annet ny terrasse i 2013, utskifting av vinduer i perioden 2013–2017 og oppføring av ny dobbelgarasje i 2016–2017, utført av tidligere eier.

I tillegg ble det i 2025 etablert et nytt kjellervindu samt utført terrengarbeider og forbedringer av hage/uteområde.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjelleren er innredet og oppgradert etter byggeår. Det er utført tiltak knyttet til overflater, herunder fornyelse av vegg- og gulvflater. I tillegg er det etablert et nytt kjellervindu.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det er opplyst av tidligere eier at wc-rom under trapp i underetasjen ikke er søkt godkjent hos kommunen.

I tillegg er det i senere tid etablert et nytt kjellervindu. Dette tiltaket er per i dag ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Ja**

Ja, det foreligger tilstandsrapport og salgsoppgave for eiendommen

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er opplyst av tidligere eier at kommunen har informert om at det må påregnes utbedring av avløpsløsningen når denne ikke er i henhold til dagens standard. Informasjonen tilsier at det kan komme pålegg om dette i fremtiden. Det er videre opplyst at kommunen vil vurdere eventuelle felles avløpsløsninger i området før et slikt pålegg eventuelt gis.

Vi har imidlertid ikke mottatt noen form for pålegg, varsel eller annen henvendelse fra kommunen om dette, og vi har heller ikke blitt kontaktet eller fått ytterligere informasjon om saken.

