

aktiv.



Østsidevegen 22, 2090 HURDAL

Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i Hurdal. Inngjerdet og barnevennlig hage. Dobbel garasje



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Steinar Aulie Schjøll
Marita Harstad Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 181/275 kvm
Tomtstr.: 1209.3 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1205250364

Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i Hurdal.

Aktiv eiendomsmegling v/ Vibeke Voksøy har gleden av å presentere Østsidevegen 22!

En stor og romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i Hurdal, rett ved sentrum. Eiendommen har kort vei til butikker, servicetilbud og idylliske Hurdalsjøen:

- *Inngjerdet barnevennlig hage - med frukttrær og stor terrasse.
- *Trygg og kort skolevei med gangfelt hele veien.
- *Sjøgløtt og kort vei til badestrand.
- *Naturskjønne omgivelser, med flotte turmuligheter rett utenfor døren.
- *Kort vei til Hurdal skisenter og lysløyper.
- *Gode solforhold
- *Mange uteboder og svært god lagringsplass.
- *Dobbel garasje (hvor den største delen er isolert)
- *Parkeringsmuligheter for mange biler på gårdsplassen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	94
info fra kommune	97
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 kvm

BRA - e: 94 kvm

BRA totalt: 275 kvm

TBA: 75 kvm

Boilg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 kvm Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/ bod og kjellerbod 4.

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Entré, gang med trapp, bad spisestue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.

BRA-e: 34 kvm

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 60 kvm garasje med bod, del isolert garasje, bod 1 og bod 2.

Ikke målbare arealer

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

Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1209.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt rundt boligen med gruset ankomstområde og noe kupert skrånet tomt på baksiden av boligen. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har kort vei til Hurdal sentrum hvor du finner matbutikker, frisør, helsestasjon og barnehage/skole.

For ytterligere servicetilbud er de ca:

- 20 minutter til Amfi Råholt.
- 30 minutter til Jessheim sentrum.
- En time til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1955 og tilbygg oppført i 1998. Huset har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, støpt fundament under opprinnelig del og LECA ringmur under tilbygget, trebindingsverkkonstruksjon kledd med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav.

Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Lekkasje gjennom badegulv på hovedbad, da det ble dusjet rett på gulvet. Utbedret med tørk, bytte av isolasjon i kjellertak, og satt inn dusjkabinett på bad, samt tettet fuger med silikon under dusjkabinett. har testet en stund og det virker som det er tett og tørt nå.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd nytt bad i 2 etg i 2024, brukt disse til rørleggerarbeid, elektroarbeid og Membran arbeid, er utført av overnevnte. riving og snekkerarbeid er gjort selv(jeg har også svennebrev som trevaresnekker). Arbeid utført av Østlandske VVS, Fjellhamar bygg AS, og Hugo Beck Innstallasjon AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Alt nytt av godkjent firma.

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

Ja, kun av faglært. Østlandske VVS på bad i 2.etg, og Rognstad VVS tok alt rør/vann arbeid på kjøkken i 1.etg når det ble pusset opp i 2015. det var også en vannskade på kjøkken i hybelen, og der ble det av forsikringselskap byttet gulv, noe vegger, kjøkken, vannopplegg. alt ble utbedret av forsikring, med godkjente rørlegger, elektriker og snekker. ansvarlig for denne utbedringen var Frøiland Avd Hamar.

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

Det var lekkasje fra bad i 1.etg ned i kjeller, dette ble utbedret og virker nå til å være tørt. kjeller ble også drenert i 2013, før vi kjøpte, så har ikke merket noe til noe fukt andre steder enn i taket under badet som nå er utbedret.

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

Det ser ut til å være noe fuktighet i treverk/undertak på loft, mulig utett tak. ingenting som drypper, men kan se ut til at det er noe fukt der.

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

Ja, ettersom det er ett eldre hus så er det jo noe skjevheter i gulv, men ikke noe som er merkbart av oss.

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

Har hatt mus på loftet, men ikke i huset eller i kjeller. svært lite de siste årene, har ikke fanget noen mus i år, men tidligere år har vi fanget 1-2 mus i året på loft.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt kjøkken i 2015, alt el arbeid av Gardermoen elektro, lagt opp strøm til hybel og satt inn strømmåler m.m av Hugo Beck innstallasjon, alt el arbeid på bad i 2.etg av hugo beck innstallasjon. har selv løsnet noe kabler, stikk, brytere osv under oppussing, og remontert dette på vegg. Arbeid utført av Hugo beck installasjon AS, Gardermoen Elektriske AS, Dal Elektriske.

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

Har gjort det meste av snekkerarbeid i/på huset selv, diverse listing, veggplater, baderomsplater, maling, bygget platting/terasse, byttet vindu på soverom, lagt gulv, satt opp kjøkkeninnredning, bygget trapp til hybel m.m. Jeg har svennebrev som trevaresnekker.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget platting/terasse selv.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Del av huset leies ut som 1 roms hybel. Stabil og rolig leietager.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Godkjent boareal/del av huset som leies ut som hybel.

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

Skaderapport på vannskaden i hybelen, som ble utbedret av forsikringssselskapet.

Benevnt hybel er i realiteten et anneks.

Innhold

Kjeller: Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/bod og kjellerbod 4.

1. etasje: Entré, gang med trapp, bad spisestue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.

2. etasje: Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Krypekjeller:

Manglende luftgjennomstrømning og synlige tegn på fukt kan føre til ytterligere problemer som muggsoppvekst og dårlig innneklima. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon og eventuelt installere fuktsperre for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen og opprettholde et sunt bomiljø.

Terrengforhold:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis og noe skrånet kupert terreng på baksiden av boligen TG2 Tiltak som anbefales er å

etablere tilstrekkelig fall i fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid.

Vinduer og ytterdører:

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Kjellervinduer har passert sin forventede levetid. Det er observert tegn til slitasje og aldring.

Balkonger, verandaer og lignende:

Hjemmelshaver har utvidet terrassen og deler av terrassen er over 50 cm og terrassen har ingen rekkverk rundt terrassen. Dette medfører at terrassen ikke oppfyller gjeldende byggt teknisk krav til sikkerhet, da det skal være rekkverk på terrasser som har høyde over 50 cm fra terreng.

Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling:

Veggfliser og tak/himling fremstår med alder og bruksslitasje, det er sprekk og bom i flis på veggen ved vinduet. TG2 i grenseland til TG3. Slitasjen på flisene og himlingen kan medføre økt risiko for ytterligere skader og fuktinntrenging, særlig i områder hvor det allerede er oppdaget sprekkdannelse.

Bad i 1.etasje Overflate gulv:

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vanter. Det er stedvis sprekker og bom i fliser og gulvflisene fremstår med alder og bruksslitasje.

Bad i tilbygg Overflate vegger og himling:

Vegger og tak/himlinger fremstår med alder og bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at det er trepanelvegger på baderommet, dette holder ikke dagens krav for membran på vegger selv om det står ett dusjkabinett inne på badet.

Bad i tilbygg Overflate gulv:

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og vinylbelegget har passert mer enn sin forventete levetid.

Bad i tilbygg Membran, tettesjiktet og sluk:

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventete levetid som membran og vegger av malt trepanel er ikke godkjent for våtrom. TG2 Dette innebærer at badet ikke tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring, og det er betydelig risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje:

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å monterte i nær fremtid. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Vegger, tak/himlinger, gulv og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er noen merker på innredningen og noe hakk/skade på benkeplaten.

Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater:

Vegger og tak/himlinger fremstår med litt fuktskjolder i tak/himlinger på vaskerommet i kjelleretasjen, delaminering og synlig saltutslag på nedre del av kjellervegger.

Kjelleretasje Gulvets overflate:

Kjellergulv fremstår med avflassing av maling, noe svertesopp i hjørner på yttervegger og bruksslitasje. Dette indikerer at det har vært fuktbelastning over tid, og at det kan være behov for tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Vannrør og avløpsrør fremstår i grei stand, men noe av røropphenget er fra 1970. TG2 Dette betyr at selv om selve rørene ikke viser tegn til vesentlige skader eller lekkasjer, kan festene og opphengene begynne å bli slitne etter så mange år i bruk.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsberederen er sannsynligvis eldre enn 20 år og det er termiske merker på dekselet på berederen. TG2

Ventilasjon:

Det gis i beste fall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk anlegg, selv i eldre boliger.

Forhold som har fått TG3:

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

Grunnmuren fremstår med noe avflassing av maling, små riss, stedvis knotteplast hvorav deler av knotteplasten ikke har klemlist og står disponibel for fuktinntrenging.

TG3 Det anbefales at områder med avflassing og riss utbedres, og at knotteplasten sikres med klemlist for å hindre ytterligere fuktinntrenging og etablere knotteplast der dette ikke er.

Drenering til boligen er fra ukjent år, nedløp er ikke tilkoblet drenerør og det er tydelige tegn til fuktoppbygging fra kjellergulv og på nedre del av vegger i kjelleretasjen, TG3 Dette indikerer på at det ikke er fuktsperre under støpt fundament som ligger direkte på grunn og at det er dreneringsvikt.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Yttervegger:

Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning på deler av boligen. TG2 Dette kan føre til opphopning av fukt bak kledningen, noe som øker risikoen for råte og

soppdannelse over tid.

Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på fremsiden, råteskade i gesims, fuktmerker i vindskier, tegn til råteskade over vindu på fremsiden og panelkledning som er montert for nærme grunn og står fuktutsatt. Det anbefales at det gjennomføres utbedringer for å forhindre ytterligere skade, inkludert utskifting av råteskadet treverk og påføring av ny maling eller overflatebehandling.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Asfalttakshingel fremstår utett og med værslitasje. Det ble avdekket råteskade i undertaket i nedgangen til kjelleretasjen, fuktinntrenging i undertaket på loftet i tilbygget og i hovedbygget. TG3 Disse funnene indikerer at takets beskyttelse mot nedbør og fuktighet er vesentlig svekket, noe som øker risikoen for videre skader på byggets konstruksjon.

Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2. Dette innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom under takskjegget.

Takrennen fremstår, med stedvis nedbøyninger, manglende overliggere, værslitasje og enkelte nedløpt mangler utkast. Det er også tydelige tegn på frostsprengt nedløp på fremsiden av boligen. TG3 Disse forholdene medfører at vann ikke ledes bort fra bygningen på en tilfredsstillende måte, noe som øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og utvendige konstruksjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

Taktekingen er utett og har medført til råteskade i undertaket i kjellernedgangen, fuktinntrenging i undertaket på begge loftene. I tillegg gir lekkasjene økt risiko for mugg- og soppdannelse i trekonstruksjonene, noe som på sikt kan svekke byggets bæreevne og inn klima. Takkonstruksjonen fra tilbygget er oppført noe ufagmessig, da takstoler er skrudd ned i det gamle yttertaket, noe som ikke tilfredsstillende vanlige byggetekniske krav og kan føre til ytterligere svakheter i takkonstruksjonen.

Skorstein på tilbygget fremstår som for lav. TGIU. Hjemmelshaver opplyser om at de ikke har fått avvik fra feier, men ytterligere tilsyn anbefales. En lav skorstein kan gi dårlig trekk og øke risikoen for at røykgasser og sot legger seg på nærliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til misfarging, skader på fasaden og i verste fall brannfare.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det er museekskremerter på alle loftene. TG2 Dette indikerer at det har vært eller

fortsatt er aktivitet av mus på loftene, noe som kan medføre lukt, helseplager og risiko for skade på isolasjon og elektriske installasjoner.

Loftene fremstår med utette undertak og det mangler fuktsperre i undertaket og tilstrekkelig lufting på kneloftet i 2.etasje. TG3. Disse manglene gir økt risiko for fuktansamling og kondensskader, noe som kan føre til råte, muggdannelse og dårligere inneklime over tid.

Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Det er ukjent om det er membran på badet eller ukjent membranløsning.

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er tett rundt sluket, noe som har medført til lekkasje ned i kjelleretasjen. Hjemmelshaver har satt inn et dusjkabinett, men dette fritar ikke fra kravet om membran. Eventuell membran har også passert sin forventede levetid. TG3 Det bemerkes at manglende eller utilstrekkelig membran utgjør en betydelig risiko for vannskader, spesielt i eldre bad hvor materialenes levetid er overskredet.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes strakstiltak på badets membran. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon:

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Resultatene fra fuktsøket tyder på at kjellerområdet er spesielt utsatt for fuktinntrengning, noe som kan gi grobunn for ytterligere skader dersom problemet ikke håndteres. Manglende ventilasjon kombinert med utilstrekkelig drenering kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for muggvekst og forverring av bygningsmaterialenes tilstand.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 5383244

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe i tv-stue, varmekabler på bad i 1.etasje og i 2.etasje, og panelovner på enkelte rom.

Energimerke

Ikke angitt

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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 43 053 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 137 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 844 489 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 377 957 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 17, bruksnummer 35 i Hurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3242/17/35:

29.11.1955 - Dokumentnr: 3886 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Forbud mot næringsvirksomhet

12.09.1955 - Dokumentnr: 2932 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3242 Gnr:19 Bnr:1

Hovedbruket 17/1 er sammenf. med 19/1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1599173 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0239 Gnr:17 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 244481 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3037 Gnr:17 Bnr:35

I servitutt, dokumentnr: 3886 står det følgende:

Tomten har ingen rettigheter i selgernes øvrige eiendommer.
Gjerdeholdet mot selgerens gjenværende eiendom på-hviler kjøperen. Gjerdet oppsettes pent og holdes forsvarlig vedlike.
Den solgte eiendom skal benyttes til oppførelse av bolig, og kan hverken i sin helhet eller for en del benyttes til handelsted.
Forøvrig selges tomten heftelsesfritt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Hurdal kommune informerer om at bygningstegninger for opprinnelig bolig og garasje ikke finnes i kommunens arkiv. Sannsynligvis oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest (for bolig, hovedhus) foreligger.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg(kontor i bolig) datert 10.03.2003.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg(boder) datert 01.11.2006.

Det foreligger søknad med tillatelse for tilbygg(stue) datert 29.06.1977.

Det foreligger søknad med tillatelse for tilbygg til garasje datert 27.04.1977.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id: 02391701

Navn: Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2018

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/>

kommuneplanbestemmelser-2018-2040 endret 270819.pdf

Delarealer: 1 196 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn AB_

Delareal: 676 m

KPHensynsonenavnH290

KPStøy: Andre støysoner

Delareal: 1 209 m

KPHensynsonenavnH910_

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplan:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 02390207

Navn: Gang- og sykkelveg langs RV180 fra Torget til Damtjernbekken

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.06.2004

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/5/02390207.pdf>

Delarealer: 1 196 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn B1

Delareal 12 m

Formål Annen veigrunn

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 50 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 000

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

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

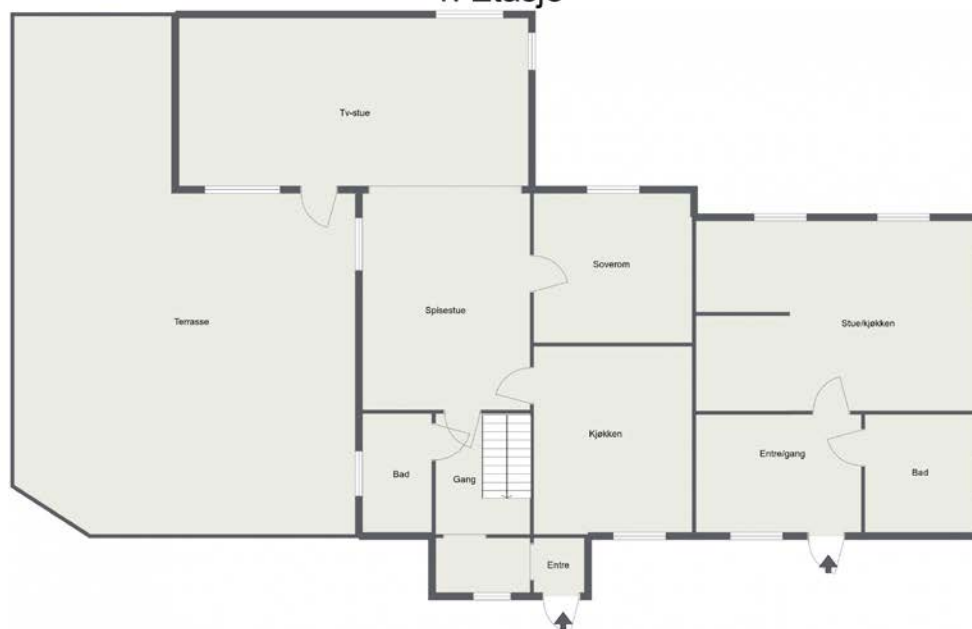
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

10.04.2026

Plantegninger

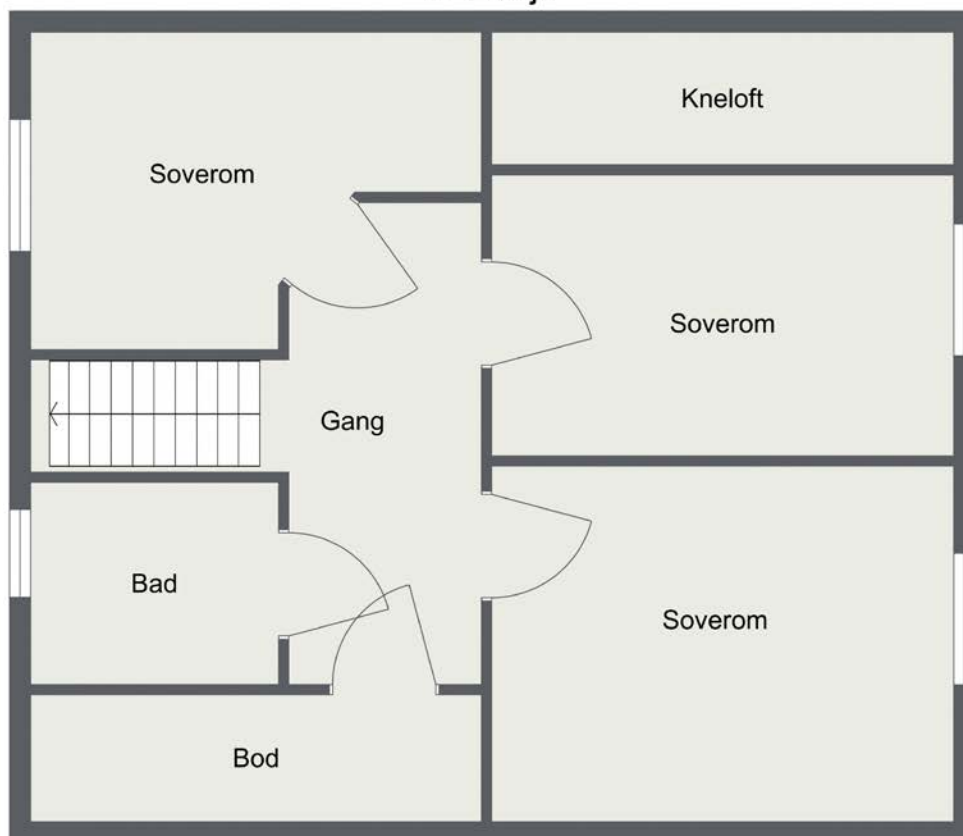
1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.