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Hurdal kommune

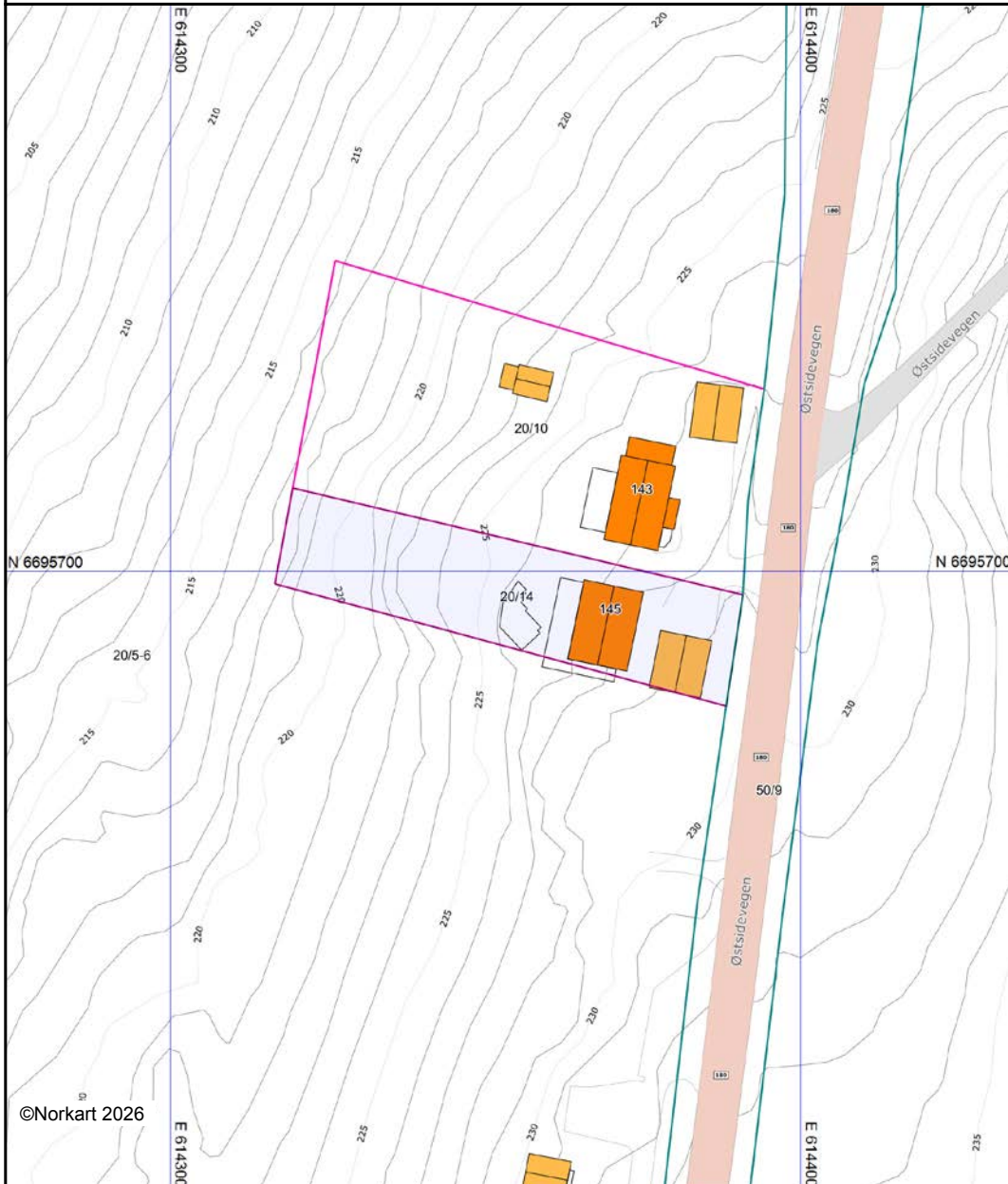
## Grunnkart

Eiendom: 20/14  
Adresse: Østsidevegen 145  
Dato: 05.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

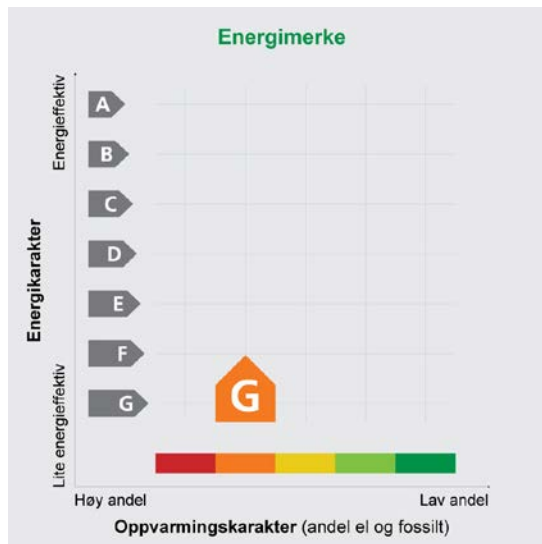
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

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

Adresse	Østsidevegen 145
Postnr	2090
Sted	HURDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	151961029
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1283656
Dato	24.06.2021



Innmeldt av	Jan Tore Engen
-------------	----------------

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

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

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

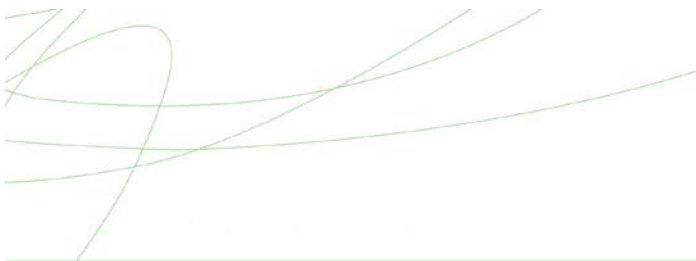
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**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.

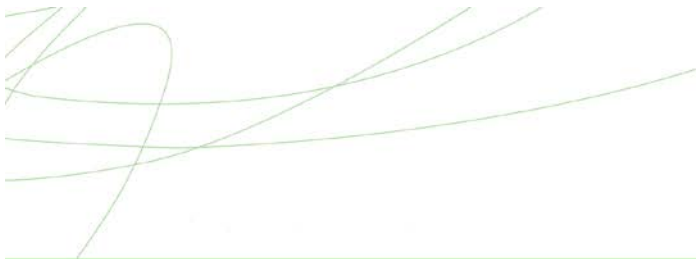
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

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.



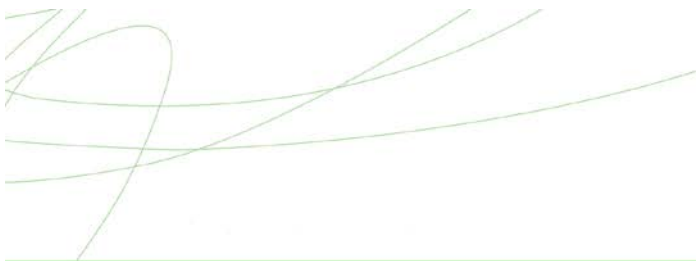
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	181
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Østsidevegen 145

Postnr/Sted: 2090 HURDAL

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 24.06.2021 14:54:19

Energimerkenummer: A2021-1283656

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Jan Tore Engen

Gnr: 20

Bnr: 14

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 151961029

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### **Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertilta**

### **Tips 1: 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.

### **Tips 2: 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.

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tips 4: 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.

### **Tips 5: 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.

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: 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.