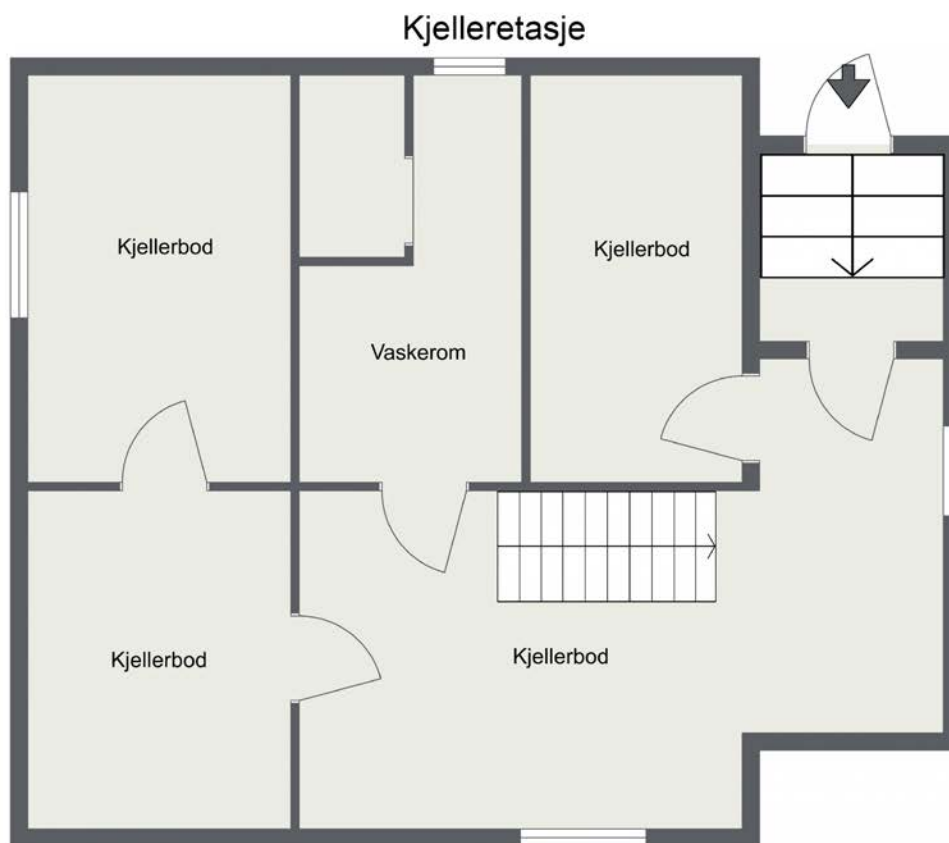
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

2. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bilder











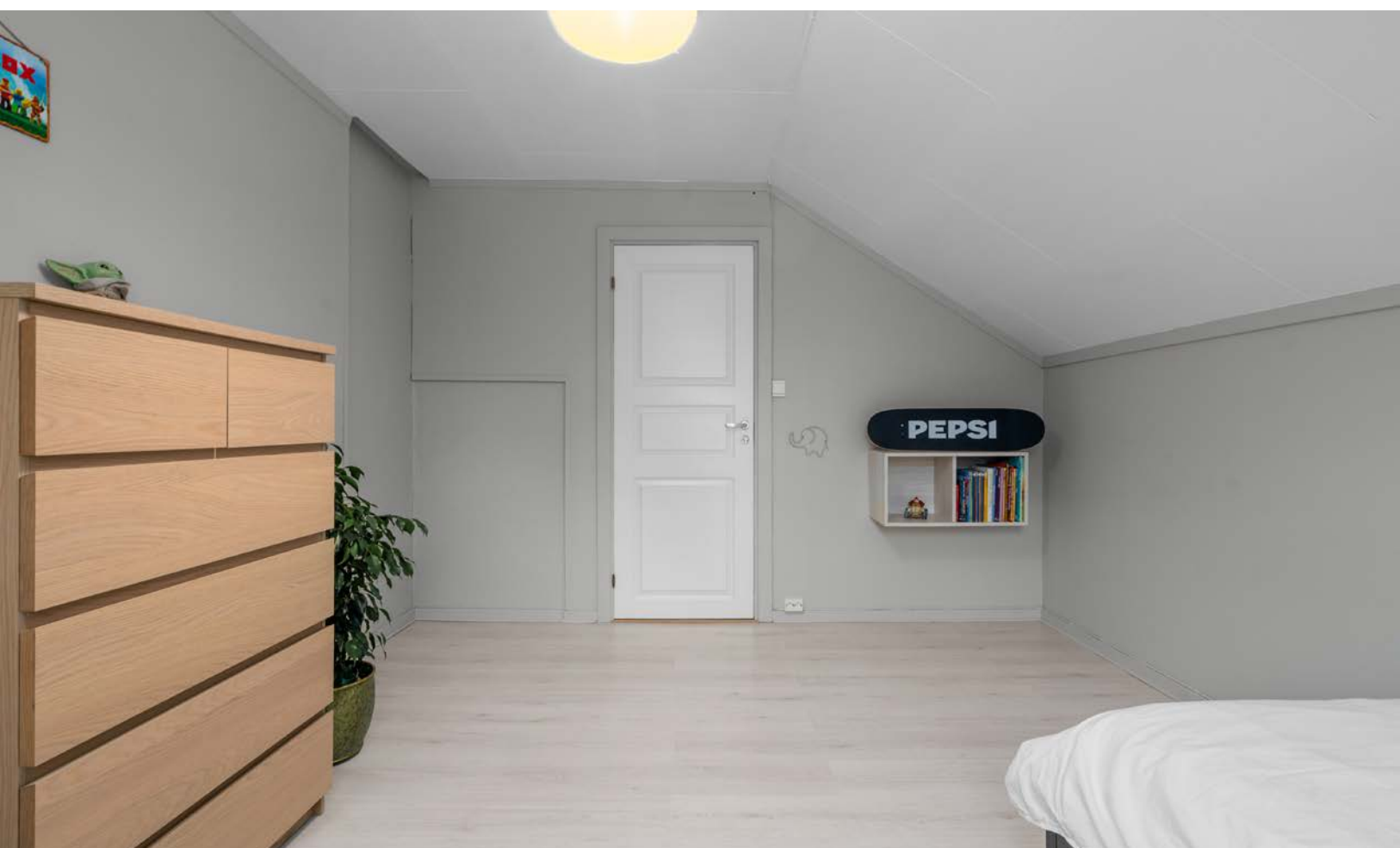








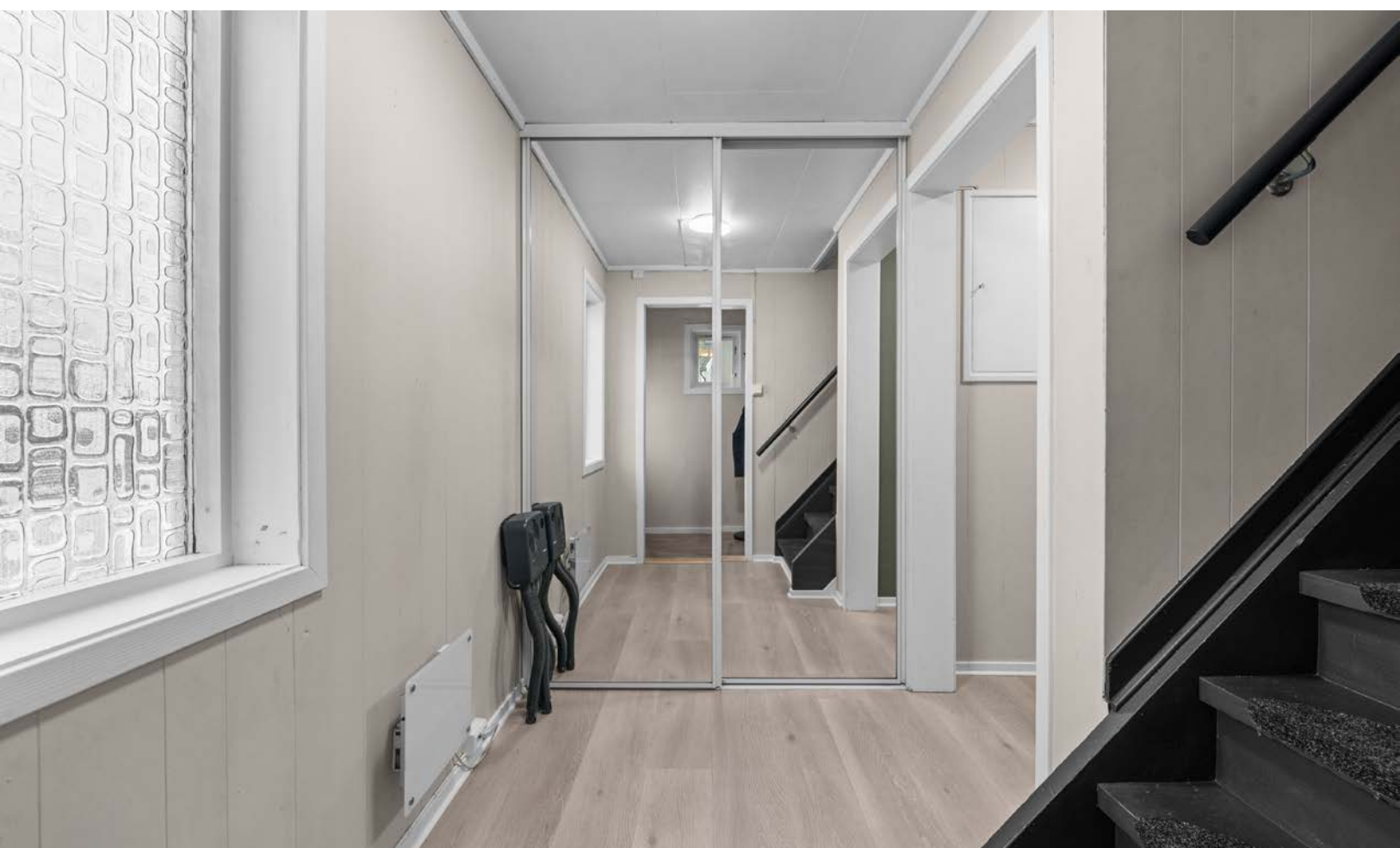




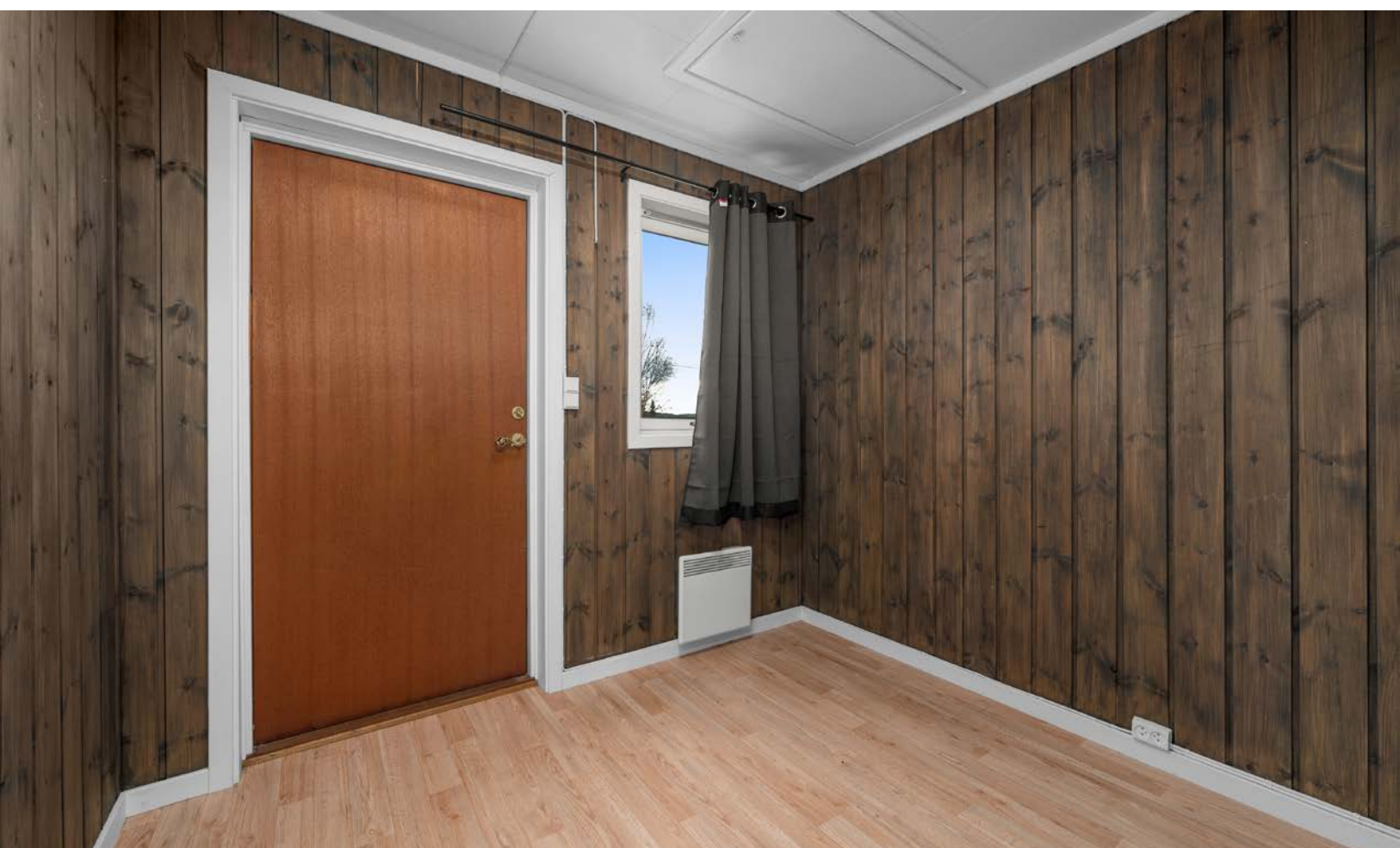












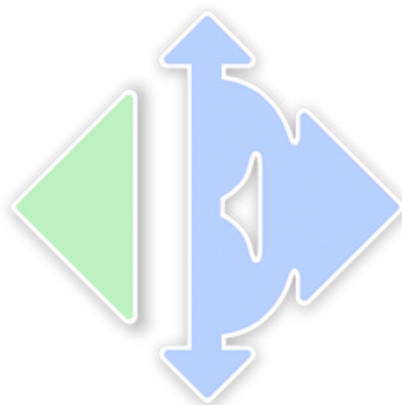






Vedlegg

Enebolig
Østsidevegen 22
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 23/12/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:17, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Marita Harstad Hansen og Steinar Aulie Schjoll
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 209 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 02391701
Offentl. avg. pr. år:	Kr 43 053,04 i 2024
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1955

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

15.12.2025

Overskyet og 4 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

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

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsfagkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

Oppdragsgiver:

Marita Harstad Hansen og Steinar Aulie Schjoll

Tilstede under befaringen:

Marita Harstad Hansen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt rundt boligen med gruset ankomstområde og noe kupert skrånet tomt på baksiden av boligen. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1955 og tilbygg oppført i 1998. Huset har saltak tekket med asfalsingelbelegg, støpt fundament under opprinnelig del og LECA ringmur under tilbygget, trebindingsverkkonstruksjon kledd med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikehold på befaringdagen. Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som dreneringsvikt, utett yttertak og manglende membran på badet i 1.etasje. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe i tv-stue, varmekabler på bad i 1.etasje og i 2.etasje, og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 15.12.2025
- Egenerklærings skjema 14.12.2025
- Ferdigatest for bruksendring 10.03.2003 og 01.11.2006
- Byggetegninger av boder og garasjer 1977
- Skisse av tilbygg fra 2003
- Befaringsrapport - Vannskade 18.01.2022
- Salgsoppgave 20.08.2014
- Megler (kommunale opplysninger) 19.11.2025
- Samsvarserklæring utført av DAL ELEKTRISKE AS 19.09.2024,
- Samsvarserklæring utført av FJELLHAMAR BYGG AS 24.09.2024
- Samsvarserklæring utført av HUGO BECK INSTALLASJON AS 23.09.2024
- Samsvarserklæring utført av GARDERMOEN ELEKTRO AS 23.08.2015, 25.09.2020 og 05.11.2020

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

Vegger: Malte plater, malt trepanel, tapet, fliser, våtromsplater, beiset trepanel og malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater, malt mur/betong og lakkert spilepanel.

Gulv: Laminat, malt betong, fliser og vinylbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue soverom 4 og tv-stue.

1.etasje: Med utvendig adkomst til entré og stue.

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

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er stedvis knirk i gulv, litt byggsaum søl på gulv på soverom, mangler stedvis ferielister, noen av laminatgulvene har bruksslitasje, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Noen merker i tak/himlinger. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bygd nytt bad i 2 etg i 2024, brukt disse til rørleggerarbeid, el-arbeider og membranarbeider. Utført av Østlandske VVS, Fjellhamar bygg AS, og Hugo Beck Installasjon AS og riving og snekkerarbeid er gjort selv (jeg har også svennebrev som trevaresnekker).
- Østlandske VVS på bad i 2.etg, og Rognstad VVS tok alt rør/vann arbeid på kjøkken i 1.etg når det ble pusset opp i 2015. det var også en vannskade på kjøkken i hybelen, og der ble det av forsikringsselskap byttet gulv, noe vegger, kjøkken, vannopplegg. alt ble utbedret av forsikring, med godkjente rørlegger, elektriker og snekker. ansvarlig for denne utbedringen var Frøiland Avd Hamar.
- Nytt kjøkken i 2015, alt el arbeid av Gardermoen elektro, lagt opp strøm til hybel og satt inn strømmåler m.m av Hugo Beck installasjon, alt el arbeid på bad i 2.etg av Hugo Beck installasjon. har selv løstnet noe kabler, stikk, brytere osv. under oppussing, og remontert dette på vegg.
- Har gjort det meste av snekkerarbeid i/på huset selv, diverse listing, veggplater, baderomsplater, maling, bygget plattning/terrasse, byttet vindu på soverom, lagt gulv, satt opp kjøkkeninnredning, bygget trapp til hybel m.m. Jeg har svennebrev som trevaresnekker.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	40					
1.etasje	101	34		75		
Kjelleretasje	40					
SUM BYGNING	181	34	0	75		
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje garasje med bod		25				
1.etasje del isolert garasje		25				
1.etasje utebod 1		7				
1.etasje utebod 2		3				
SUM BYGNING		60	0	0		
SUM BRA		60				

BRA-i:

BRA-i: 181 m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad spisestue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.

Kjelleretasje: Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/bod og kjellerbod 4.

BRA-e:

BRA-e: 94 m².
 1.etasje: Med utvendig adkomst til entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
 1.etasje: Garasje nr 1 med bod.
 1.etasje: Delisolert garasje nr 2.
 1.etasje: Utebod nr 1.
 1.etasje: Utebod nr 2.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 kom ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 181 m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.
 1.etasje: Entré, gang med trapp, bad spisesstue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.
 Kjelleretasje: Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/bod og kjellerbod 4.

BRA-e: 94 m².

1.etasje: Med utvendig adkomst til entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
 1.etasje: Garasje nr 1 med bod.
 1.etasje: Delisolert garasje nr 2.
 1.etasje: Utebod nr 1.
 1.etasje: Utebod nr 2.

TBA: 75 m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 174 m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.
 1.etasje: Entré, gang med trapp, bad spisesstue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.
 1.etasje: Med utvendig adkomst til entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 41 m².

2.etasje: Bod.
 Kjelleretasje: Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/bod og kjellerbod 4.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.78 m - 2.28 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.35 m - 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.84 m - 1.93 m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.
 Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med en inndeling hvor en del består av uisolert rom og bod, mens den andre delen er delvis isolert. Garasjen har pulttak teknet med metallplater, støpt fundament til grunn, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. 2 stk elektriske leddporter og en ytterdør.

Garasjene fremstår i dårlig forfatning, råteskade og avflassing av maling på ytterkledningen, skader på leddporter, rust på yttertaket, saltutslag på innvendig bindingsverk, manglende lufting inne i garasjen, setningssprekker på støpt dekke og det mangler takrenner og nedløp. Dette medfører at det er behov for omfattende vedlikehold og utbedringer for å sikre videre bruk og forhindre ytterligere skader. Manglende lufting kan føre til økt fuktighet og forverre råteskader, mens rust på taket og skader på porter både påvirker funksjonalitet og levetid. Det anbefales å gjennomføre en grundig vurdering og utarbeide en plan for nødvendige reparasjoner, inkludert forbedret ventilasjon og overflatebehandling, for å opprettholde byggets verdi og funksjon over tid.

Utebod nr 1 og utebod nr 2.

Boder fremstår med saltutslag på innvendig bindingsverk og panelkledning som er montert for nærme grunn. Dette kan skyldes fukt som trekkes opp fra grunnen, særlig når panelkledningen er plassert for lavt. Over tid kan dette føre til skader på treverket, redusert levetid og behov for ekstra vedlikehold. Det anbefales å vurdere tiltak som oppgradering av drenering og eventuell heving av panelkledning for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Garasjer og boder er sekundære bygninger og er ikke satt tilstandsgrad på. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

23/12/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset malt betong og i pusset/malt LECA.

Grunnmuren fremstår med noe avflassing av maling, små riss, stedvis knotteplast hvorav deler av knotteplasten ikke har klemlist og står disponibel for fuktinntrenging. TG3 Det anbefales at områder med avflassing og riss utbedres, og at knotteplasten sikres med klemlist for å hindre ytterligere fuktinntrenging og etablere knotteplast der dette ikke er. Regelmessig vedlikehold av grunnmuren vil bidra til å bevare konstruksjonens levetid og forhindre skader som følge av fukt og frost.

Drenering til boligen er fra ukjent år, nedløp er ikke tilkoblet drenerør og det er tydelige tegn til fuktoppsug fra kjellergulv og på nedre del av vegger i kjelleretasjen, TG3 Dette indikerer på at det ikke er fuktsperre under støpt fundament som ligger direkte på grunn og at det er dreneringsvikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader, muggsopp og andre skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales derfor at det gjennomføres en grundig vurdering av dreneringsforholdene og at nødvendige tiltak iverksettes for å avlede vannet bort fra grunnmuren, slik at ytterligere skader kan forebygges og innneklimaet forbedres. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drencsystem med drencledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via vegggluke.

Krypekjeller ble kun inspisert fra vegggluke, det er synlig saltutslag og fuktoppsug på LECA-vegger, det ligger ingen fuktsperre til grunn og plater i stubbeloftet buler noe ned. Det er ikke luftgjennomstrømning gjennom ventiler i krypekjelleren. TG2 Manglende luftgjennomstrømning og synlige tegn på fukt kan føre til ytterligere problemer som muggsoppvekst og dårlig innelima. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon og eventuelt installere fuktsperre for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen og opprettholde et sunt bomiljø.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år

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

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis og noe skrånet kupert terreng på baksiden av boligen TG2 Tiltak som anbefales er å etablere tilstrekkelig fall i fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

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



©mstr.no

www.bmtf.no

12/41

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

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

Befaring ble utført fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på fremsiden, råteskade i gesims, fuktmerker i vindskier, tegn til råteskade over vindu på fremsiden og panelkledning som er montert for nærme grunn og står fuktutsatt. TG3 Det anbefales at det gjennomføres utbedringer for å forhindre ytterligere skade, inkludert utskifting av råteskadet treverk og påføring av ny maling eller overflatebehandling. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å beskytte fasaden mot vær og vind, samt forlenge levetiden på ytterkledningen.

Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning på deler av boligen. TG2 Dette kan føre til opphopning av fukt bak kledningen, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse over tid. For å sikre et sunt og varig bygg anbefales det å ettermontere eller forbedre luftespalten bak kledningen, slik at fukt kan ventileres ut og konstruksjonen holdes tørr.

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

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

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

**3. Vinduer og ytterdører**

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1981.

Kjellervinduer med enkelt glass sannsynligvis fra byggeår.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør.

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Kjellervinduer har passert sin forventede levetid. Det er observert tegn til slitasje og aldring. For å sikre god isolasjon og hindre skader anbefales det å planlegge utskifting eller omfattende rehabilitering av vinduer og dører innen nær fremtid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert i fra ukjent år?

Innvendige malte dører fra flere årganger.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør.

Ytterdørene og enkelte innerdører fremstår med alder og bruksslitasje. Enkelte nyere innerdører har noe merker på overflaten og det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av dører der slitasjen er størst, for å opprettholde levetid. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden og redusere behovet for større utbedringer på sikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktstjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra 1984 og 1998 i følge verdi- og lånetakst.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loftene.

Asfalttakshingel fremstår utett og med værslitasje. Det ble avdekket råteskade i undertaket i nedgangen til kjelleretasjen, fuktinntrenging i undertaket på loftet i tilbygget og i hovedbygget. TG3 Disse funnene indikerer at takets beskyttelse mot nedbør og fuktighet er vesentlig svekket, noe som øker risikoen for videre skader på byggets konstruksjon. Vedvarende fuktinntrenging kan føre til ytterligere råte og muggdannelse, spesielt i trekonstruksjoner, og det anbefales derfor en snarlig utbedring av både asfaltshingel og undertak for å hindre forverring av tilstanden.

Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2. Dette innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned i fra taket, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom under takskejegget. Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten, spesielt i områder hvor det er vanlig med store snømengder gjennom vinteren. Slike tiltak vil bidra til å redusere faren for uønskede hendelser og oppfyller gjeldende krav til sikkerhet rundt bygninger.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål i fra ukjent år?

Takrennen fremstår, med stedvis nedbøyninger, manglende overliggere, værslitasje og enkelte nedløpt mangler utkast. Det er også tydelige tegn på frostsprengt nedløp på fremsiden av boligen. TG3 Disse forholdene medfører at vann ikke ledes bort fra bygningen på en tilfredsstillende måte, noe som øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og utvendige konstruksjoner. For å hindre ytterligere skader og sikre at takvannet dreneres korrekt, anbefales det å utbedre takrenner og nedløp så snart som mulig.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

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

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

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra flere årganger

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak teknet med asfalttakshingel fra 1984 og 1998 (i følge verdi- og lånetakst) og undertak i trekonstruksjon fra flere årganger.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra loftene.

Taktekkingen er utett og har medført til råteskade i undertaket i kjellernedgangen, fuktinntrenging i undertaket på begge loftene. I tillegg gir lekkasjene økt risiko for mugg- og soppdannelse i trekonstruksjonene, noe som på sikt kan svekke byggets bæreevne og innelima. Takkonstruksjonen fra tilbygget er oppført noe ufagmessig, da takstoler er skrudd ned i det gamle yttertaket, noe som ikke tilfredsstillende vanlig byggetekniske krav og kan føre til ytterligere svakheter i takkonstruksjonen. TG3

Stålpipen fra ukjent år?

Skorstein på tilbygget fremstår som for lav. TGIU. Hjemmelshaver opplyser om at de ikke har fått avvik fra feier, men ytterligere tilsyn anbefales. En lav skorstein kan gi dårlig trekk og øke risikoen for at røykgasser og sot legger seg på nærliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til misfarging, skader på fasaden og i verste fall brannfare. For å sikre trygg bruk og opprettholde forskriftsmessig funksjon, bør skorsteinens høyde vurderes i tråd med gjeldende krav og anbefalinger fra fagfolk. Ellers fremstår skorsteinene i grei stand, det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller montering.

Teglskorstein er sannsynligvis i fra byggeår, hjemmelshaver opplyser om at denne ikke er bruk for fyring. TGIU

Peisovn på tv-stue i 1.etasje.

Peisovnen fremstår i god stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing eller montering. TGIU
Peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vedovn og ildsted:

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

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

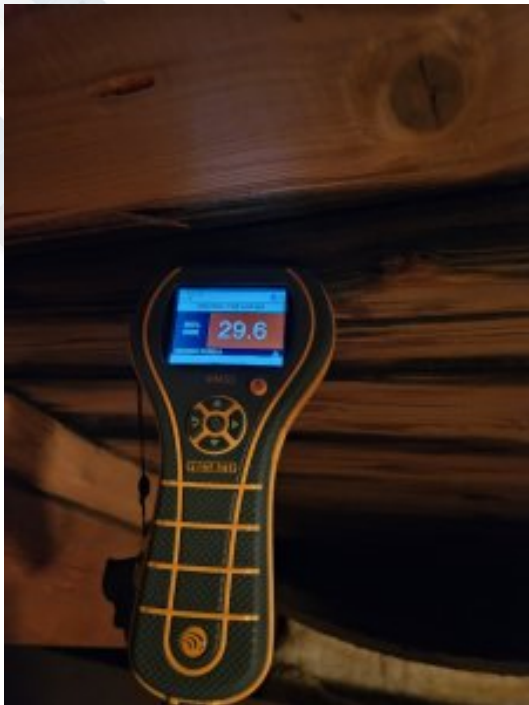
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via takluke i gang i 2.etasje og i gang i 1.etasje.

Kneloft med inspeksjonsluke på soverom i 2.etasje.

Loftene fremstår med utette undertak og det mangler fuktsperre i undertaket og tilstrekkelig lufting på kneloftet i 2.etasje. TG3. Disse manglene gir økt risiko for fuktansamling og kondensskader, noe som kan føre til råte, muggdannelse og dårligere innelima over tid. For å opprettholde byggets levetid og sikre et sunt bomiljø, anbefales det å etablere tilfredsstillende fuktsperre og bedre ventilasjon på loftene så snart som mulig.

Det er museekskremer på alle loftene. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av mus på loftene, noe som kan medføre lukt, helseplager og risiko for skade på isolasjon og elektriske installasjoner. Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring, samt iverksette tiltak for å tette mulige inngangspunkter og forebygge nye angrep.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 75 m² med adkomst via tv-stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Hjemmelshaver har utvidet terrassen og deler av terrassen er over 50 cm og terrassen har ingen rekkverk rundt terrassen. Dette medfører at terrassen ikke oppfyller gjeldende byggeteknisk krav til sikkerhet, da det skal være rekkverk på terrasser som har høyde over 50 cm fra terreng. Manglende rekkverk utgjør en fallrisiko, spesielt for barn og andre sårbare personer, og det anbefales derfor at det snarest monteres forskriftsmessig rekkverk for å sikre trygg bruk av terrassen.

Oppføringen av terrassen er også søknadspliktig inn til kommunen da den er over 50 m². Det er viktig å være oppmerksom på at en slik utvidelse krever godkjenning fra bygningsmyndighetene, og at nødvendige søknadsdokumenter må utarbeides og sendes inn før arbeidet kan anses som lovlig. Manglende søknad kan føre til pålegg om tilbakeføring eller andre sanksjoner i fra kommunen.

Terrassebordene fremstår med litt slit overflate og stedvis fall mot yttervegg. TG2 Dette kan medføre at regnvann samler seg mot husveggen, noe som øker risikoen for fuktskader på både terrasse og tilstøtende konstruksjoner. For å bevare terrassebordene og unngå ytterligere slitasje, anbefales det å vurdere utbedring av fall og overflatebehandling for å sikre god avrenning og lengre levetid.

Det mangler håndrekk i kjellertrappen og trapp opp til inngangspartiet fremstår med mye værslitasje. TG2 Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for barn og eldre, da manglende håndrekk gir dårligere støtte ved ferdsel i trappen. For å ivareta trygg bruk og redusere risiko for fallulykker, anbefales det å montere håndrekk og vurdere vedlikehold eller utskifting av slitte trinn.

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Lakkert spiletrepanel.

Bad fra 2024 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Badekar med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC med innebygd sisterner
- Elektrisk baderomsvifte

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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

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

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

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

20/41

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2024.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen. Det forutsettes at membranen er ført opp til underkant av dørterskel for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt og vanninntrenging. Gulvfliser fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1 Det mangler noe sokkelkant rundt innbygd sistene, hjemmelshaver opplyser om at dette skal monteres før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett mellom klemring i sluket. TG1

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2024 og anses som nytt. TGIU. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader på overflater i tilknytning til badet ved befaring. Dette vurderes som tilfredsstillende, men det anbefales generelt jevnlig kontroll for å sikre at eventuelle fuktproblemer oppdages tidlig.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



7.2 Bad i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1993 i følge verdi- og lånetakst, inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte skuffer og fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med dusj og 1-greps blandebatteri (fra nyere dato)
- WC på sokkel
- Elektrisks baderomsvifte

Veggfliser og tak/himling fremstår med alder og bruksslitasje, det er sprekk og bom i flis på veggen ved vinduet. TG2 i grenseland til TG3. Slitasjen på flisene og himlingen kan medføre økt risiko for ytterligere skader og fuktinntrenging, særlig i områder hvor det allerede er oppdaget sprekkdannelser. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring eller utskifting, slik at man unngår større utbedringsbehov eller følgeskader på sikt.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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

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

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



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1993.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vanter. Det er stedvis sprekker og bom i fliser og gulvflisene fremstå med alder og bruksslitasje. TG2 i grenseland til TG3 Dette medfører til øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen. Det anbefales å følge nøye med på utviklingen, og på sikt vurdere tiltak for utbedring eller utskifting av gulvfliser og fuger for å hindre ytterligere skade.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er ukjent om det er membran på badet eller ukjent membranløsning. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er tett rundt sluket, noe som har medført til lekkasje ned i kjelleretasjen. Hjemmelshaver har satt inn et dusjkabinett, men dette fritar ikke fra kravet om membran. Eventuell membran har også passert sin forventede levetid. TG3 Det bemerkes at manglende eller utilstrekkelig membran utgjør en betydelig risiko for vannskader, spesielt i eldre bad hvor materialenes levetid er overskredet. En grundig vurdering av hele våtrommets tilstand anbefales for å sikre at nødvendige tiltak blir igangsatt, slik at ytterligere lekkasjer og skader kan forebygges. Dersom det vurderes full utskifting av badet, bør dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre varig og trygg bruk.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes strakstiltak på badets membran. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid.

Det gjøres oppmerksom på at dusjkabinettet ikke ble flyttet på under befaringen, da det er fastmontert. Det vil si at det ikke har vært mulig å kontrollere tilstanden på gulvet og eventuelle fuktskader under kabinettet. Dette gir økt usikkerhet rundt baderommets tetthet og behovet for videre undersøkelser bør vurderes for å sikre at ytterligere skader ikke oppstår.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



7.3 Bad i tilbygg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra eldre dato inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Naturlig avtrekk
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Vegghengt panelovn

Vegger og tak/himlinger fremstår med alder og bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at det er trepanelvegger på baderommet, dette holder ikke dagens krav for membran på vegger selv om det står ett dusjkabinett inne på badet. TG2 Det er viktig å merke seg at trepanel på våtrom gir økt risiko for fuktskader, da slike overflater ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot damp og vanninntrenging. Derfor bør det vurderes å oppgradere veggkonstruksjonen til en løsning med godkjent membran for å møte dagens forskriftskrav og redusere faren for fremtidige skader.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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

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

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


TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra eldre dato uten gulvvarme.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og vinylbelegget har passert mer enn sin forventete levetid. Vinylbelegget bærer preg av lang tids bruk, med synlige tegn til slitasje og aldring. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer, særlig i områder der overflaten er svekket. TG2 Det anbefales å følge nøye med på eventuelle endringer i gulvets tilstand, og på sikt vurdere utskifting til moderne materialer med bedre fuktsikring for å redusere faren for vannskader.

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


TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra eldre dato

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventete levetid som membran og vegger av malt trepanel er ikke godkjent for våtrom. TG2 Dette innebærer at badet ikke tilfredsstillers dagens krav til fuktsikring, og det er betydelig risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes. For å sikre et trygt og varig våtrom anbefales det å oppgradere både gulv og vegger til materialer og løsninger som er godkjent etter gjeldende forskrifter.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da badet ses på som utdatert og har behov for oppgradering og fornying i nær fremtid. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid.

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

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2015

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

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

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

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

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

Vegger: Tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.
 Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattlaminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoker, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

På befaringsdagen ble det funnet normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik. Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å monteres i nær fremtid. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.

Vegger, tak/himlinger, gulv og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er noen merker på innredningen og noe hakk/skade på benkeplaten. TG2 Det er ikke registrert vesentlige avvik utover dette, og overflatene fremstår generelt som vedlikeholdte. Likevel bør mindre skader og slitasje følges opp ved jevnlig ettersyn, slik at levetid opprettholdes over tid.

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

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

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

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

8.2 Kjøkken i tilbygg

TG 1 8.2 Kjøkken i tilbygg

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel. Glassplate mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattlaminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn med induksjonskoker, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

På befaringsdagen ble det funnet normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik. Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, tak/himlinger, innredning og gulv fremstår i normalt grei stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Malt og ubehandlet flater

Tak/himlinger: Ubehandlet trepanel og malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår med litt fuktskjolder i tak/himlinger på vaskerommet i kjelleretasjen, delaminering og synlig saltutslag på nedre del av kjellervegger. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er fuktproblemer, noe som kan skyldes mangelfull drenering eller ventilasjon. Slike forhold bør følges opp med jevnlig kontroll for å forhindre ytterligere skadeutvikling og sikre et tørt og trygt innneklima.

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

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

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

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



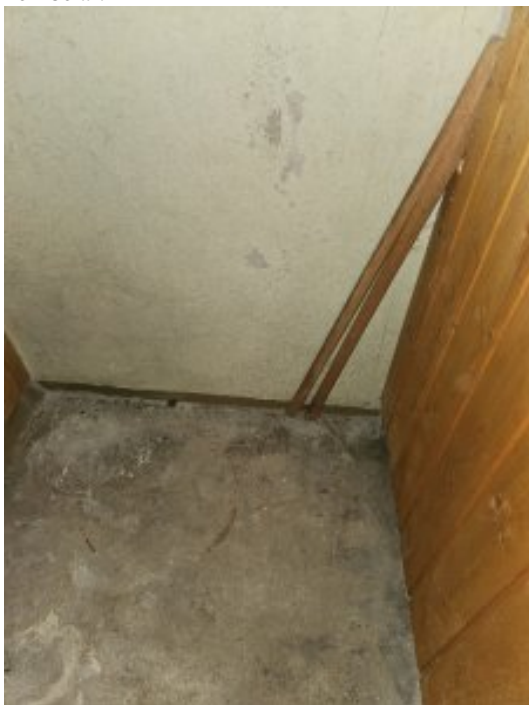
TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Malte og ubehandlet betong.

Kjellergulv fremstår med avflassing av maling, noe svertesopp i hjørner på yttervegger og bruksslitasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fuktbelastning over tid, og at det kan være behov for tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring. Regelmessig kontroll og eventuell utbedring anbefales for å forhindre forverring av tilstanden og sikre et sunt innemiljø.

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



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det ble ikke foretatt hullboring i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at vegger er av betong og det er mulig å fuktsøket direkte på betongoverflaten. Ved å bruke fuktmåler direkte på betongoverflaten kan man få en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen. Denne metoden er spesielt hensiktsmessig når veggene består av betong, da det gir et pålitelig resultat uten behov for inngrep eller etterarbeid. Målingene gir grunnlag for videre vurdering av eventuelle fuktproblemer i konstruksjonen.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Resultatene fra fuktsøket tyder på at kjellerområdet er spesielt utsatt for fuktinntrengning, noe som kan gi grobunn for ytterligere skader dersom problemet ikke håndteres. Manglende ventilasjon kombinert med utilstrekkelig drenering kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for muggvekst og forverring av bygningsmaterialenes tilstand. Det anbefales derfor å innhente fagkyndig vurdering med tanke på nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon i kjelleren.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970 og 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

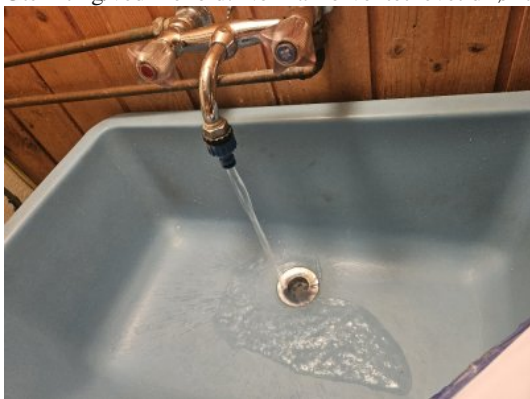
- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad i 1.etasje og WC med innebygd sisterner på bad i 2.etasje
- Sluk på vaskerom og på alle badene
- Stoppekran plassert på vegg i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom og på bad i tilbygget
- Utekran. TGIU

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

Vannrør og avløpsrør fremstår i grei stand, men noe av røropphenget er fra 1970. TG2 Dette betyr at selv om selve rørene ikke viser tegn til vesentlige skader eller lekkasjer, kan festene og opphengene begynne å bli slitne etter så mange år i bruk. Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering av røropphenget for å sikre stabilitet og unngå potensiell svikt ved fremtidig belastning.

EIERSKIFTERAPPORT™

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

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

Ferro varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er sannsynligvis eldre enn 20 år og det er termiske merker på dekkelet på berederen. TG2 Dette tyder på at berederen har vært i bruk langt over forventet levetid, og de termiske merkene kan indikere overoppheting. Det anbefales å vurdere utskifting av berederen for å redusere risikoen for lekkasje eller andre driftsproblemer, samt for å sikre energieffektiv og en trygg varmtvannsforsyning.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe i tv-stue, varmekabler på bad i 1.etasje og i 2.etasje, og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt inneklime. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

Utsifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, vinduspalter, naturlig avtrekk på vaskerom og bad i tilbygg, elektrisk baderomsvifte på bad i 1.etasje og i 2.etasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

Det gis i beste fall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk anlegg, selv i eldre boliger. Etter nyere standard kreves balansert ventilasjon med varmegjenvinning for å sikre effektiv luftskifting og redusere varmetap. Dette er viktig både for inneklimate og for å oppfylle dagens krav til energieffektivitet og komfort.

For å bedre luftskiftingen og redusere risikoen for fuktskader anbefales det å montere elektrisk vifte på vaskerommet og på badet i tilbygget. Dette vil bidra til å sikre tilstrekkelig ventilasjon, redusere fuktbelastning og forbedre inneklimate, spesielt i rom hvor det ofte oppstår damp og høy luftfuktighet.

Generelt:

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 plassert på vegg i gang i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 13 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i kjellerbod:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 5 fordelingskurser

Sikringsskap plassert på vegg i gang i 1.etasje/tilbygget:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 6 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av DAL ELEKTRISKE AS 19.09.2024, samsvarserklæring utført av HUGO BECK INSTALLASJON AS 23.09.2024, Samsvarserklæring utført av GARDERMOEN ELEKTRO AS 23.08.2015, 25.09.2020 og 05.11.2020

Da hjemmelshaver ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjonen må det foretas en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er termiske merker på varmtvannsberederens deksel til el-koblinger, noe som kan tyde på at det har vært høy temperatur eller overoppheting i dette området. Dette bør følges opp nærmere for å unngå eventuelle sikkerhetsrisikoer og sikre trygg drift av berederen.

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen og garasjen, boligen er oppført i 1955 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Bygningstegninger for opprinnelig bolig og garasje finnes ikke i kommunens arkiv. Sannsynligvis oppført før plan- og bygningsloven av 1965.

Eiendommen er ikke seksjonert.

I tilstandsrapporten har den bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

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

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekker i begge trapper ned til kjelleretasjen og samtlige trapper er bratte. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Lekkasje gjennom badegulv på hovedbad, da det ble dusjet rett på gulvet. Utbedret med tørk, bytte av isolasjon i kjellertaket, og satt inn dusjkabinett på bad, samt tettet fuger med silikon under dusjkabinett. har testet en stund og det virker som det er tett og tørt nå.
- Det ser ut til å være noe fuktighet i treverk/undertak på loft, mulig utett tak. ingenting som drypper, men kan se ut til at det er noe fukt der.
- Har hatt mus på loftet, men ikke i huset eller i kjeller. svært lite de siste årene, har ikke fanget noen mus i år, men tidligere år har vi fanget 1-2 mus i året på loft.
- Del av huset leies ut som 1 roms hybel. Stabil og rolig leietager.
- Skaderapport på vannskaden i hybelen, som ble utbedret av forsikringsselskapet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Krypekjeller ble kun inspisert fra veggluke, det er synlig saltutslag og fuktoppsug på LECA-vegger, det ligger ingen fuktsperre til grunn og plater i stubbeloftet buler noe ned. Det ikke luftgjennomstrømning gjennom ventiler i krypekjelleren. TG2 Manglende luftgjennomstrømning og synlige tegn på fukt kan føre til ytterligere problemer som muggsoppvekst og dårlig innelima. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon og eventuelt installere fuktsperre for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen og opprettholde et sunt bomiljø.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis og noe skrånet kupert terreng på baksiden av boligen TG2 Tiltak som anbefales er å etablere tilstrekkelig fall i fra grunnmur og å etablere drengroft som føres ut til en drengkum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Kjellervinduer har passert sin forventede levetid. Det er observert tegn til slitasje og aldring. For å sikre god isolasjon og hindre skader anbefales det å planlegge utskifting eller omfattende rehabilitering av vinduer og dører innen nær fremtid. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør. Ytterdørene og enkelte innerdører fremstår med alder og bruksslitasje. Enkelte nyere innerdører har noe merker på overflaten og det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av dører der slitasjen er størst, for å opprettholde levetid. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden og redusere behovet for større utbedringer på sikt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Hjemmelshaver har utvidet terrassen og deler av terrassen er over 50 cm og terrassen har ingen rekkverk rundt terrassen. Dette medfører at terrassen ikke oppfyller gjeldende byggeteknisk krav til sikkerhet, da det skal være rekkverk på terrasser som har høyde over 50 cm fra terreng. Manglende rekkverk utgjør en fallrisiko, spesielt for barn og andre sårbare personer, og det anbefales derfor at det snarest monteres forskriftsmessig rekkverk for å sikre trygg bruk av terrassen. Oppføringen av terrassen er også søknadspliktig inn til kommunen da den er over 50 m2. Det er viktig å være oppmerksom på at en slik utvidelse krever godkjenning fra bygningsmyndighetene, og at nødvendige søknadsdokumenter må utarbeides og sendes inn før arbeidet kan anses som lovlig. Manglende søknad kan føre til pålegg om tilbakeføring eller andre sanksjoner i fra kommunen. Terrassebordene fremstår med litt slit overflate og stedvis fall mot yttervegg. TG2 Dette kan medføre at regnvann samler seg mot husveggen, noe som øker risikoen for fuktskader på både terrasse og tilstøtende konstruksjoner. For å bevare terrassebordene og unngå ytterligere slitasje, anbefales det å vurdere utbedring av fall og overflatebehandling for å sikre god avrenning og lengre levetid. Det mangler håndrekk i kjellertrappen og trapp opp til inngangspartiet fremstår med mye værslitasje. TG2 Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for barn og eldre, da manglende håndrekk gir dårligere støtte ved ferdsel i trappen. For å ivareta trygg bruk og redusere risiko for fallulykker, anbefales det å montere håndrekk og vurdere vedlikehold eller utskifting av slitte trinn.
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser og tak/himling fremstår med alder og bruksslitasje, det er sprekk og bom i flis på veggen ved vinduet. TG2 i grenseland til TG3. Slitasjen på flisene og himlingen kan medføre økt risiko for ytterligere skader og fuktinntrengning, særlig i områder hvor det allerede er oppdaget sprekkeformasjoner. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring eller utskifting, slik at man unngår større utbedringsbehov eller følgeskader på sikt.
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vanter. Det er stedvis sprekker og bom i fliser og gulvflisene fremstår med alder og bruksslitasje. TG2 i grenseland til TG3 Dette medfører til øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å følge nøye med på utviklingen, og på sikt vurdere tiltak for utbedring eller utskifting av gulvfliser og fuger for å hindre ytterligere skade.
7.3.1	Bad i tilbygg Overflate vegger og himling

	Vegger og tak/himlinger fremstår med alder og bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at det er trepanelvegger på baderommet, dette holder ikke dagens krav for membran på vegger selv om det står ett dusjkabinett inne på badet. TG2 Det er viktig å merke seg at trepanel på våtrom gir økt risiko for fuktskader, da slike overflater ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot damp og vanninntrenging. Derfor bør det vurderes å oppgradere veggkonstruksjonen til en løsning med godkjent membran for å møte dagens forskriftskrav og redusere faren for fremtidige skader.
7.3.2	Bad i tilbygg Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og vinylbelegget har passert mer enn sin forventete levetid. Vinylbelegget bærer preg av lang tids bruk, med synlige tegn til slitasje og aldring. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer, særlig i områder der overflaten er svekket. TG2 Det anbefales å følge nøye med på eventuelle endringer i gulvets tilstand, og på sikt vurdere utskifting til moderne materialer med bedre fuktsikring for å redusere faren for vannskader.
7.3.3	Bad i tilbygg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventete levetid som membran og vegger av malt trepanel er ikke godkjent for våtrom. TG2 Dette innebærer at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, og det er betydelig risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes. For å sikre et trygt og varig våtrom anbefales det å oppgradere både gulv og vegger til materialer og løsninger som er godkjent etter gjeldende forskrifter. Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da badet ses på som utdatert og har behov for oppgradering og fornying i nær fremtid. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid.
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å montert i nær fremtid. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk. Vegger, tak/himlinger, gulv og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er noen merker på innredningen og noe hakk/skade på benkeplaten. TG2 Det er ikke registrert vesentlige avvik utover dette, og overflatene fremstår generelt som vedlikeholdte. Likevel bør mindre skader og slitasje følges opp ved jevnlig ettersyn, slik at levetid opprettholdes over tid.
9.1.1	Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår med litt fuktskjolder i tak/himlinger på vaskerommet i kjelleretasjen, delaminering og synlig saltutslag på nedre del av kjellervegger. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er fuktproblemer, noe som kan skyldes mangelfull drenering eller ventilasjon. Slike forhold bør følges opp med jevnlig kontroll for å forhindre ytterligere skadeutvikling og sikre et tørt og trygt innneklima.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	Kjellergulv fremstår med avflassing av maling, noe svertesopp i hjørner på yttervegger og bruksslitasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fuktbelastning over tid, og at det kan være behov for tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring. Regelmessig kontroll og eventuell utbedring anbefales for å forhindre forverring av tilstanden og sikre et sunt innemiljø.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør og avløpsrør fremstår i grei stand, men noe av røropphenget er fra 1970. TG2 Dette betyr at selv om selve rørene ikke viser tegn til vesentlige skader eller lekkasjer, kan festene og opphengene begynne å bli slitne etter så mange år i bruk. Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering av røropphenget for å sikre stabilitet og unngå potensiell svikt ved fremtidig belastning.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen er sannsynligvis eldre enn 20 år og det er termiske merker på dekslet på berederen. TG2 Dette tyder på at berederen har vært i bruk langt over forventet levetid, og de termiske merkene kan indikere overoppheting. Det anbefales å vurdere utskifting av berederen for å redusere risikoen for lekkasje eller andre driftsproblemer, samt for å sikre energieffektiv og en trygg varmtvannsforsyning.
10.5	Ventilasjon

Det gis i beste fall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk anlegg, selv i eldre boliger. Etter nyere standard kreves balansert ventilasjon med varmegjenvinning for å sikre effektiv luftutskifting og redusere varmetap. Dette er viktig både for inneklimate og for å oppfylle dagens krav til energieffektivitet og komfort.

For å bedre luftutskiftingen og redusere risikoen for fuktskader anbefales det å montere elektrisk vifte på vaskerommet og på badet i tilbygget. Dette vil bidra til å sikre tilstrekkelig ventilasjon, redusere fuktbelastning og forbedre inneklimate, spesielt i rom hvor det ofte oppstår damp og høy luftfuktighet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Grunnmur i pusset malt betong og i pusset/malt LECA.</p> <p>Grunnmuren fremstår med noe avflassing av maling, små riss, stedvis knotteplast hvorav deler av knotteplasten ikke har klemlist og står disponibel for fuktinntrenging. TG3 Det anbefales at områder med avflassing og riss utbedres, og at knotteplasten sikres med klemlist for å hindre ytterligere fuktinntrenging og etablere knotteplast der dette ikke er. Regelmessig vedlikehold av grunnmuren vil bidra til å bevare konstruksjonens levetid og forhindre skader som følge av fukt og frost.</p> <p>Drenering til boligen er fra ukjent år, nedløp er ikke tilkoblet drenerør og det er tydelige tegn til fuktoppsug fra kjellergulv og på nedre del av vegger i kjelleretasjen, TG3 Dette indikerer på at det ikke er fuktsperre under støpt fundament som ligger direkte på grunn og at det er dreneringsvikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader, muggsopp og andre skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales derfor at det gjennomføres en grundig vurdering av dreneringsforholdene og at nødvendige tiltak iverksettes for å avlede vannet bort fra grunnmuren, slik at ytterligere skader kan forebygges og innneklimaet forbedres. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning på deler av boligen. TG2 Dette kan føre til opphopning av fukt bak kledningen, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse over tid. For å sikre et sunt og varig bygg anbefales det å ettermontere eller forbedre luftespalten bak kledningen, slik at fukt kan ventileres ut og konstruksjonen holdes tørr.</p> <p>Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på fremsiden, råteskade i gesims, fuktmerker i vindskier, tegn til råteskade over vindu på fremsiden og panelkledning som er montert for nærme grunn og står fuktutsatt. TG3 Det anbefales at det gjennomføres utbedringer for å forhindre ytterligere skade, inkludert utskifting av råteskadet treverk og påføring av ny maling eller overflatebehandling. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å beskytte fasaden mot vær og vind, samt forlenge levetiden på ytterkledningen.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p> <p>Asfalttakshingel fremstår utett og med værslitasje. Det ble avdekket råteskade i undertaket i nedgangen til kjelleretasjen, fuktinntrenging i undertaket på loftet i tilbygget og i hovedbygget. TG3 Disse funnene indikerer at takets beskyttelse mot nedbør og fuktighet er vesentlig svekket, noe som øker risikoen for videre skader på byggets konstruksjon. Vedvarende fuktinntrenging kan føre til ytterligere råte og muggdannelse, spesielt i trekonstruksjoner, og det anbefales derfor en snarlig utbedring av både asfaltshingel og undertak for å hindre forverring av tilstanden.</p> <p>Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2. Dette innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom under takskjegget. Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten, spesielt i områder hvor det er vanlig med store snømengder gjennom vinteren. Slike tiltak vil bidra til å redusere faren for uønskede hendelser og oppfyller gjeldende krav til sikkerhet rundt bygninger.</p> <p>Takrennen fremstår, med stedvis nedbøyninger, manglende overliggere, værslitasje og enkelte nedløpt mangler utkast. Det er også tydelige tegn på frostsprengt nedløp på fremsiden av boligen. TG3 Disse forholdene medfører at vann ikke ledes bort fra bygningen på en tilfredsstillende måte, noe som øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og utvendige konstruksjoner. For å hindre ytterligere skader og sikre at takvannet dreneres korrekt, anbefales det å utbedre takrenner og nedløp så snart som mulig.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
4.2	<p>Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)</p>

	<p>Taktekkingen er utett og har medført til råteskade i undertaket i kjellernedgangen, fuktinntrenging i undertaket på begge loftene. I tillegg gir lekkasjene økt risiko for mugg- og soppdannelse i trekonstruksjonene, noe som på sikt kan svekke byggets bæreevne og inneklime. Takkonstruksjonen fra tilbygget er oppført noe ufagmessig, da takstoler er skrudd ned i det gamle yttertaket, noe som ikke tilfredsstillende vanlige byggtekniske krav og kan føre til ytterligere svakheter i takkonstruksjonen. TG3</p> <p>Skorstein på tilbygget fremstår som for lav. TGIU. Hjemmelshaver opplyser om at de ikke har fått avvik fra feier, men ytterligere tilsyn anbefales. En lav skorstein kan gi dårlig trekk og øke risikoen for at røykgasser og sot legger seg på nærliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til misfarging, skader på fasaden og i verste fall brannfare. For å sikre trygg bruk og opprettholde forskriftsmessig funksjon, bør skorsteinens høyde vurderes i tråd med gjeldende krav og anbefalinger fra fagfolk. Ellers fremstår skorsteinene i grei stand, det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller montering.</p> <p>Se estimert kostnad under punk 4.1.</p>
5.1	<p>Loft (konstruksjonsoppbygging)</p> <p>Det er museekskremer på alle loftene. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av mus på loftene, noe som kan medføre lukt, helseplager og risiko for skade på isolasjon og elektriske installasjoner. Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring, samt iverksette tiltak for å tette mulige inngangspunkter og forebygge nye angrep.</p> <p>Loftene fremstår med utette undertak og det mangler fuktsperre i undertaket og tilstrekkelig lufting på kneloftet i 2.etasje. TG3. Disse manglene gir økt risiko for fuktansamling og kondensskader, noe som kan føre til råte, muggdannelse og dårligere inneklime over tid. For å opprettholde byggets levetid og sikre et sunt bomiljø, anbefales det å etablere tilfredsstillende fuktsperre og bedre ventilasjon på loftene så snart som mulig.</p> <p>Se estimert kostnad under punk 4.1.</p>
7.2.3	<p>Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Det er ukjent om det er membran på badet eller ukjent membranløsning. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er tett rundt sluket, noe som har medført til lekkasje ned i kjelleretasjen. Hjemmelshaver har satt inn et dusjkabinett, men dette fritar ikke fra kravet om membran. Eventuell membran har også passert sin forventede levetid. TG3 Det bemerkes at manglende eller utilstrekkelig membran utgjør en betydelig risiko for vannskader, spesielt i eldre bad hvor materialenes levetid er overskredet. En grundig vurdering av hele våtrommets tilstand anbefales for å sikre at nødvendige tiltak blir igangsatt, slik at ytterligere lekkasjer og skader kan forebygges. Dersom det vurderes full utskifting av badet, bør dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre varig og trygg bruk.</p> <p>Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes strakstiltak på badets membran. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
9.1.3	<p>Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon</p> <p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Resultatene fra fuktsøket tyder på at kjellerområdet er spesielt utsatt for fuktinntrengning, noe som kan gi grobunn for ytterligere skader dersom problemet ikke håndteres. Manglende ventilasjon kombinert med utilstrekkelig drenering kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for muggvekst og forverring av bygningsmaterialenes tilstand. Det anbefales derfor å innhente fagkyndig vurdering med tanke på nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon i kjelleren.</p> <p>Se estimert kostnad under punkt 1.1</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250364	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marita Harstad Hansen	Steinar Aulie Schjoll
Gateadresse	
Østsidevegen 22	
Poststed	Postnr
HURDAL	2090
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5383244

Document reference: 1205250364

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje gjennom badegulv på hovedbad, da det ble dusjet rett på gulvet. Utbedret med tork, bytte av isolasjon i kjellertak, og satt inn dusjkabinett på bad, samt tettet fuger med silikon under dusjkabinett. har testet en stund og det virker som det er tett og tørt nå.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd nytt bad i 2 etg i 2024, brukt disse til rørleggerarbeid, elektroarbeid og Membran arbeid, er utført av overnevnte. riving og snekkerarbeid er gjort selv(jeg har også svennebrev som trevaresnekker)

Arbeid utført av

Østlandske VVS, Fjellhamar bygg AS, og Hugo Beck Innstallasjon AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Alt nytt av godkjent firma.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Østlandske VVS på bad i 2.etg, og Rognstad VVS tok alt rør/vann arbeid på kjøkken i 1.etg når det ble pusset opp i 2015. det var også en vannskade på kjøkken i hybelen, og der ble det av forsikringselskap byttet gulv, noe vegger, kjøkken, vannopplegg. alt ble utbedret av forsikring, med godkjente rørlegger, elektriker og snekker. ansvarlig for denne utbedringen var Frøiland Avd Hamar.

Arbeid utført av

Østlandske VVS og Rognstad VVS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje fra bad i 1.etg ned i kjeller, dette ble utbedret og virker nå til å være tørt. kjeller ble også drenert i 2013, før vi kjøpe, så har ikke merket noe til noe fukt andre steder enn i taket under badet som nå er utbedret.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det ser ut til å være noe fuktighet i treverk/undertak på loft, mulig utett tak. ingenting som drypper, men kan se ut til at det er noe fukt der.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, ettersom det er ett eldre hus så er det jo noe skjevheter i gulv, men ikke noe som er merkbart av oss.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt mus på loftet, men ikke i huset eller i kjeller. svært lite de siste årene, har ikke fanget noen mus i år, men tidligere år har vi fanget 1-2 mus i året på loft.

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt kjøkken i 2015, alt el arbeid av Gardermoen elektro, lagt opp strøm til hybel og satt inn strømmåler m.m av Hugo Beck innstallasjon, alt el arbeid på bad i 2.etg av hugo beck innstallasjon. har selv løst noe kabler, stikk, brytere osv under oppussing, og remontert dette på vegg.
Arbeid utført av	Hugo beck installasjon AS, Gardermoen Elektriske AS, Dal Elektriske.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har gjort det meste av snekkerarbeid i/på huset selv, diverse listing, veggplater, baderomsplater, maling, bygget platting/terasse, byttet vindu på soverom, lagt gulv, satt opp kjøkkeninnredning, bygget trapp til hybel m.m. Jeg har svennebrev som trevaresnekker.
-------------	--

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget platting/terasse selv.

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

Nei Ja

Beskrivelse	Del av huset leies ut som 1 roms hybel. Stabil og rolig leietager.
-------------	--

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Godkjent boareal/del av huset som leies ut som hybel
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Skaderapport på vannskaden i hybelen, som ble utbedret av forsikringsselskapet.
-------------	---

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

Nei Ja

Document reference: 1205250364

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205250364

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Hansen	2d1b0c7327c205b621316 b1a5fbe0e6e95057789	14.12.2025 21:07:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Schjoll	2b39f7927aa3e52b1e0a2 805288ac7999b057f1f	14.12.2025 21:05:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250364

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

Nabolagsprofil

Østsidevegen 22 - Nabolaget Torget - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Skogstad Linje 445, 447	4 min 0.3 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	18 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 302 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	27 min 25.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	30 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Coop Extra Hurdal	7 min
Østsidevegen 11 - Hurdal Kommune	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

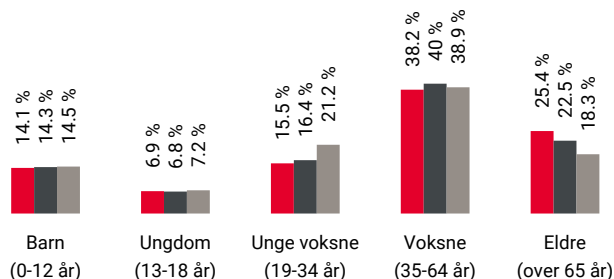
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 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) 77 barn	12 min 1.1 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år) 32 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Prix Hurdal	7 min
Post i butikk	0.6 km
Spar Hurdal	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



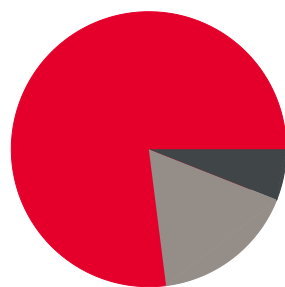
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

- Hurdal stadion 10 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.9 km
- Gåutsenteret 3 min
Aktivitetshall 3.4 km
- Hurdal treningsklubb 18 min

Boligmasse



- 77% enebolig
- 6% blokk
- 17% annet

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

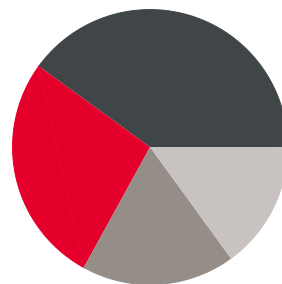
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- Eidsvoll handelspark 19 min
- Vitusapotek Hurdal 7 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%

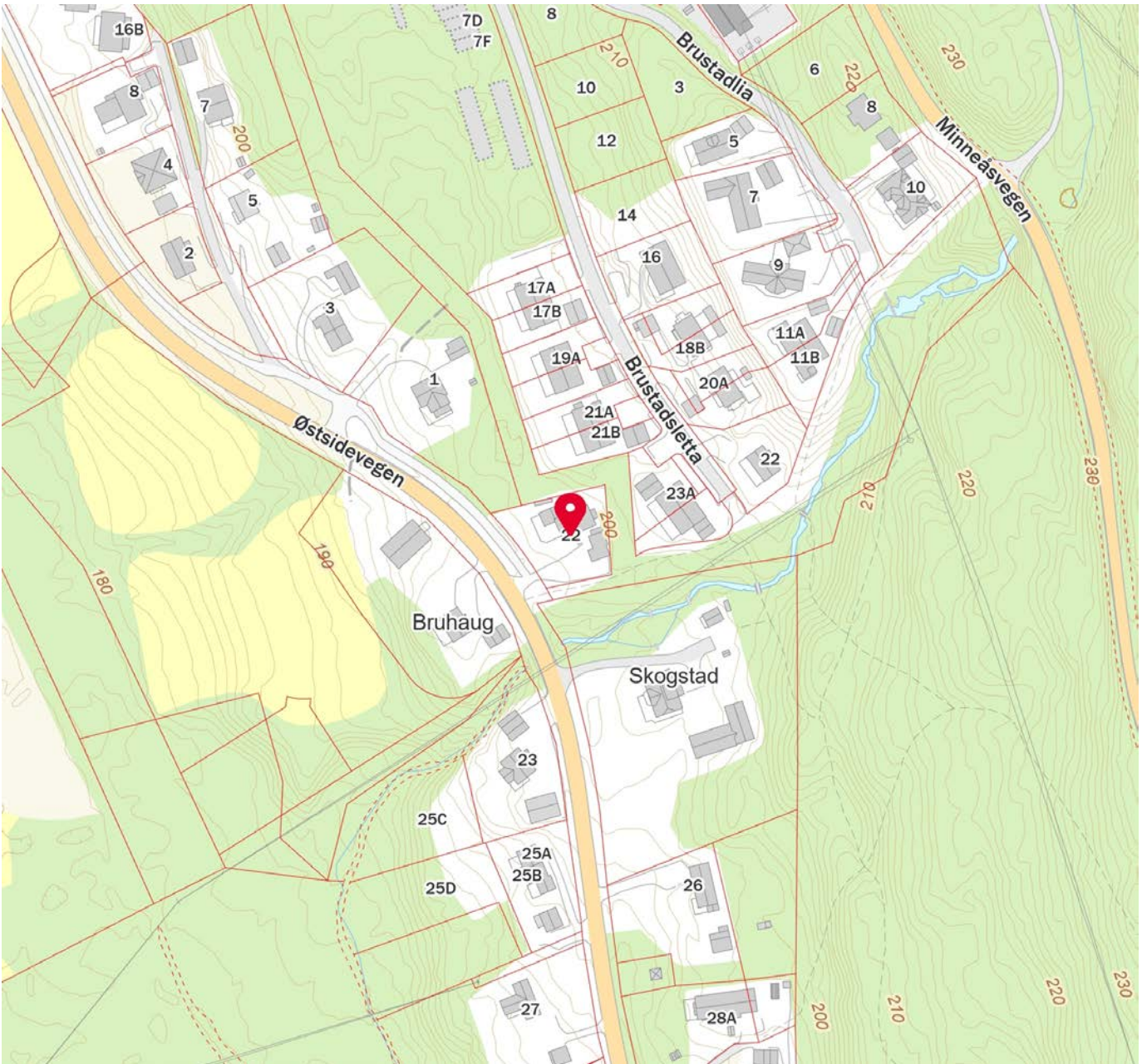
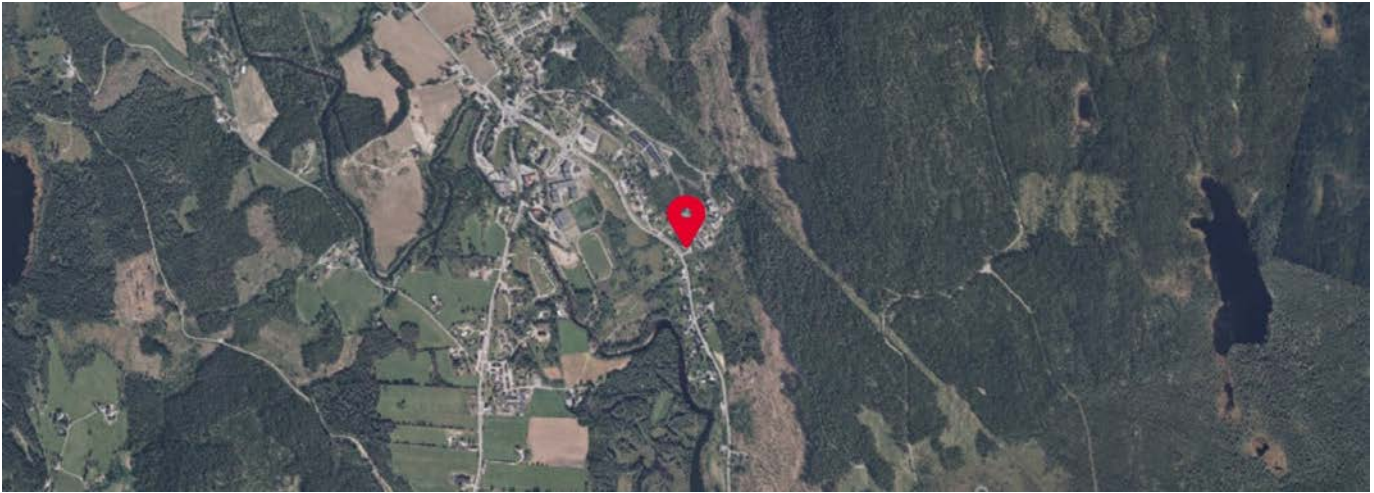
- Torget
- Hurdal kommune
- Norge


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 2025



 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 2025



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 19.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østsidevegen 22, 2090 HURDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf
Delarealer	Delareal 1 196 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn AB_
	Delareal 676 m ² KPHensynsonenavn H290 KPStøy Andre støysoner
	Delareal 1 209 m ² KPHensynsonenavn H910_ KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 12 m²
Arealbruk Veg,Nåværende
Områdenavn SV_

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02390207
Navn	Gang- og sykkelveg langs RV180 fra Torget til Damtjernbekken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/5/02390207.pdf
Delarealer	Delareal 1 196 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B1
	Delareal 12 m ² Formål Annen veigrunn

HURDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN

Gang-og sykkelveg langs RV 180 fra Torget til Damtjernbekken

PLAN OG BESTEMMELSER ER VEDTATT AV KOMMUNESTYRET

16.06.2004

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - byggeområde for bolig (B1)
 - landbruk – jord/skogbruk (L1-L2)
 - offentlige trafikkområder (V1-V2, KGS1-KGS2)
 - fellesområder (FV1 – FV2)
 - spesialområder (frisikt, SF1)
- 1.3 Når reguleringsplanen og -bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.
- 1.4 I tillegg til reguleringsplanen og -bestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.
- 1.5 Det faste utvalget for plansaker kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene.

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelse påse at bebyggelsen får en harmonisk og god utførelse med hensyn på form, møneretning, takvinkel, materialvalg og farge. Kravet gjelder også garasjer, uthus o.l.
- 2.2 Det gjenstår kun én ubebygd tomt innenfor området, de øvrige tomter er bebygd. Bestemmelsene gjelder likevel for alle boligeiendommer innenfor planområdet ifht. nye søknader om tillatelse til påbygg, ev. garasjer eller tilsvarende.
- 2.3 Gjerder over 1 m samt støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker mv. som etter planutvalgets skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel (jfr. veglovens §§ 29 og 31).

3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B1)

- 3.1 B1 kan bebygges med åpen småhusbebyggelse (eneboliger).
- 3.2 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.
- 3.3 Største tomteutnyttelse er $BYA = 25\%$ (dvs. bebygd areal i prosent av brutto tomteareal pr enkelttomt).
- 3.4 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 6.5 m og mønehøyde inntil 8.5 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- 3.5 Ved søknad om tillatelse for bygging av nybygg/tilbygg skal situasjonskartet vise:
 - eksisterende og ny bebyggelse, høyder
 - eksisterende og planlagt terreng
 - dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen

4 LANDBRUKSOMRÅDER (L1-L2)

- 4.1 Landbruksområde L1-L2 skal benyttes til jordbruk, beite eller utmark.
- 4.2 Driftsadkomst til lager i L1 markert med pil på plankartet opprettholdes.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Byggeplaner for fortau, gang-/sykkelveg og kryss/avkjørsler skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeid med tiltakene starter opp.
- 5.2 Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som med pil er vist tilknyttet vegene.
- 5.3 KGS1 tillates benyttet for yrkeskjøring til eksisterende lagervirksomhet på gnr/bnr 19/1-17.
- 5.4 Eksisterende avkjørsler til gnr/bnr 19/56, 19/73, 19/74 og 19/100 stenges i forbindelse med gjennomføringen av gang-/sykkelvegen langs RV 180. Gnr/bnr 19/56 og 19/57 gis adkomst via KGS2. Gnr/bnr 19/73, 19/74 og 19/100 gis adkomst via KGS2 og FV2.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veger.

6.2 Gnr/bnr 19/56 gis adkomst via privat veg SP1.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstveg FV1 skal betjene og være felles for de eiendommer/tomter som innenfor B1 naturlig vil få adkomst til denne vegen. FV1 skal kunne benyttes som driftsadkomst til L1 og L2.

7.2 Felles adkomstveg FV2 skal betjene og være felles for de eiendommer/tomter som innenfor B1 naturlig vil få adkomst til denne vegen.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Fortau langs RV 180 fra V2 i sør frem til busslomme ved Hurdal Rådhus i nord, skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveg fra Brustad B1 ned til RV 180 (ved gnr/bnr 19/42).

8.2 Gang- og sykkelveg langs RV 180 sørover til Damtjernbekken skal bygges senest når kravet utløses i henhold til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Brustad B1.



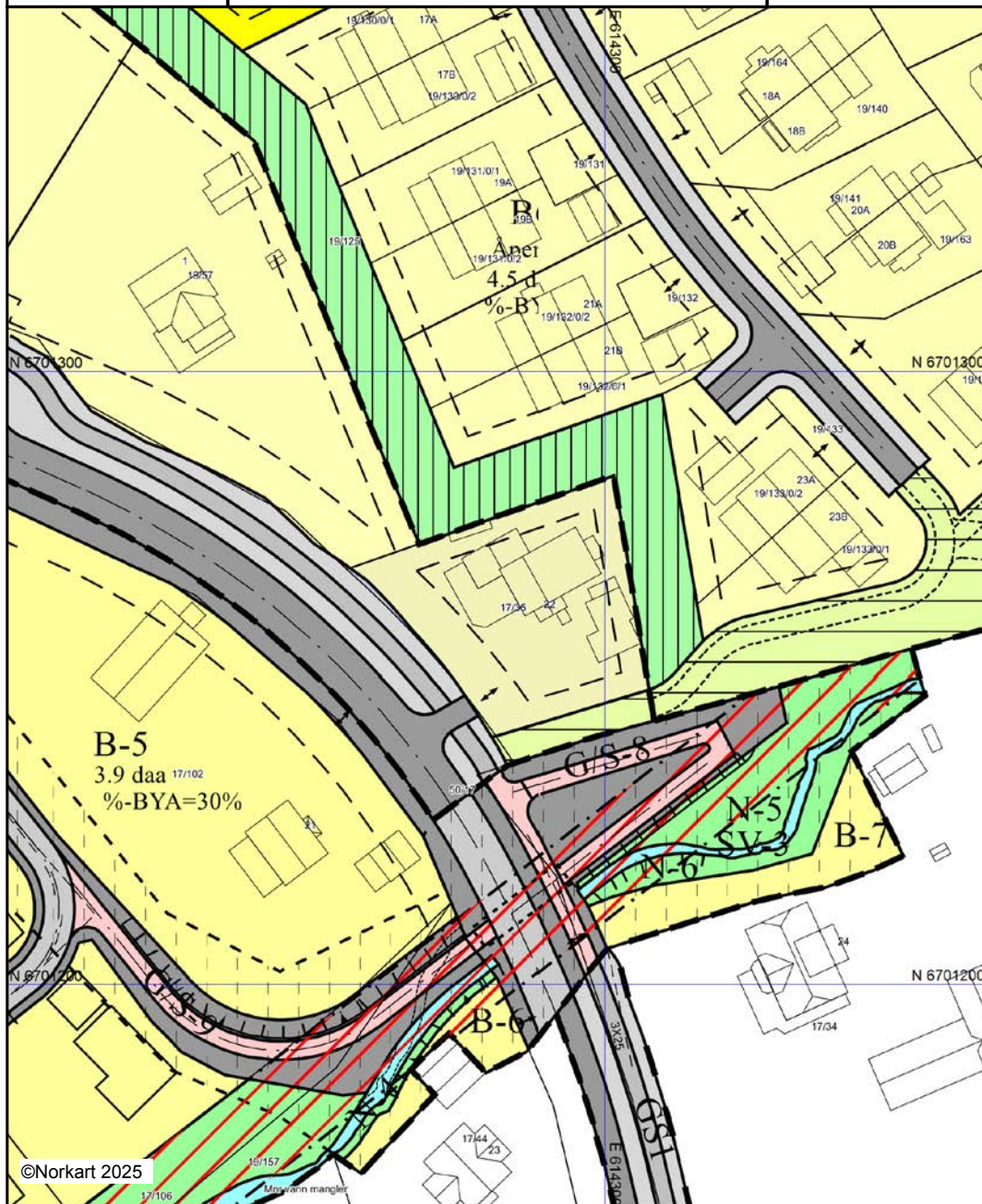
Hurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/35
Adresse: Østsidevegen 22
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Parkbelte i industristøk
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde
- Turdrag

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning

- Faresonegrense

- Formålsgrense

- Regulert tomtegrense

- Byggegrense

- Planlagt bebyggelse

- Regulert senterlinje

- Frisiktslinje

- Regulert fotgjengerfelt

- Regulert støttemur

- Tunnel

- Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Abc Påskrift areal

- Abc Påskrift utnytting

- Abc Påskrift plantilbehør



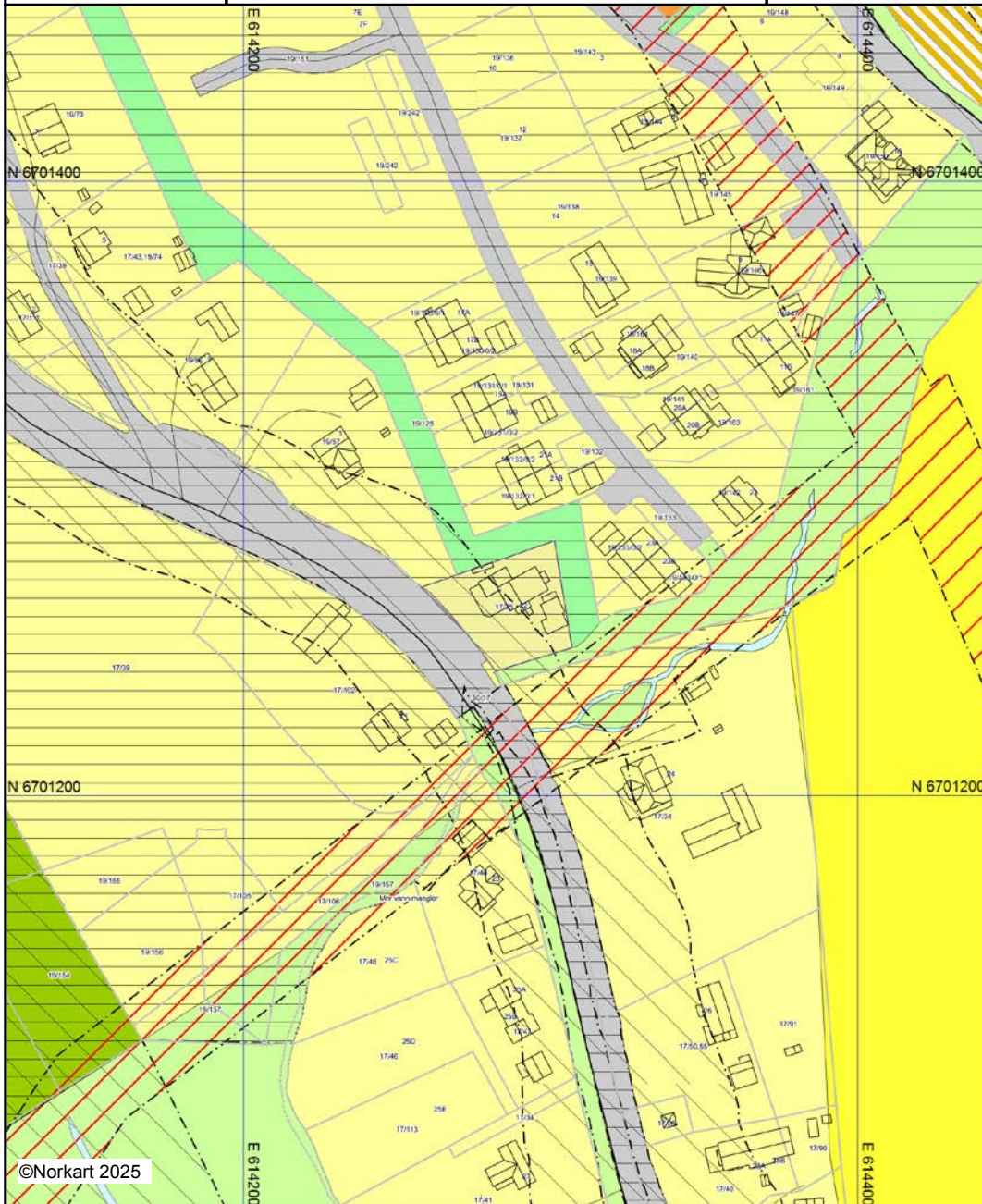
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/35
Adresse: Østsidevegen 22
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2025


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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Grønnstruktur - nåværende





Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
-  Støysone - Andre støysoner
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig

Kjøpekontrakt dat. 3/11.1955 stemplet ~~av~~ ~~til~~ ~~til~~
Mathiesen-Eidsvold Værk den 25/11.1955 ~~tilleggs~~ ~~til~~ dagbok nr. 3886 1955-29
med kr. 10,-. 17-67

S k j ö t e .

Undertegnede godseier Jørgen Mathiesen og brukseier Haaken S. Mathiesen, født henholdsvis 9/7-1901 og 3/10-1926, skjøter og overdrar herved til Dagfinn Lökken, født 22/3-1923, vår eiendom Sjøgløtt, g.nr.17, br.nr.35 av skyldmark o.ol i Hurdal herred, for en kjøpesum av kr. 750,- - kronersyvhundreogfemti - pluss omkostninger som er avgjort på omforenet måte.

Heftelser på den solgte eiendom:

1. Tomten har ingen rettigheter i selgernes øvrige eiendommer.
2. Gjerdeholdet mot selgernes gjenværende eiendom påhviler kjøperen. Gjerdet oppsettes pent og holdes forsvarlig vedlike.
3. Den solgte eiendom skal benyttes til oppførelse av bolig, og kan hverken i sin helhet eller for en del benyttes til handelssted.
4. Forøvrig selges tomten heftelsesfritt.

Bøn, den3/11..... 1955.

Jørgen Mathiesen

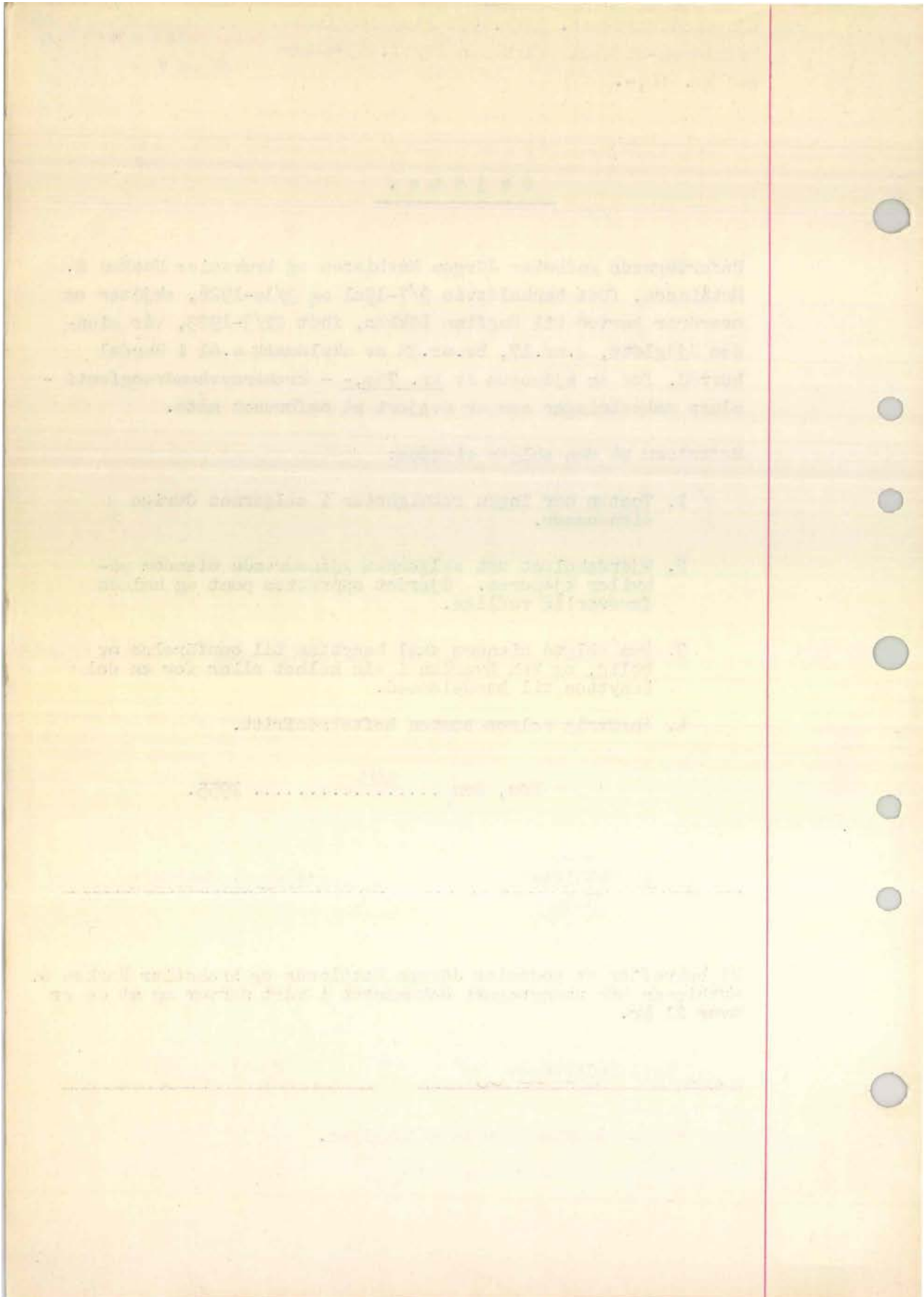
Haaken S. Mathiesen

Vi bekrefter at godseier Jørgen Mathiesen og brukseier Haaken S. Mathiesen har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Egil Gulbransen

Kjell Nordvik

Det innklammede er ikke tinglyst.



Mötebok

Blad 8.

Kommune	Styre, råd, nemnd	Møtested	Møtedato
HURDAL	BYGNINGSRÅD	HERREDSHUSET	29.6.77 kl 1730

Sak nr. 57/77. Søknad av 9.6.77 fra Kjell Rødsrud, Hurdal, om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksist. bolig på sin eiendom Sjøgløtt, gnr.17 bnr.35.
 Tilbygget oppføres i tre, 1 etg. u/kjeller, og skal nyttes som stue.
 Areal tilbygg :40 kvm.
 Ansvarshavende :Byggherren er selv ansvarshavende.
 Naboerklæring foreligger.

Vedtak:

Ønskte byggearbeid tillates utført på følgende vilkår:

Tilbygget skal oppføres i samme stil som eks. bygning, d.v.s. samme type panel, taktekke osv.
 Alt arbeid skal utføres forskriftmessig og i henhold til Statlige Byggebestemmelser.
 Kontroll iflg. "Kontroll- og varselliste".

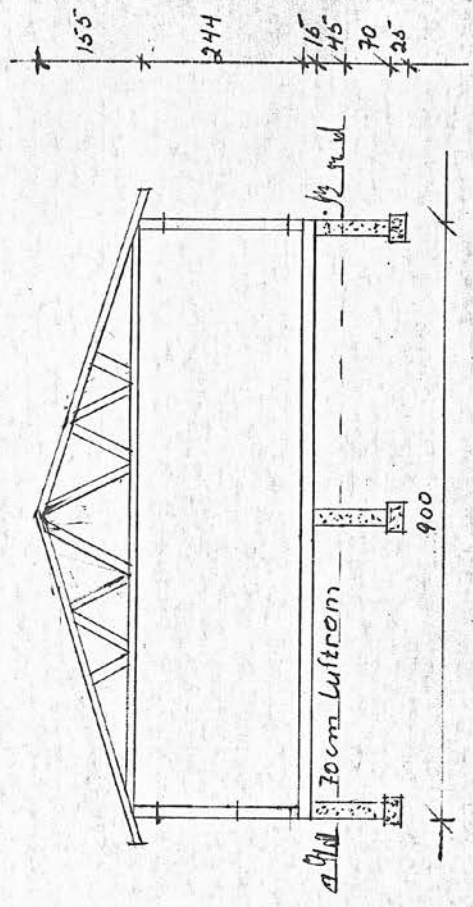
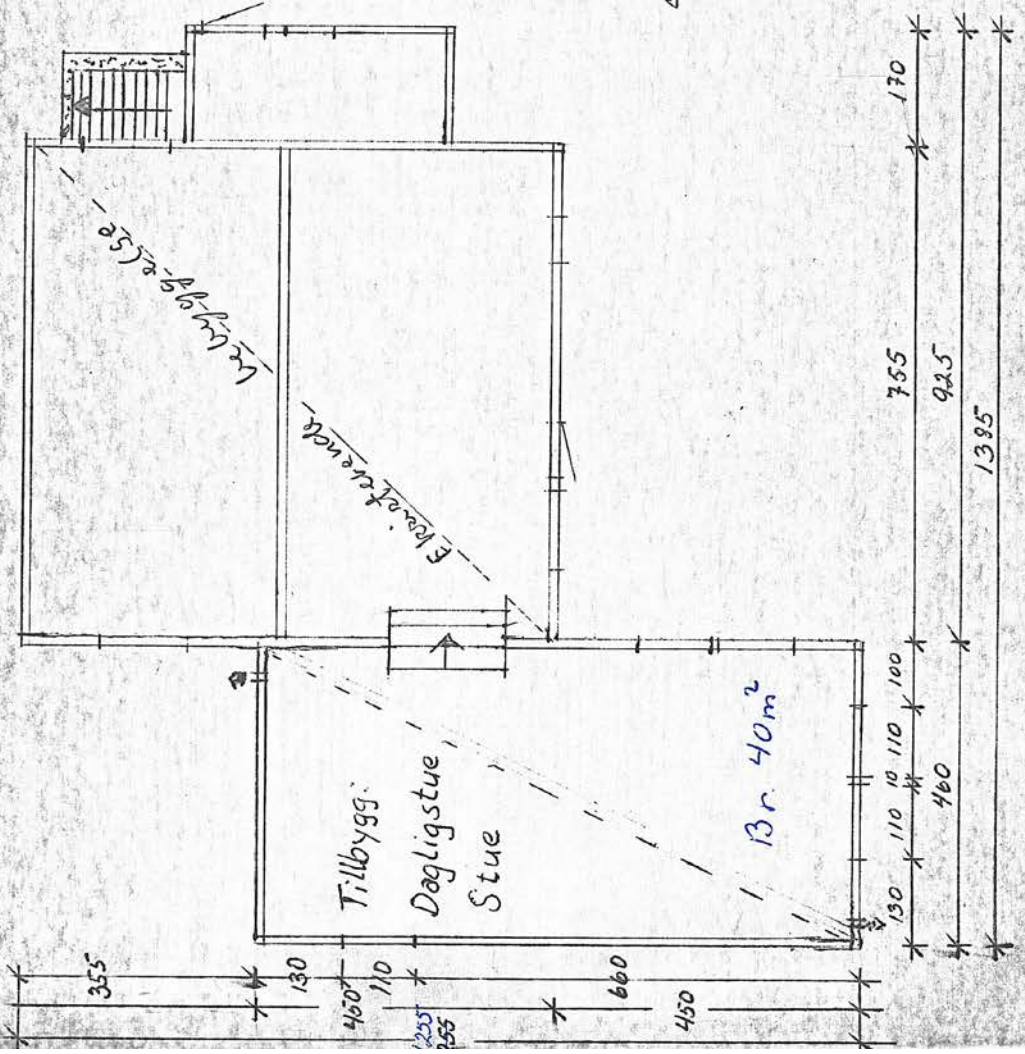
Sien.

Svenn Ringen
 Svenn Ringen
 Form.ing.

Utskrift sendt til: K.Rødsrud
 Formannskap
 Bygn.rådets medl.
 Form.tekn.nemnd

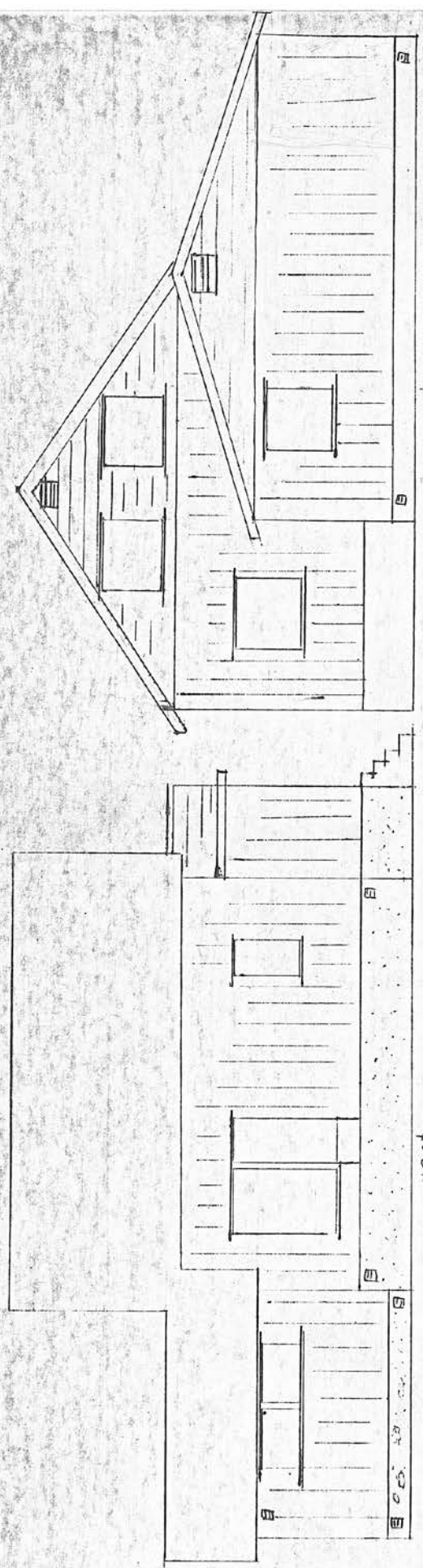
HURDAL BYGNINGSRAD
 Apprøbert tegning 29/6 -19 77
 SR

Ansvarshaverne må påse at konstruksjons- og støttinger er i samsvar med apprøbert byggemelding.

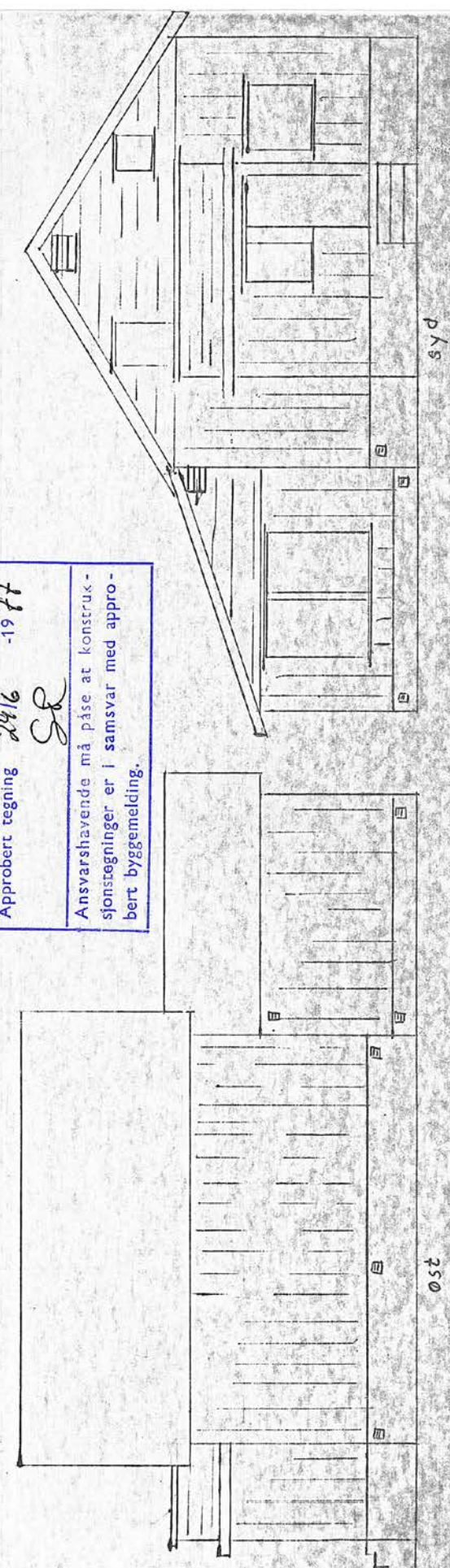


Planbussie + snitt
 Tillbygg. Mål 1:100.
 Sjøgløtt 17/35

Fasader "Sjøgløtt"
Mål 1:100.



HURDAL BYGNINGSRÅD
Approbert tegning 29/6 -1977
SR
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding.



vest

250

Mathisen



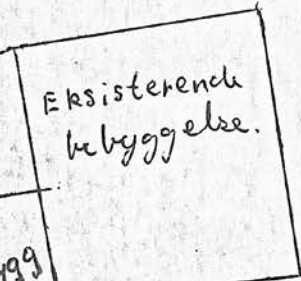
Gjerdelinje

1100

400

Mathisen

750



400



Mathisen

N

2750

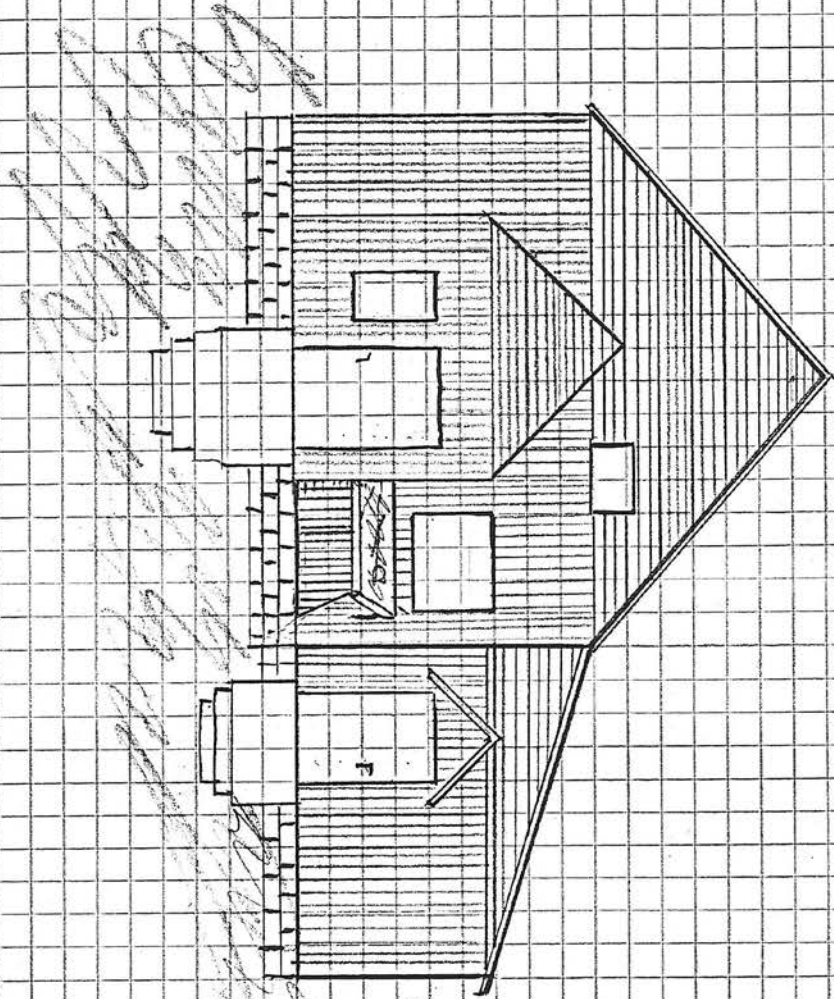
S

vei

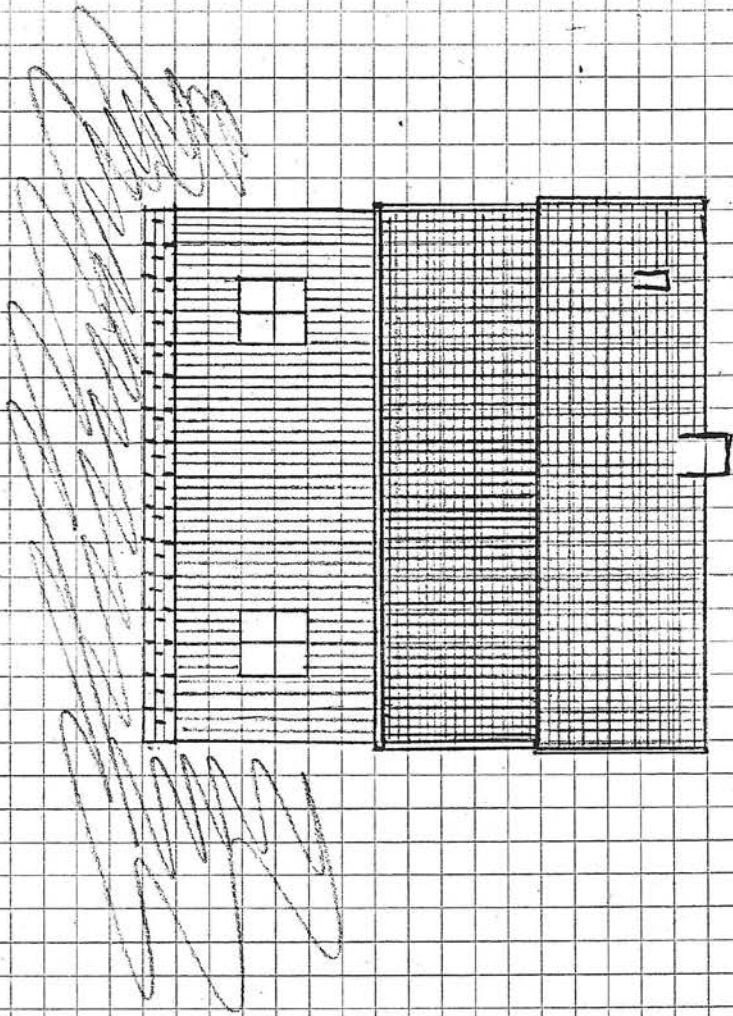
Situasjons-
skisse.

"Sjøgløtt"
g nr 17 br nr 35.

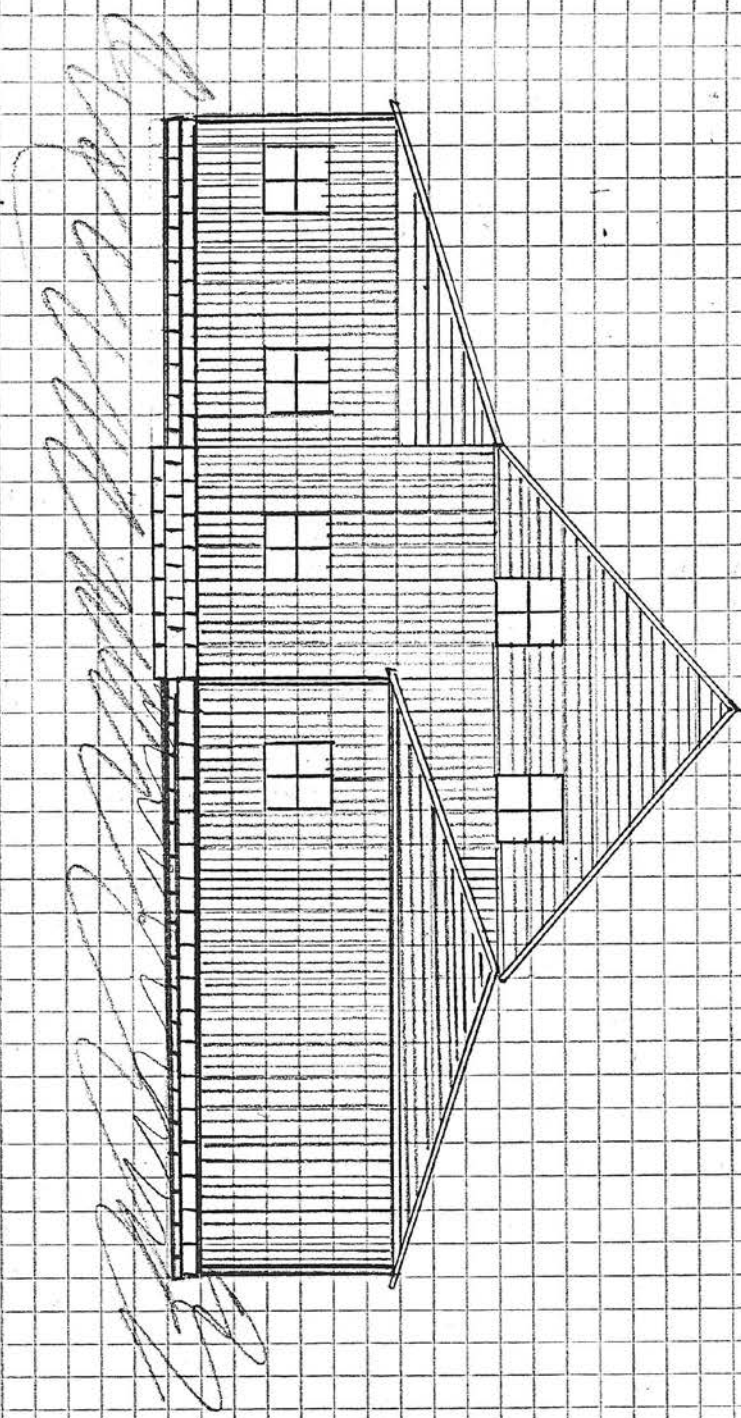
FRONT VIEW

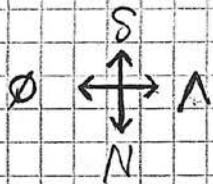
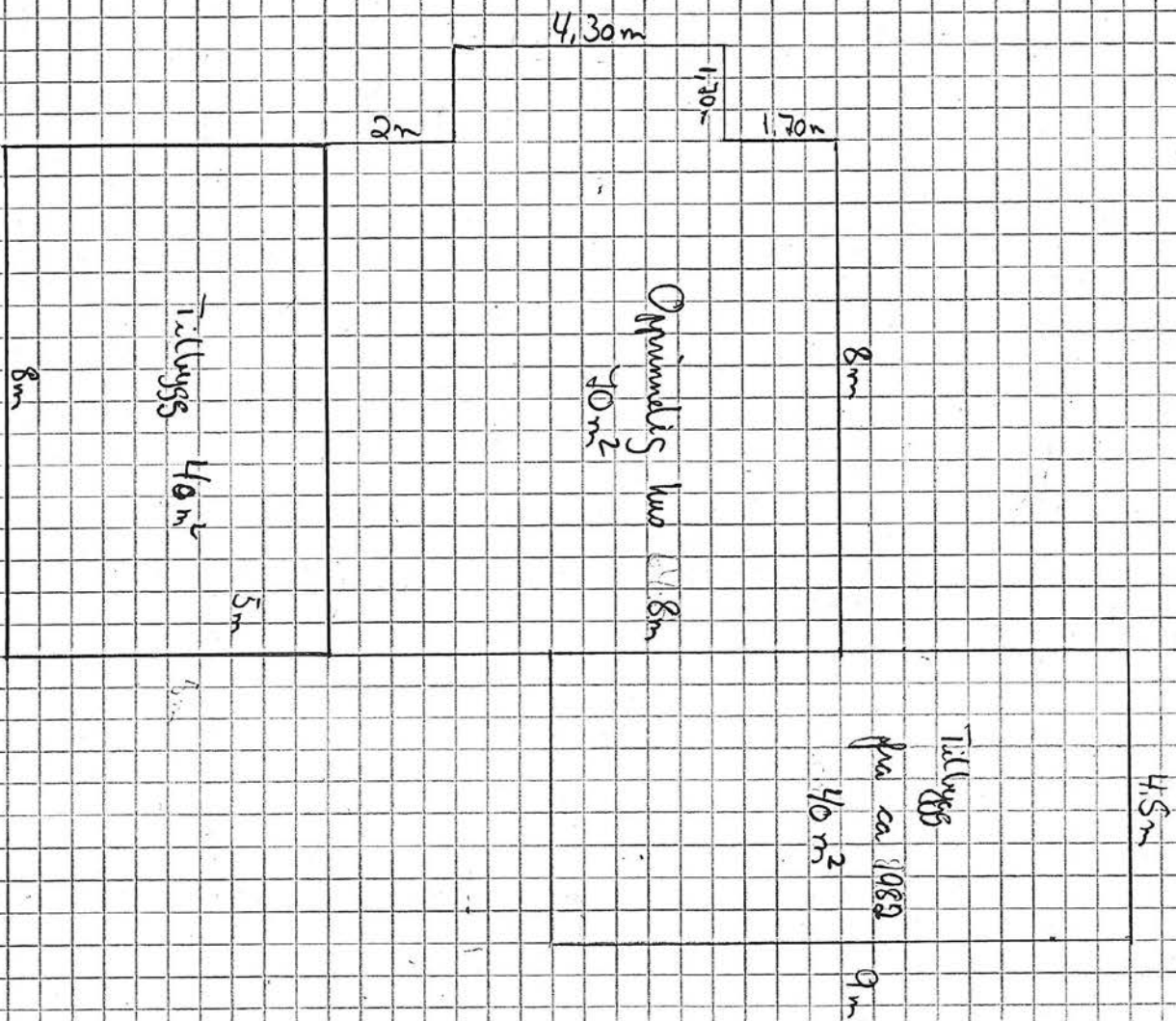


FASADE NOT D&T



FASADE HÖT NORD

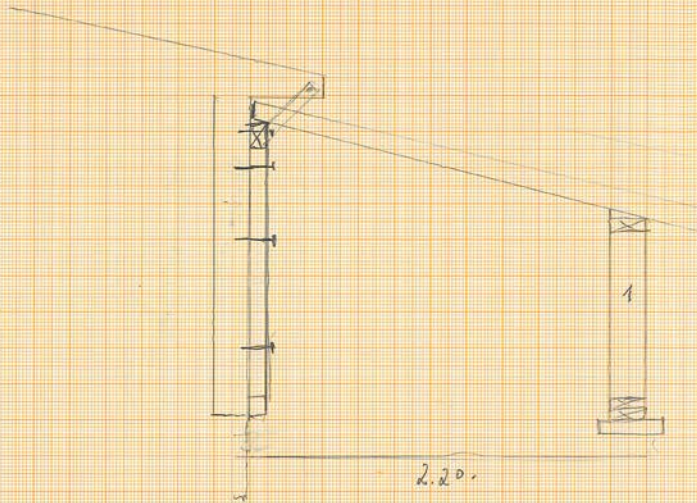


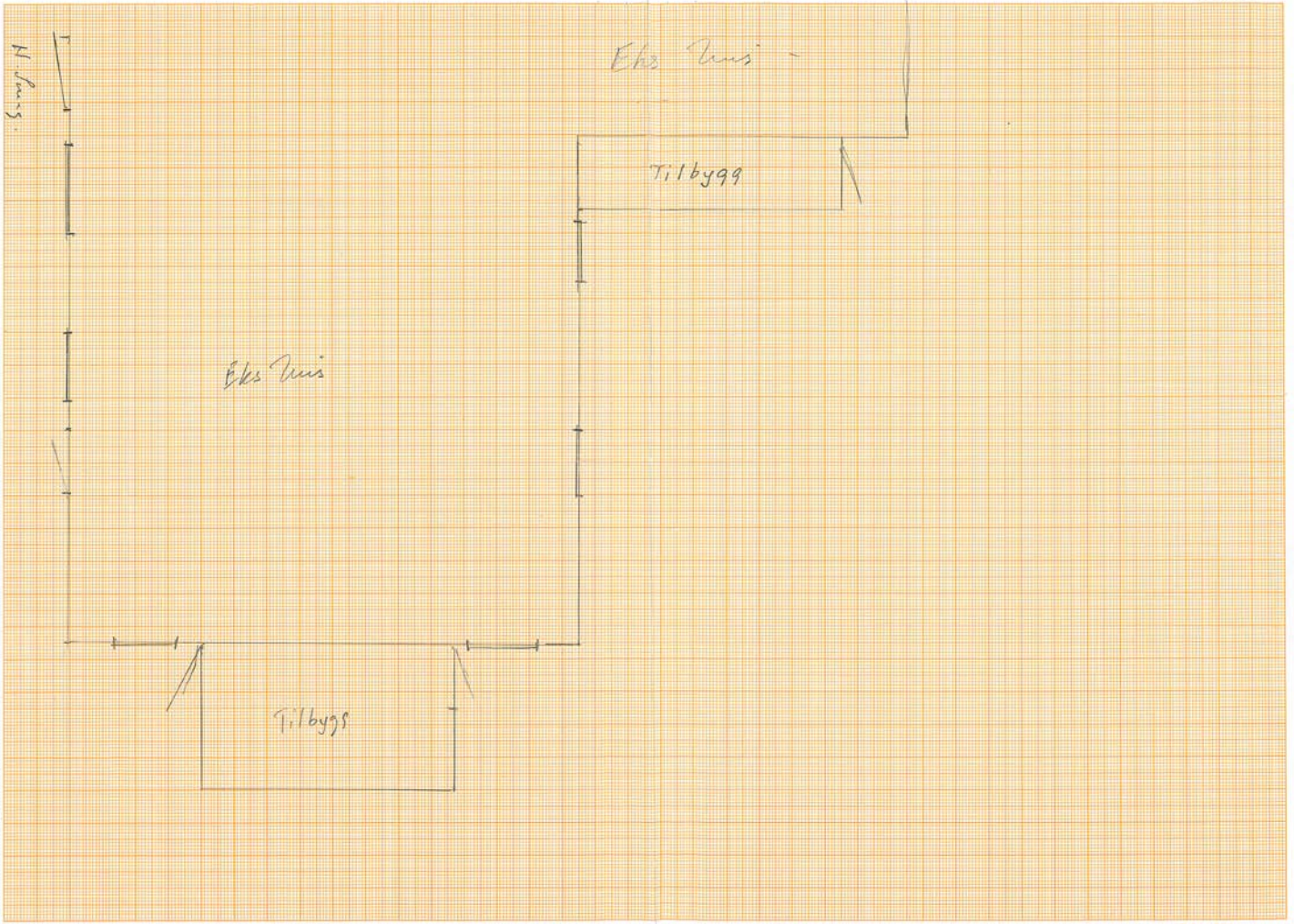


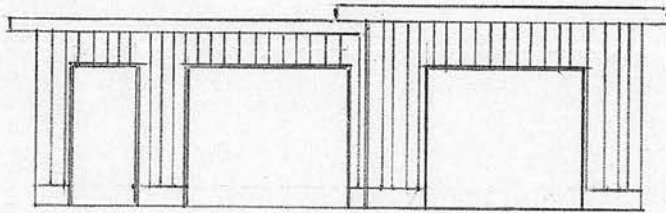
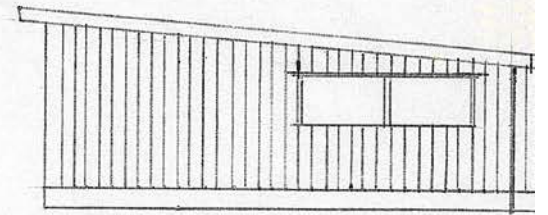
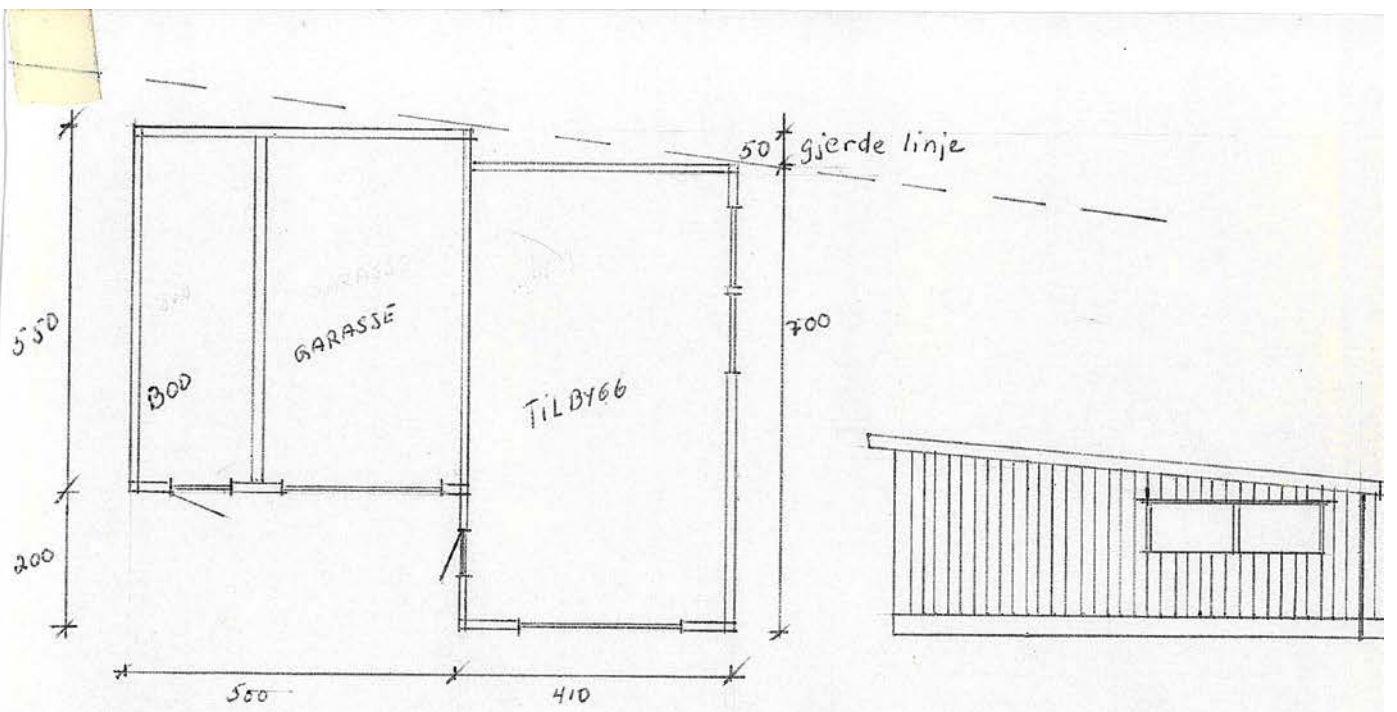
Vegg 48 x 98 pi pitouren.
 Spurver. Ø48 x 148.
 Ripanell
 Sengid.

På kks. vegg.
 skruis i øks. 48 x 98 Pute som ty. ligger på.
 48 x 98 Stolper som skruis fast
 i ruskvilt sk. vegg.

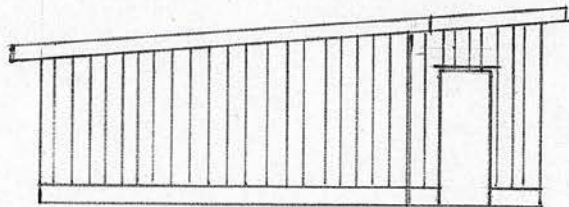
En bod. lagsvarende
 på 45 x 4m







HURDAL BYGNINGSRÅD
 Approbert tegning 274 -1977
 SE
 Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegningene er i samsvar med approbert byggemelding.



MÅL 1:100.

"Sjøgløtt"
 g.nr. 17 br.nr. 35

Mötebok

Blad 9.

Kommune	Styre, råd, nemnd	Møtested	Møtedato
HURDAL	BYGNINGSRÅD	HERREDSHUSET	27.4.77 kl 1730

Sak nr. 35/77. Søknad av 13.4.77 fra Kjell Rødserud, Hurdal, om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende garasje på eiendommen Sjøgløtt, gnr.17 bnr.35.
 Tilbyggets størrelse: 29 kvm.
 Garasjens størrelse etter tilbygg: 56 kvm.
 Eks. garasje skal flyttes 1,5 m nærmere huset.
 Tilbygget oppføres i tre.
 Naboerkløring foreligger.

Vedtak:

Dmsøkte byggearbeid tillates utført på følgende vilkår:

Da garasjens størrelse etter påbygging blir over 50 kvm., må avstanden til huset være min. 8 m dersom garasjen ikke skal kles innvendig med tennvernende kledning min. A 10. Event. må garasjens samlede størrelse reduseres til under 50 kvm.
 Dette må avklares før byggetillatelse gis.

Allt arbeid skal utføres forskriftsmessig og i henhold til Statlige Byggebestemmelser.

Sign:

Svein Ringer
 Svein Ringer
 Komm.ing.

Utskrift sendt til: K.Rødserud
 Formannskap
 Bygn.rådets medl. og varam.
 Form.tekn.nemnd



Hurdal kommune

Utskriftsdato: 20.11.2025

Postadresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

E-post: even.anders.tosterud@hurdal.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsidevegen 22, 2090 HURDAL								

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	<input type="checkbox"/>
Bygningstegninger for opprinnelig bolig og garasje finnes ikke i kommunens arkiv. Sannsynligvis oppført før plan- og bygningsloven av 1965.	<input checked="" type="checkbox"/>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



HURDAL KOMMUNE

Plan- og driftsetaten

Oddbjørn Kværna
Nyveien 100
2073 BØN

Kopi til: Per Bjørtomt, 2090 HURDAL

Deres ref:

Vår ref:
03/00491-3

Saksbeh:
Frode Wang

Arkivkode:
17/035

Dato:
10.04.03

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr 1

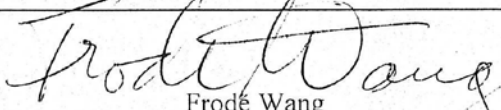
Anmelder, navn og adresse:		Byggherre, navn og adresse:	
Oddbjørn Kværna		Per Bjørtomt	
Nyveien 100, 2073 BØN		2090 HURDAL	
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 035	Fnr:
Byggemelding av:	29.12.97	Planutvalget:	DPL 2/98
Arbeidets art:	Tilbygg	Byggets art:	Kontor i bolig

Ansvarlig utførende erklærer i brev datert 31.03.03 at det etter deres kjennskap ikke finnes feil eller mangler eller gjenstående arbeider til hinder for utstedelse av ferdigattest.

På grunnlag av ovenstående dokumenter og i medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Merknader:

- ingen

Hurdal Kommune	Dato: 10.03.03	 Frode Wang
----------------	----------------	--

Postadresse:
Rådhuset
2090 Hurdal
E-postadresse:
postmottak@hurdal.kommune.no

Telefon: 63 92 01 00
Telefaks: 63 98 73 45
Bankgiro skatt: 7855.05.02398
Internettadresse:
www.hurdal.kommune.no

Bankgiro: 1640.08..00069
Bankgiro: 7874.05.61323
Org.nr: 939 780 777



HURDAL KOMMUNE

Plan- og driftsetaten

Per Bjørtomt

2090 HURDAL

Deres ref:

Vår ref:
02/01062-5

Saksbeh:
Jan-Asle Ruud,

Arkivkode:
17/035

Dato:
01.11.06

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr 1
(Melding om tiltak jfr. pbl. § 86 a, jfr. SAK § 9, § 34)

Anmelder, navn og adresse:		Byggherre, navn og adresse:		
Per Bjørtomt		D.S.		
, 2090 HURDAL		D.S.		
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 35	Fnr:	
Byggemelding av:	20.09.02	Planutvalget:	PLND 116/06 av 25.08.06	
Arbeidets art:	Tilbygg	Byggets art:	Boder	

Det foreligger ferdigmelding datert 14.10.06 vedrørende mindre byggearbeid på egen eiendom jfr. pbl § 86 a.

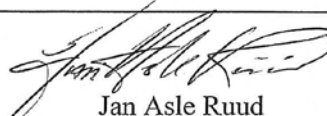
Alle arbeider og forhold til lov og forskrift er eiers ansvar.

Ansvarlig utførende (eier) erklærer med dette at det etter deres kjennskap ikke finnes feil eller mangler eller gjenstående arbeider.

På grunnlag av ovenstående dokumenter og i medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Merknader:

- ingen

Hurdal Kommune	Dato: 01.11.06	 Jan Asle Ruud
----------------	----------------	---

HURDAL KOMMUNE

Teknisk etat

2090 Hurdal

Tlf. 63 98 75 82

Fax. 63 98 73 45



Hurdal, 10.01.95

Per Bjørtomt
2090 Hurdal.

Vår ref. HUT-sak D 05/95.

BYGGEMELDING AV PÅ EIENDOMMEN: GNR 17, BNR 35, SJØGLØTT.

ARBEIDETS ART: BRUKSENDRING.

Under henvisning til Deres søknad av 07.11.94 innvilges med dette tillatelse til bruksendring for del av bolig på gnr 17, bnr 35, Sjøgløtt på følgende vilkår:

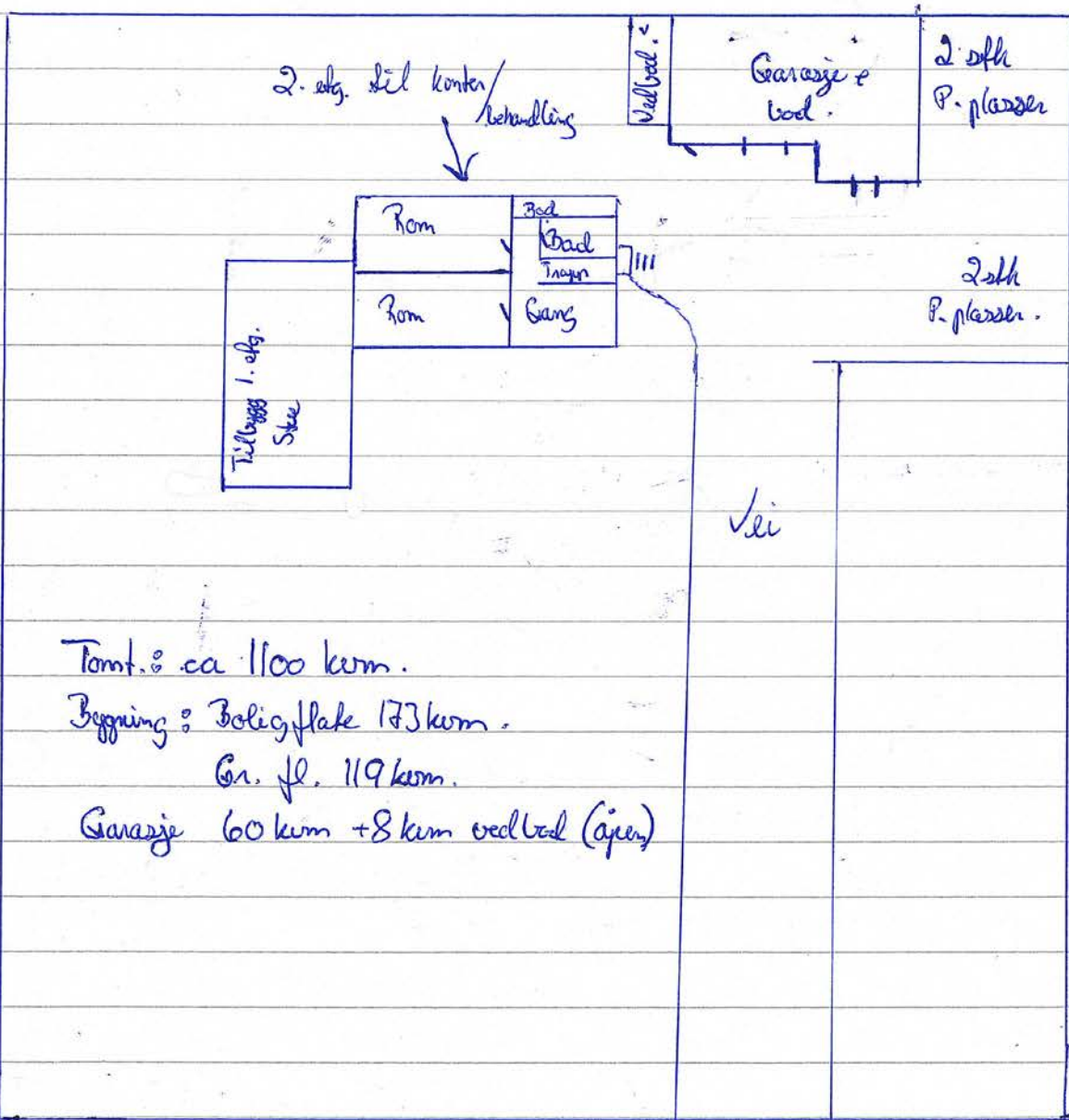
1. Vegvesenets eventuelle krav i forbindelse med utvidet bruk av adkomsten må etterkommes.

Bruksendringstillatelsen er ikke gyldig før behandlingsgebyret er betalt.

Vedtaket i saken kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal framsettes skriftlig for teknisk sjef innen 3 uker.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bjørn Graatrud'.

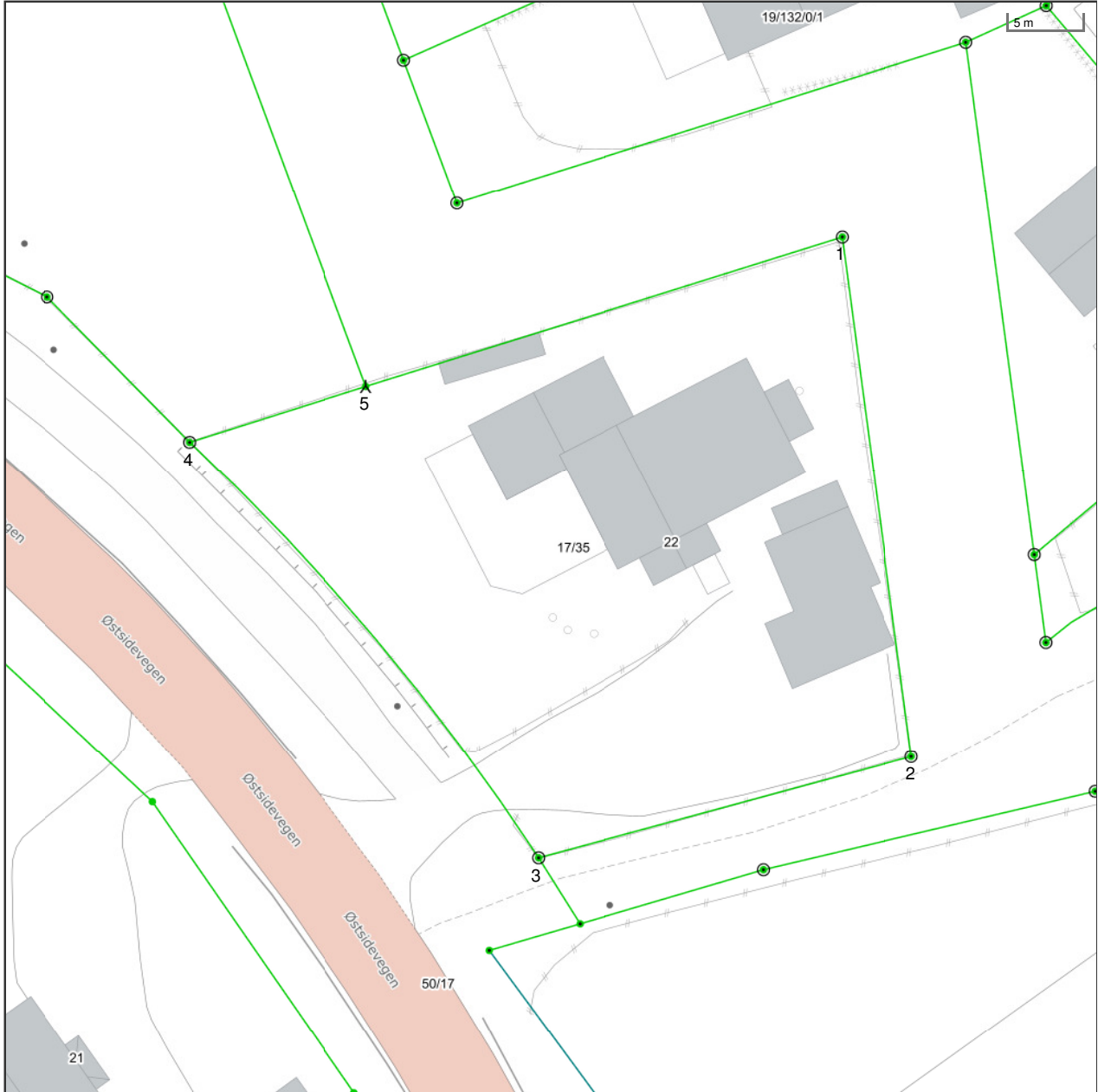
Bjørn Graatrud
avd.ing.



Tomt. : ca 1100 kvm.
 Bygning : Boligflate 173 kvm.
 Gr. fl. 119 kvm.
 Garasje 60 kvm + 8 kvm ved bod (åpen)

Rikevei
 ← Hundal Torg.

Eiendomskart for eiendom 3242 - 17/35//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 209,30 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6701260,47	Øst 614279,75

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6701282,92	614301,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,67	
2	6701248,1	614307,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,30	
3	6701240,48	614282,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,10	
4	6701267,72	614257,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,66	152,10
5	6701271,86	614269,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,49	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SJØGLØTT	Beregnet areal	1209.3
Etablert dato	12.09.1955	Historisk oppgitt areal	1416,3
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	17/35
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/35
Arealoverføring Oppmålingsf. / arealoverf.	03.12.2014 22.12.2014	20140982		17/35 (-206,4), 17/39 (-414,4), 19/56 (-199,1), 19/57 (-554,2), 19/125 (-33,8), 50/17 (1408) 17/34, 50/18
Skylddeling Skylddeling	12.09.1955			0239-17/1 (-1400), 17/35 (1400)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6701260.47	614279.75	0	Ja	1209.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN MARITA HARSTAD F101089*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØSTSIDEVEGEN 22 2090 2090 HURDAL	Bosatt (B)
SCHJOLL STEINAR AULIE F111285*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØSTSIDEVEGEN 22 2090 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Østsidevegen 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	109 Eidseter	Tettsted	692 Torget
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151962246		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151962238		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151962246: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østsidevegen 22	H0101	17/35	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 151962238: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/35	-	-	-	-	-

Seksjonering

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsidevegen 22, 2090 HURDAL								

		Ja	Nei
Foreligger det seksjoneringbegjæring/søknad		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Eiendommen er ikke seksjonert.		

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen tar ikke ansvar for feil og mangler i informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsidevegen 22, 2090 HURDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Kommunen har ingen heftelser på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 3697.46 ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tilleggsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsidevegen 22, 2090 HURDAL								

Kommentarer:

Hurdal kommune er ikke kjent med pålegg fra feiervesenet. For oppdatert status vennligst kontakt Øvre Romerike Brann og Redning - tlf 47 88 43 00.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østsidevegen 22, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
63152268	3173	09.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	192

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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 22
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@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