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Østsidevegen 145 - Nabolaget Torget - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Eidseter Linje 445, 447	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	13 min 🚗 13.3 km
✈ Oslo Gardermoen	24 min 🚗

## Skoler

Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 314 elever, 18 klasser	7 min 🚶 6.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	22 min 🚶 19.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	24 min 🚶

«Nærhet til skogen, mange muligheter for flotte turer på sykkel på milevis av skogsbilveier.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

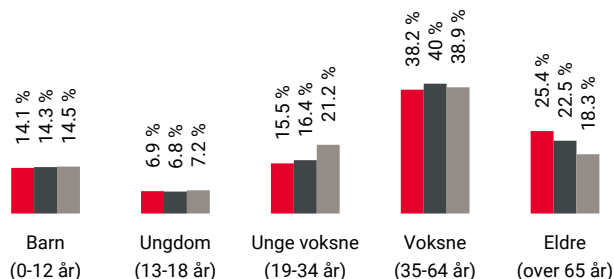
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torget	1 072	558
Hurdal kommune	2 905	1 454
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 🚶 6.8 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 🚶 8.6 km
Øvre Romerike Steinerbarnehage Vesle... 31 barn	12 min 🚶 12.2 km

## Dagligvare

Coop Prix Hurdal	6 min 🚶
Post i butikk	6.4 km
Spar Hurdal	8 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

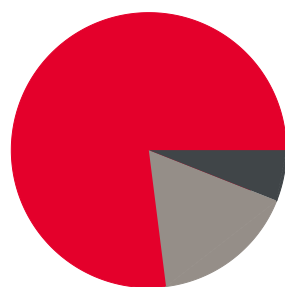
⚽ Haraldvangen 2 min 🚗  
Ballspill 2.3 km

⚽ Gåutsenteret 2 min 🚗  
Aktivitetshall 2.4 km

🚴 Hurdal treningsklubb 8 min 🚗

🚴 MOVA Eidsvoll 16 min 🚗

## Boligmasse



■ 77% enebolig  
■ 6% blokk  
■ 17% annet

«Stille og fredelig sted i "sentrum" hvor alle trives.»

Sitat fra en lokalkjent

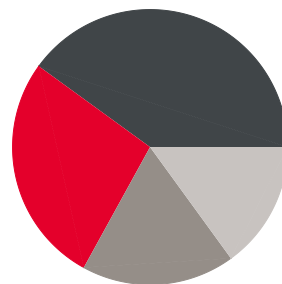


## Varer/Tjenester

📍 Eidsvoll handelspark 14 min 🚗

📍 Vitusapotek Hurdal 6 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



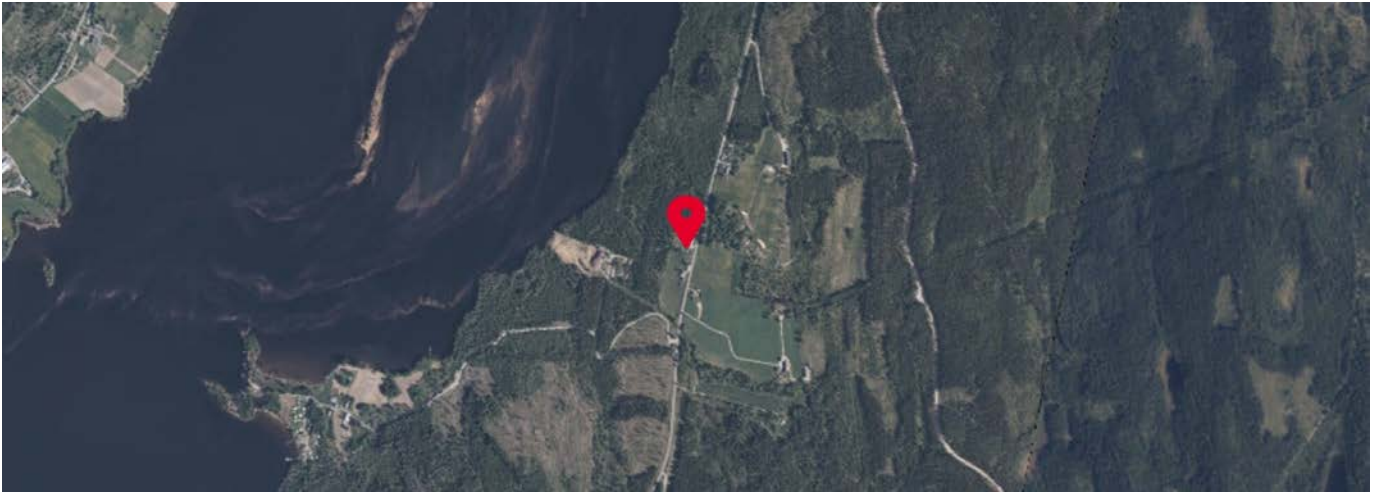
0%

44%

■ Torget  
■ Hurdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Østsidevegen 145  
2090 HURDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kine Johansen Ruud**Telefon:** 988 29 188  
**E-post:** kine.j.ruud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre