Tilstandsrapport for bolig

# Haugmoseterveien 2, PASSEBEKK



| Eiendom | Bygning | Byggeår | BRA | BRA-i | BRA-e |
|---|---|---|---|---|---|
| Haugmoseterveien 2<br>3648 PASSEBEKK<br>Gnr: 41 Bnr: 3 | Fritidsbolig | 1900 | 78 m² | 73 m² | 5 m² |

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnr.** | 260604-001 |
| **Befaring / Rapport** | 04.06.2026 / 16.06.2026 |
| **Tilstede** | Selger og undertegnede |
| **Rapportansvarlig** | Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no |

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

# Sammendrag

*Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.*

## Generelt

Hytte beliggende i etablert hytteområde på Skrim i Passebekk, oppført i 2001 under lovverket TEK97. Hytta fremstår jevnt over i god stand, men med stedvis vedlikeholdsetterslep utvendig som må påregnes hensynstatt alder og eksponering.

Svært kraftig regnvær på befaringsdagen setter isolert sett ingen begrensning i hvordan utvendige konstruksjoner kan eller skal vurderes, men den reelle tilnærming er at detaljkontrollen vil være svakere - eksempelvis kan ikke drypplekkasjer fra takrenner reelt vurderes.

## Planløsning

Planløsningen i 1.etg består av entré, innebod, toalettrom, dusjrom, gang, 2x soverom, stue, kjøkken og utebod. 2.etg har innebod, 2x soverom og trapperom — sistnevnte ikke målbart. Innvendige overflater er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand, uten dokumenterte oppgraderinger — standard er tilfredsstillende, men godt over halvparten av forventet levetid er medgått.

## Byggemetode

Bygget er fundamentert på søylepunkter og stripemurer av lecablokker til fast fjell, uten konstruksjoner under terreng — fundamentering og fuktsikring er fra byggeår. Yttervegger er oppført i stenderverk med liggende trepanel av kraftig profil, likeledes fra byggeår. Postvinduer og terrassedør er i opprinnelig stand fra byggeår — med en alder på anslagsvis 24 år er godt over halvparten av forventet levetid medgått, og oppgradering bør påregnes på sikt. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon fra byggeår; innredet hems/loft begrenser tilgjengeligheten for inspeksjon av konstruksjonen. Torvtak fra byggeår uten dokumentert vedlikehold — forventet levetid er medgått, og tilstanden bør vurderes av fagperson. Terrasse på tre fasader er i opprinnelig stand fra byggeår.

## Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra byggeår — forventet levetid medgått, oppgradering bør påregnes.
Dusjbad er likeledes fra byggeår og i opprinnelig stand — oppgradering bør påregnes da dette rommet ikke er bygget som et våtrom. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

## Tekniske anlegg

Eiendommen får vann fra borebrønn med tilhørende sugepumpe - formelt sett kun godkjent med vann til vegg. Gråvannsavløp til friltreringsgrøft i grunn. Toalett er av type snurredass med kammer under hytta. Avløp fra servanter og dusj forventes ført til terreng - dette er ikke en godkjent løsning.
VVS-anlegget er fra byggeår uten dokumenterte oppgraderinger — forventet levetid er medgått, og påregn oppgradering.
Oppvarming skjer via vedfyring i ildsted og elektrisk oppvarming. Bygget har naturlig ventilasjon uten mekanisk anlegg.
El-anlegg er fra byggeår uten dokumentert oppgradering; kursfortegnelse foreligger, men er håndskrevet og ufullstendig.
Lecapipe fra byggeår med 2x ildsteder — branntilsyn opplyses godkjent i 2019, men tilsynsrapport er ikke fremlagt.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

# Om tilstandsrapporten

## Rapportens rammer

**Formål:** Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

**Omfang:** Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

**Begrensninger:** Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:** I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

**Dokumentasjonsgrunnlag:** Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

## Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig.Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerendebygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

## Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

*Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.*

## Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

**Slik leser du den**

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

**Verdier over 100 %**

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

**Kilder**

**NS 3600:2025 Vedlegg C** (Tabell C.1–C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

## Forbehold og ansvarsbegrensning

**1.** Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

**2.** Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

**3.** Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

**4.** Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

**5.** Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

## Eiendomsopplysninger

### Haugmoseterveien 2, 3648 PASSEBEKK

Gnr 41 / Bnr 3 ·

| | | |
|---|---|---|
| Byggeår<br>**1900** | Boligtype<br>**Fritidsbolig** | BRA<br>**78 m²** |
| Oppvarming<br>**Vedfyring / Elektrisk oppvarming** | Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | Vann / Avløp<br>**Privat / Septik** |
| Hjemmelshaver<br>**Jorun Lunda** | Tilstede / oppl.<br>**Selger og undertegnede** | — |

Byggemåte

**Bærende yttervegger i stenderverk med liggende trepanel.**

| | |
|---|---|
| **Flomfare** | Ikke kartlagt for dette området |
| **Jord-/fjellskredfare** | Lav — ingen registrert skredfare |
| **Kvikkleirefare** | Ikke kartlagt for dette området |
| **Radon aktsomhet** | Usikker aktsomhet |
| **Vegtrafikkstøy** | Lav trafikk (50 km/t) |
| **Høyde over havet** | 568 moh |
| **Terrengvurdering** | Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden. |
| **Terrengfall mot eiendom** | Fra NV (+6.6m), N (+3.9m), NØ (+3.2m), V (+2.7m) |
| **Fall mot grunnmur** | N-vegg: 10.5%, V-vegg: 5.2% |
| **Vær ved befaring** | 10.6 °C, regn, 3.9 m/s (SØ), 0.6 mm/t nedbør, 98 % luftfuktighet |
| **Nedbør** | 48t: 11.2 mm · 30 dager: 63 mm (11 nedbørsdager) |

*Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.*

## Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

| | |
|---|---|
| Selgers egenerklæring | Ikke framlagt |
| Godkjente bygningstegninger | Framlagt |
| *Plantegningene samsvarer ikke totalt med faktiske løsninger - eksempelvis plassering av utebod, samt veggplassering av bad/toalettrom.* | |
| Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) | Ikke framlagt |
| Kursfortegnelse (§ 2-18) | Framlagt |
| Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19) | Ikke framlagt |
| FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) | Ikke framlagt |
| Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9) | Framlagt |
| *Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2025-02-21.* | |
| Radonmåling (§ 2-14) | Ikke framlagt |
| Energiattest (Energimerkeforskriften) | Framlagt |

### Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

## Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

| TG 0 | TG 1 | TG 2 | TG 3 | TG IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 22 | 22 | 5 | 0 |
| Ingen avvik | Mindre/moderate avvik | Vær oppmerksom | Påregn utbedring | Ikke undersøkt |




- **TG 0** — **Ingen avvik** — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- **TG 1** — **Mindre/moderate avvik** — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- **TG 2** — **Vær oppmerksom** — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- **TG 3** — **Påregn utbedring** — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- **TG IU** — **Ikke undersøkt** — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

### Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

Tallet ved hver tilstandsgrad og kategori angir antall kontrollpunkter (KP).

**TG 3** **Påregn utbedring (5 KP)**

#### Våtrom — 5 KP

**Dusjbad – Gulv**
Rommet mangler sluk og er ikke utført som våtrom. Heltrebord er ikke egnet gulvmateriale i våtsone.

*Kostnad* 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

**Dusjbad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Langvarig fuktbelastning fra bruk uten membran og sluk har gitt fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

*Kostnad* 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

### Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er ikke bygget som våtrom. Vanntett sjikt er aldri etablert.

***Kostnad*** *20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)*

### Dusjbad – Vegger og himling
Rommet er ikke bygget som våtrom. Trepanel er ikke egnet som overflate i våtsone.

***Kostnad*** *20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)*

### Dusjbad – Ventilasjon
Rommet er ikke bygget som våtrom og har ikke fått installert forsert ventilasjon.

***Kostnad*** *0 – 20 000 kr (inkl. mva)*

## TG 2 Avvik å være oppmerksom på (22 KP)

### Våtrom

### Dusjbad – Vann- og avløpsledninger
Skjult anlegg uten dokumentasjon. Rørtrasé og koblinger er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

### Toalettrom

### Vann-/avløp og sanitærutstyr
Sanitærutstyr med sin alder har passert forventet levetid, og mekaniske komponenter som tetninger og tilkoblinger kan ha redusert funksjon.

### Vinduer og dører
2 KP

### Dører og terrassedører
Terrassedør med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.

### Vinduer
Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.

### Rom under terreng
3 KP

### Gulv
Sponplate på gulv i uventilert rom under terreng tar opp fukt fra grunnen. Gnagere har tilgang til rommet og kan skade konstruksjon og installasjoner.

### Vegger og himling
Sponplate er ikke egnet som konstruksjonsmateriale i rom under terreng — materialet tar opp fukt fra omgivelsene og svekkes raskt ved vedvarende fuktpåvirkning.

### Ventilasjon
Uventilert rom under terreng gir opphopning av fuktig luft, særlig i vår- og sommersesongen når varm uteluft møter kalde konstruksjonsflater.

## Krypkjeller

### Med innvendig og utvendig inspeksjon
Manglende fuktsperre mot grunn gir direkte fukttransport fra grunnen til krypromsluften. Organisk materiale på grunnen holder på fukt og fremmer muggvekst.

## Innvendige trapper

### Samlet vurdering
Kun rekkverk/håndløper på én side — noe som ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift.

## Takkonstruksjon/loft

### Innfelte installasjoner mot kald sone
Innfelte downlights lager gjennomføringer i dampsperre-sjiktet. Fuktig luft fra rommet under kan strømme opp gjennom åpningene og gi kondens i kald sone over.

## Ventilasjon

### Tilluft og luftskifte
Naturlig ventilasjon via termisk oppdrift gir variabelt luftskifte — særlig lavt i vindstille perioder og om sommeren. Toalettrom krever mekanisk ventilasjon iht.

## VVS

3 KP

### Vannledninger
Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600 Tabell C.

### Septik/slamavskiller
Avledning av gråvann til terreng er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Manglende servicedokumentasjon innebærer at anleggets funksjon ikke kan verifiseres.

### Varmtvannsbereder/varmesentral
Tanken har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600 Tabell C.

## Skadedyr

### Skadedyr og fuktkrevende insekter
Mus tar seg inn via åpninger i kledning eller gjennomføringer i yttervegg og gulv. Krypkjelleren er registrert med forhøyet fukt, noe som kan gi gunstige forhold for skadedyr.

## Yttervegger / fasade

### Kledning
Lav klaring mot dekke hindrer tilstrekkelig drenering og uttørking av nedre kledningsbord. Vedlikeholdsetterslep.

## Taktekke og beslag

4 KP

### Beslag og gjennomføringer
Langvarig fuktpåvirkning fra torvtak kombinert med manglende vedlikehold av overflatebehandling.

### Nedløp og takrenner
Opprinnelig løsning uten konvensjonell takrenne og nedløpsrør gir ukontrollert vannavrenning langs bygget.

### Taktekning/belegg
Sig i torvlaget over tid gir ujevn belastning og kan åpne undertekking.

### Undertak/ventilasjon
Undertaket er ikke tilgjengelig for kontroll.

## Fundament, grunnmur og drenering

### Fuktsikring og drenering
Manglende dampsperre på jordbunn gir uhindret fuktoppdrift fra grunnen mot trebjelkelaget. Terrenget faller mot bygget fra nordvest, noe som forsterker fuktpåkjenningen.

## Balkonger / terrasser

### Tilstand
Manglende avstand mellom gulvkonstruksjon og terreng hindrer lufting og drenering under bjelkelaget, noe som gir vedvarende fuktbelastning mot trevirket.

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

| Etasje | BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 69.0 m² | 64.4 m² | 4.6 m² | — | 67.0 m² | — |
| 2. etasje | 9.0 m² | 9.0 m² | — | — | — | — |
| **Sum** | **78 m²** | **73 m²** | **5 m²** | **—** | **67 m²** | **—** |

***ALH** (areal med takhøyde under 1,9 m): 2. etasje: 13.0 m²*

***BRA** = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · **BRA-i** = Innvendig bruksareal · **BRA-e** = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · **BRA-b** = Innglasset balkong · **TBA** = Terrasse-/balkongareal (åpent) · **GUA** = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · **ALH** = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023*

| 1. etasje | m² |
|---|---|
| Entré | 2.8 m² |
| Stue og kjøkken | 33.0 m² |
| Soverom 1 | 6.7 m² |
| Soverom 2 | 8.2 m² |
| Toalettrom | 1.0 m² |
| Dusjrom | 3.4 m² |
| Gang | 8.0 m² |
| Innebod | 1.3 m² |
| Utebod | 4.6 m² |

| 2. etasje | m² |
|---|---|
| Soverom 1 | 2.0 m² |
| Soverom 2 | 4.3 m² |
| Trapperom - ikke målbart | — |
| Innebod | 2.7 m² |

## Fundament, grunnmur og drenering — TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.*

Bygget er fundamentert på søylepunkter og stripemurer av lecablokker til fast fjell, uten konstruksjoner under terreng. Fundamentering og fuktsikring er fra byggeår uten dokumenterte oppgraderinger. Ingen dokumentasjon foreligger.

**Fundament og grunnmur**
TG 1

Fundamentert på søylepunkter og stripemurer av lecablokker til fast fjell. Søyler og grunnmur fremstår uten synlige riss, sprekker eller skjevheter. Løst betongfragment er registrert ved foten av én søyle.

**Fuktsikring og drenering**
TG 2

Ingen drenering i tradisjonell forstand. Kryparealet under bygget har ubeskyttet jordbunn uten dampsperre. Konsentrert mørkfarging er registrert på undersiden av trebjelkelaget over store flater. Organisk materiale ligger lagret i kryparealet. Fuktsikring og drenering nærmer seg utgått forventet levetid.
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende dampsperre på jordbunn gir uhindret fuktoppdrift fra grunnen mot trebjelkelaget. Terrenget faller mot bygget fra nordvest, noe som forsterker fuktpåkjenningen.
**Konsekvens:** Vedvarende fuktbelastning mot trebjelkelaget kan gi råtedannelse i bjelkelagets underside. Fuktpåkjenning over tid kan gi mer omfattende skader i bærende konstruksjoner.
**Levetid:** 504 % • 126/25 år

***Grunnforhold:** Torv og myr*

*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*







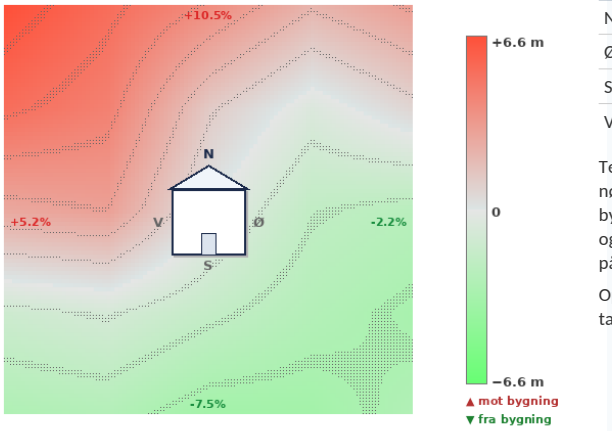
## Terrengforhold TG 1

*NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.*

Terrengforhold rundt hytta er fra byggeår uten dokumentert omarbeiding.

**Terrengforhold, fall og overvannshåndtering**
TG 1

Naturtomt med naturlig skrånende terreng. Det meste av overflatevann ledes videre til lavereliggende terreng.




| Vegg | Helning | Vurdering |
|---|---|---|
| Nord | +10.5% (+6.0°) | **Fall mot vegg — risiko** |
| Øst | -2.2% (-1.2°) | Fall fra vegg |
| Sør | -7.5% (-4.3°) | Fall fra vegg |
| Vest | +5.2% (+3.0°) | **Fall mot vegg — risiko** |

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengopparbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

## Etasjeskiller og gulv på grunn — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.*

Etasjeskillere oppført som tradisjonelt trebjelkelag, antatt fra opprinnelig byggeår. Isolasjonssjiktet er underfra dekket med plastfolie.

**Skjevhet og høydeforskjeller**
TG 1

Etasjeskillere er kontrollert. Gulvene er faste uten merkbar fjæring eller skjevhet. Merk, etasjeskiller er begrenset kontrollert underfra.

**Levetid:** 158 % • 126/80 år

## Innvendige trapper — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.*

Rettløpet heltretrapp fra byggeår til hems, utført i heltre.

**Trapper – Samlet vurdering**
TG 2

Rettløpet heltretrapp til hems. Trappen er bratt og smal, noe som gir dårlig funksjonalitet. Rekkverk med sprosser er montert på én side — veggside mangler håndløper.
**Årsak til forhøyet TG:** Kun rekkverk/håndløper på én side — noe som ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift.
**Konsekvens:** Manglende rekkverk fungerer i praksis - men bryter med dagens forskriftskrav.

**Levetid:** 315 % • 126/40 år



## Fasade/yttervegger — TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.*

Yttervegger er oppført i stenderverk med liggende trepanel av kraftig profil, alt fra byggeår. Ingen dokumentasjon på overflatebehandling eller vedlikehold foreligger.

*De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.*

**Yttervegg – Konstruksjon**
TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Konstruksjonen er ikke synlig bak kledning, men det er ikke registrert deformasjoner, skråriss eller synlige tegn til setninger ved visuell inspeksjon.

**Levetid:** 158 % • 126/80 år

**Yttervegg – Kledning**
TG 2

Utvendig kledning av liggende trepanel med kraftig profil. Kledningen fremstår visuelt i god stand med jevn overflatebehandling. Liten klaring mellom nedkant panel og terrassegulv gir økt fuktbelastning på nedre kledningsbord. Levetiden er utgått.
**Årsak til forhøyet TG:** Lav klaring mot dekke hindrer tilstrekkelig drenering og uttørking av nedre kledningsbord. Vedlikeholdsetterslep.
**Konsekvens:** Risiko for skjult fuktskade i stenderverk bak kledning. Følgeskader kan oppstå — råteskadet kledning må fjernes.

**Levetid:** 504 % • 126/25 år



## Vinduer og dører — TG 2

Postvinduer og terrassedør er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumentert utskifting eller oppgradering.

*De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.*

**Vinduer**
TG 2

Postvinduer med malt trerammeverk og tolags isolerglass fra byggeår. Levetiden er utgått.
**Årsak til forhøyet TG:** Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
**Konsekvens:** Utskiftning må påregnes på sikt.

**Levetid:** 360 % • 126/35 år

**Dører og terrassedører**
TG 2

Enkeltfløyet terrassedør med tolags isolerglass fra kjøkken til veranda. Levetiden nærmer seg slutten.
**Årsak til forhøyet TG:** Terrassedør med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
**Konsekvens:** Utskiftning må påregnes på sikt.

**Vinduer**
TG 2

Postvinduer med malt trerammeverk og tolags isolerglass fra byggeår. Levetiden er utgått.
**Årsak til forhøyet TG:** Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
**Konsekvens:** Utskiftning må påregnes på sikt.
**Levetid:** 420 % • 126/30 år



## Takkonstruksjon/loft — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.*

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon fra byggeår. Hems/loft er innredet, noe som begrenser tilgjengeligheten for inspeksjon av konstruksjonen.

**Konstruksjon**
TG 1

Sperrekonstruksjon i konstruksjonsvirke. Hems/loft er innredet, noe som begrenser tilgjengeligheten for inspeksjon. Synlige deler av konstruksjonen fremstår uten registrerte avvik.
**Levetid:** 252 % • 126/50 år

**Lufting av takverk**
TG 1

Luftespalter er synlige i takutstikk. Ventileringen fremstår tilstrekkelig basert på visuelle observasjoner.

**Innfelte installasjoner mot kald sone**
TG 2

Downlights er montert i deler av himlingen. Monteringskvalitet og damptetting er ikke verifisert.
**Årsak til forhøyet TG:** Innfelte downlights lager gjennomføringer i dampsperre-sjiktet. Fuktig luft fra rommet under kan strømme opp gjennom åpningene og gi kondens i kald sone over.
**Konsekvens:** Forhøyet risiko for kondens på loft.

## Taktekke og beslag — TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.*

Torvtak fra byggeår uten dokumentert vedlikehold eller oppgradering. Ingen FDV-dokumentasjon foreligger. Takkonstruksjonen fremstår i opprinnelig stand.

*De 3 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.*

| | |
|---|---|
| **Taktekning/belegg**<br>TG 2 | Torvtak med tett vegetasjonsdekke av gras og mose. Torvmasse henger ut over takfot ved hjørne, noe som indikerer sig i torvlaget. Undertak er ikke kontrollert — tilstand ukjent.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sig i torvlaget over tid gir ujevn belastning og kan åpne undertekking.<br>**Konsekvens:** Sig kan gi åpninger i undertekking med risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.<br>**Levetid:** 420 % • 126/30 år |
| **Beslag og gjennomføringer**<br>TG 2 | Vindski og gesims av tre har kraftig mosegroe og avskallet overflatebehandling. Fuktskader i vindskier må påregnes. Gjennomføringer er ikke kontrollert ved befaring.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Langvarig fuktpåvirkning fra torvtak kombinert med manglende vedlikehold av overflatebehandling.<br>**Konsekvens:** Fuktskader i vindski og gesims kan gi råteskader i underliggende trekonstruksjon.<br>**Levetid:** 840 % • 126/15 år |
| **Nedløp og takrenner**<br>TG 2 | Takrenner av tre uten nedløpsrør. Vann ledes ned via kjetting i stål. Kontrollert bortledning av overvann fra takfot er ikke etablert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Opprinnelig løsning uten konvensjonell takrenne og nedløpsrør gir ukontrollert vannavrenning langs bygget.<br>**Konsekvens:** Vann fra takfot kan gi fuktpåvirkning på grunnmur og terreng langs bygget.<br>**Levetid:** 420 % • 126/30 år |
| **Undertak/ventilasjon**<br>TG 2 | Undertak er ikke kontrollert ved befaring. Tilstand og ventilering er ukjent.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Undertaket er ikke tilgjengelig for kontroll.<br>**Konsekvens:** Manglende kontroll gir usikkerhet om undertakets funksjon og ventilering — skjulte avvik kan ikke utelukkes. |
| **Takstiger og snøfangere (HMS)**<br>TG 1 | Stige synlig ved takfot, dog er ikke dette en Takstige pr definisjon - men den bør enkelt kunne brukes iogmed taket er av torv med dertil heft. Snøfangere er ikke observert — torvtak har normalt ikke krav til snøfangere. |





## Balkonger og terrasser — TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.*

Terrasse på tre fasader fra byggeår, i opprinnelig stand uten dokumentert oppgradering. Ingen FDV-dokumentasjon foreligger.

**Balkong, veranda, terrasse og platting**
TG 2

Terrasse på ca. 67 kvm på tre fasader med gulvdekke av ny-beisede terrassebord og rekkverk av villmarkspanel. Stedvis ligger gulvkonstruksjonen direkte an mot terreng uten synlig luftespalte under bjelkelaget. Levetiden for konstruksjonen er utgått.
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende avstand mellom gulvkonstruksjon og terreng hindrer lufting og drenering under bjelkelaget, noe som gir vedvarende fuktbelastning mot trevirket.
**Konsekvens:** Fuktopptak i bjelkelag og gulvbord kan over tid gi råteskader i konstruksjonen. Kjøper bør påregne tiltak for å etablere tilstrekkelig luftespalte mot terreng.
**Levetid:** 630 % • 126/20 år







## Dusjbad — TG 3

*1. etasje*

*NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.*

Dusjrom fra byggeår, ikke prosjektert eller utført som våtrom. Overflater i gulv, vegger og himling er originale fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Rommet inneholder dusjkabinett, servant med skap, varmtvannstank og vannpumpe.
Ingen dokumentasjon, FDV-materiell eller samsvarserklæringer foreligger - ei heller å forvente.

*De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.*

**Vegger og himling**
TG 3

Vegger og himling av trepanel — ikke fuktbestandige materialer i våtsone. Mørkfarging av dørkarmprofil ved gulvnivå indikerer fuktpåvirkning over tid.
**Årsak til forhøyet TG:** Rommet er ikke bygget som våtrom. Trepanel er ikke egnet som overflate i våtsone.
**Konsekvens:** Langvarig fuktbelastning gir råteskade i vegg- og himlingskonstruksjonen. Skaden vil forverres ved fortsatt bruk.
**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
**Levetid:** 630 % • 126/20 år

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 3 | Vegger og himling av trepanel — ikke fuktbestandige materialer i våtsone. Mørkfarging av dørkarmprofil ved gulvnivå indikerer fuktpåvirkning over tid.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Rommet er ikke bygget som våtrom. Trepanel er ikke egnet som overflate i våtsone.<br>**Konsekvens:** Langvarig fuktbelastning gir råteskade i vegg- og himlingskonstruksjonen. Skaden vil forverres ved fortsatt bruk.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) |
| **Gulv**<br>TG 3 | Gulv av heltrebord uten membran og uten sluk. Oppsprekking og rifter i heltrebord ved dørterskel. Bruksvann ledes ikke til sluk.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Rommet mangler sluk og er ikke utført som våtrom. Heltrebord er ikke egnet gulvmateriale i våtsone.<br>**Konsekvens:** Bruksvann trenger ned i gulvkonstruksjonen. Videre fuktpåkjenning kan gi råteskade i bærende konstruksjon.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)<br>**Levetid:** 630 % • 126/20 år |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 3 | Vanntett sjikt er ikke til stede. Intet sluk i gulv. Avløp fra dusjkabinett forventes å gå direkte i rør uten kontrollert avledning i rommet for øvrig.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Rommet er ikke bygget som våtrom. Vanntett sjikt er aldri etablert.<br>**Konsekvens:** Lekkasjevann har ingen kontrollert avledning. Fuktskade i gulv- og veggkonstruksjon må påregnes.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)<br>**Levetid:** 700 % • 126/18 år |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 2 | Synlige rør ved varmtvannstank og vannpumpe. Avløp fra dusjkabinett er ikke synlig — forventes å gå direkte i rør til grunn uten sluk.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Skjult anlegg uten dokumentasjon. Rørtrasé og koblinger er ikke tilgjengelige for inspeksjon.<br>**Konsekvens:** Eventuelle lekkasjer i skjulte anlegg oppdages ikke uten åpning av konstruksjon.<br>**Levetid:** 252 % • 126/50 år |
| **Ventilasjon**<br>TG 3 | Rommet mangler mekanisk ventilasjon. Lufting er kun mulig via vindu.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Rommet er ikke bygget som våtrom og har ikke fått installert forsert ventilasjon.<br>**Konsekvens:** Utilstrekkelig luftutskifting øker fuktbelastningen på trekonstruksjonene i rommet.<br>**Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva) |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | Servant med underskap og dusjkabinett med våtromsplater i bakkant. Fremstår i brukbar stand uten synlige sprekker eller funksjonssvikt.<br>**Levetid:** 840 % • 126/15 år |
| **Innfelte installasjoner**<br>TG 1 | Ingen innfelte installasjoner observert. |
| **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**<br>TG 3 | Oppsprekking i lakk for heltrebord og dørkarmprofil ved terskel indikerer fuktpåvirkning i tilliggende konstruksjon. Hulltaking er ikke utført.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Langvarig fuktbelastning fra bruk uten membran og sluk har gitt fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.<br>**Konsekvens:** Skjult råteskade i gulv- og veggkonstruksjon må påregnes. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) |
| **Dokumentasjon vanntett sjikt** | *Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet er ikke bygget som våtrom og har aldri hatt vanntett sjikt.* |
| **Diffusjonstetting mot kald sone** | *Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner. Trepanel er montert direkte mot konstruksjon uten synlig diffusjonstetting. Ingen synlig diffusjonstetting. Trepanel er montert direkte mot konstruksjon uten dokumentert diffusjonstett utførelse. Ingen synlig diffusjonstetting. Trepanel er montert direkte mot konstruksjon uten dokumentert diffusjonstett utførelse.* |







## Kjøkken TG 1

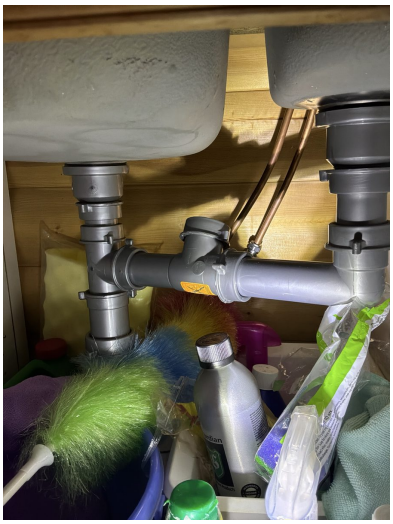
*NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.*

Kjøkken fra byggeår med overflater og innredning i opprinnelig stand. Komfyrvakt er ikke montert — dette er ikke et forskriftsbrudd for kjøkken fra 2001, men TEK10 § 13-3 stiller krav om komfyrvakt for nye kjøkken fra 1. juli 2010, og installasjon anbefales. Ingen dokumentasjon på utførte arbeider eller FDV foreligger.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger og himling av trepanel fra byggeår. Normal bruksslitasje. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Gulv av heltrebord fra byggeår. Normal bruksslitasje. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Ventilator med utblåsning til friluft over kokesone. Komfyrvakt er ikke montert - ikke krav pr byggeår. |
| **Vann-/avløp**<br>TG 1 | Trykkvannsrør av kobber og avløp av plast. Fremstår uten synlige lekkasjetegn. |
| **Innredning og utstyr**<br>TG 1 | Innredning fra byggeår med skrog og benkeplate av foliert spon og fronter av heltre. Levetiden er utgått for foliert sponbenkeplate.<br>**Levetid:** 504 % • 126/25 år |







## Toalettrom — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.*

Toalettrom fra byggeår med overflater og sanitærutstyr i opprinnelig stand. Gulv er av heltrebord, vegger og himling av trepanel. Montert snurredass-løsning med tilhørende kammersystem. Ingen dokumentasjon foreligger.

*Gjelder alle 4 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.*

**504 % av forventet levetid medgått** — 126 av 25 år

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger og himling av trepanel fremstår uten synlige fuktskjolder, sprekker eller misfarging ved befaring. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Gulv av heltrebord fremstår uten synlig fuktskade eller setninger ved befaring. |
| **Ventilasjon** | *Rommet har ikke mekanisk ventilasjon. Snurredass-løsning er montert, og mekanisk avtrekk er bevisst utelatt for å unngå at lukt trekkes opp fra underliggende kammer. Kammeret luftes via 110 mm rør fra undergulv til over tak.* |
| **Vann-/avløp og sanitærutstyr**<br>TG 2 | Gulvmontert toalett (snurredass) fra byggeår med en alder på anslagsvis 25 år. Levetiden er utgått for sanitærutstyr av denne typen.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sanitærutstyr med sin alder har passert forventet levetid, og mekaniske komponenter som tetninger og tilkoblinger kan ha redusert funksjon.<br>**Konsekvens:** Utskifting må påregnes på sikt. Svikt i tilkoblinger kan gi lekkasje mot underliggende konstruksjon. |
| **Innfelte installasjoner mot kald sone**<br>TG 1 | Trepanel på vegger og himling fra byggeår. Det er ikke registrert varmgangsmerker eller fuktmerker ved innfelte installasjoner ved befaring. |



## Overflater innvendig — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.*

Innvendige overflater er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger.

*Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.*

**630 % av forventet levetid medgått** — 126 av 20 år

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger og himling av trepanel. Moderat slitasje som forventet for alderen. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Gulv av heltrebord. Slitasje i henhold til hva som må forventes etter 25 år. |

## Rom under terreng — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfargerulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.*

Lagringsrom under stuegulv, tilgjengelig via luke i stuen. Rommet er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger. Ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging eller utførte tiltak foreligger.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 2 | Vegger av sponplater i lagringsrom under stuegulv. Konsentrerte fuktskjolder registreres på nedre del av vegger.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sponplate er ikke egnet som konstruksjonsmateriale i rom under terreng — materialet tar opp fukt fra omgivelsene og svekkes raskt ved vedvarende fuktpåvirkning.<br>**Konsekvens:** Vedvarende fuktbelastning kan gi mugg- og soppvekst i konstruksjonen. Sponplatene vil over tid miste bæreevne og må påregnes skiftet. |
| **Gulv**<br>TG 2 | Gulv av sponplate med synlige fuktskjolder. Spor etter gnagere er registrert på gulvflaten. Selger opplyser at rommet ikke er musefritt.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sponplate på gulv i uventilert rom under terreng tar opp fukt fra grunnen. Gnagere har tilgang til rommet og kan skade konstruksjon og installasjoner.<br>**Konsekvens:** Fuktskadet sponplate svekkes og kan gi setninger i gulvkonstruksjonen over. Gnagere kan skade rør og kabler i rommet. |

**Vegger og himling**
TG 2

Vegger av sponplater i lagringsrom under stuegulv. Konsentrerte fuktskjolder registreres på nedre del av vegger.
**Årsak til forhøyet TG:** Sponplate er ikke egnet som konstruksjonsmateriale i rom under terreng — materialet tar opp fukt fra omgivelsene og svekkes raskt ved vedvarende fuktpåvirkning.
**Konsekvens:** Vedvarende fuktbelastning kan gi mugg- og soppvekst i konstruksjonen. Sponplatene vil over tid miste bæreevne og må påregnes skiftet.

**Ventilasjon**
TG 2

Lagringsrommet under stuegulv fremstår uten synlig ventilasjon — verken tilluft eller avtrekk er registrert.
**Årsak til forhøyet TG:** Uventilert rom under terreng gir opphopning av fuktig luft, særlig i vår- og sommersesongen når varm uteluft møter kalde konstruksjonsflater.
**Konsekvens:** Vedvarende høy luftfuktighet akselererer mugg- og soppvekst på sponplater og trekonstruksjoner i rommet.

***Nedbør siste 30 dager:*** *63 mm (normal) fordelt på 11 nedbørsdager.*

*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*



## Krypkjeller — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.7 — Dekker krypkjeller med vurdering av fukt, ventilasjon, råteskader og konstruksjonstilstand. Ved mangelfull adkomst vurderes krypkjeller utvendig med fokus på terrengfall, drenering og luftgjennomstrømning.*

Kryprom under hytta - tilgjengelig utenfra.

**Med innvendig og utvendig inspeksjon**
TG 2

Kryprommet er inspisert innvendig. Grunnen består i stor grad av fjell med innslag av løsmasser av grus/pukk. Stående vann er registrert på grunnen ved befaring — kraftig nedbør samme dag. Fuktsperre mot grunn er ikke til stede. Betydelige mengder organisk materiale og bygningsavfall (trevirke, papp, nett) ligger direkte på grunnen. Bjelkelag av tre fremstår uten synlige råteskader fra tilgjengelig vinkel, men stikktaking er ikke gjennomført i alle soner. Én ventilåpning er synlig i grunnmur — tilstrekkelig åpningsareal er ikke verifisert.
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende fuktsperre mot grunn gir direkte fukttransport fra grunnen til krypromsluften. Organisk materiale på grunnen holder på fukt og fremmer muggvekst. Begrenset ventilasjon gir utilstrekkelig uttørking av kryprommet.
**Konsekvens:** Vedvarende fuktbelastning kan gi råteskader på bjelkelag og bærende treverk. Organisk materiale fremmer muggvekst og gir tilhold for skadedyr som stokkmaur.

**Levetid:** 252 % • 126/50 år





## Skadedyr — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.*

Hytta er inspisert for tegn på skadedyr i tilgjengelige områder.

**Skadedyr og fuktkrevende insekter**
TG 2

Skadedyr er ikke avdekket ved befaring. Selger opplyser at mus tidvis kan komme inn på kjøkken.
**Årsak til forhøyet TG:** Mus tar seg inn via åpninger i kledning eller gjennomføringer i yttervegg og gulv. Krypkjelleren er registrert med forhøyet fukt, noe som kan gi gunstige forhold for skadedyr.
**Konsekvens:** Videre forekomst av mus kan gi skader på isolasjon og trekonstruksjoner. Tetning av inntrengningspunkter og oppfølging av fuktforholdene i krypkjelleren påregnes.

## Pipe og ildsted — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.*

Lecapipe fra byggeår med to ildsteder.

**Pipe og ildsted – Samlet vurdering**
TG 1

Lecapipe med innvendig pusset pipestokk og to ildsteder — støpejernsovn med stålrøykrør og støpejernsinnsat i pusset peiskappe. Ildfast underlag av skiferheller er til stede foran begge ildsteder. Branntilsyn oppgis foretatt i 2019.

**Levetid:** 315 % • 126/40 år





## Ventilasjon TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.*

Bygget har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk balansert anlegg. Ventilasjonsløsningen er fra byggeår og er ikke dokumentert oppgradert. Driftsdokumentasjon foreligger ikke.

**Tilluft og luftskifte**
TG 2

Bygget har kun naturlig ventilasjon, supplert med en ventilator på kjøkken. Badet mangler mekanisk avtrekk. Driftsdokumentasjon foreligger ikke.
**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig ventilasjon via termisk oppdrift gir variabelt luftskifte — særlig lavt i vindstille perioder og om sommeren. Toalettrom krever mekanisk ventilasjon iht. NS 3600.
**Konsekvens:** Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens.

## VVS TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.*

VVS-anlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger. Ingen samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon eller servicerapporter foreligger.
TEK17 § 15-5 stiller krav til fuktføler på innebygde installasjoner — dette kravet gjaldt ikke da anlegget ble etablert, og manglende fuktføler utgjør ikke et forskriftsbrudd for anlegg fra denne perioden.

*De 4 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.*

**Vannledninger**
TG 2

Trykkvannsrør av kobber. Vannforsyning via brønn med innvendig sugepumpe. Godkjent tilknytning er kun til yttervegg. Kobberrørene har en alder på anslagsvis 25 år og nærmer seg forventet levetid.
**Årsak til forhøyet TG:** Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader.
**Konsekvens:** Utskiftning av trykkvannsrør må påregnes innen rimelig tid.
**Levetid:** 420 % • 126/30 år

**Avløpsledninger**
TG 1

Avløpsrør av plast. Avløp fra toalett går til kammer/tank («snurredass»), mens avløp fra servanter ledes til terreng via sandfiltergrøft. Avløpsrørene har en alder på anslagsvis 25 år og nærmer seg forventet levetid. Selger opplyser løsningen som godkjent.
**Levetid:** 420 % • 126/30 år

**Vannledninger**
TG 2

Trykkvannsrør av kobber. Vannforsyning via brønn med innvendig sugepumpe. Godkjent tilknytning er kun til yttervegg. Kobberrørene har en alder på anslagsvis 25 år og nærmer seg forventet levetid.
**Årsak til forhøyet TG:** Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader.
**Konsekvens:** Utskiftning av trykkvannsrør må påregnes innen rimelig tid.

**Varmtvannsbereder/varmesentral**
TG 2

OSO RD 30, 28 liter, produksjonsår 2001 — anslagsvis 24 år gammel. Plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret mot avløp.
**Årsak til forhøyet TG:** Tanken har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600 Tabell C.8. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader.
**Konsekvens:** Utskifting må påregnes. En bereder som lekker vil ikke ledes til avløp og kan gi vesentlig vannskade.
**Levetid:** 360 % • 126/35 år

**Vannledninger (utvendig)**
TG 1

Vannforsyning via brønn med innvendig sugepumpe. Stikkledningen er i opprinnelig stand fra byggeår med en alder på anslagsvis 25 år. Dokumentasjon på vannkvalitet foreligger ikke.
**Levetid:** 315 % • 126/40 år

**Septik/slamavskiller**
TG 2

Kammer («snurredass») synlig under bygget, tilgjengelig fra utsiden. Avløp fra toalett ledes til kammeret, mens gråvann fra servanter ledes til terreng. Dokumentasjon på service og tømmefrekvens foreligger ikke.
**Årsak til forhøyet TG:** Avledning av gråvann til terreng er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Manglende servicedokumentasjon innebærer at anleggets funksjon ikke kan verifiseres.
**Konsekvens:** Kommunen kan kreve utbedring av avløpsløsningen. Tømming og service av kammeret må dokumenteres.







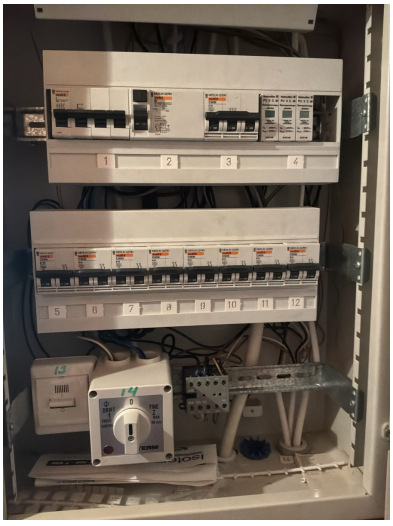


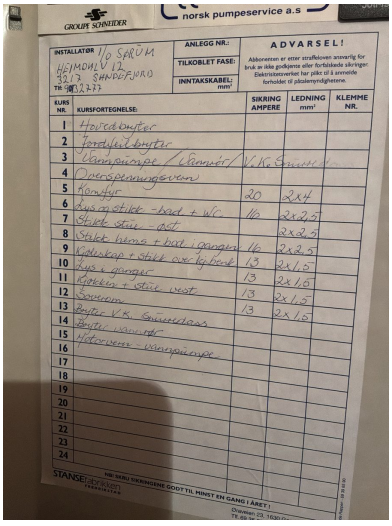



## Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er fra byggeår uten dokumentert oppgradering.
Sikringsskapet har automatsikringer fordelt på 16 kurser, med overspenningsvern og motorvern for vannpumpe.
Kursfortegnelsen er håndskrevet og mangler ampere-angivelse for kurs 1–4, 7 og 13–15. Jordfeilbryter er angitt på kurs 2 i kursfortegnelsen, men kunne ikke verifiseres under befaring.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og dato for siste el-tilsyn er ukjent.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Arbeid kan da være utført uten dokumentert fagkompetanse, med tilhørende risiko for feil, brann- og støtfare.





## Branntekniske forhold

| | |
|---|---|
| **Røykvarsler og branndetektor** | *Røykvarsler montert i tak. Fremstår som batteritype uten synlig strømtilkobling.* |
| **Slokkeutstyr** | *Pulverslukker (Safer, 6 kg ABC, klasse 43A 233B C) registrert. Plassert på gulv uten veggfeste. Nytt i 2025.* |
| **Rømningsveier** | *Rømningsveier via vinduer og dører. Rømning fra 2.etg er ikke tilfredsstillende. Rømning via vinduer og dører. Rømning fra 2.etg er ikke tilfredsstillende.* |
| **Brannceller og brannskille** | *Brannceller og brannskille er ikke nærmere kartlagt under befaringen. Ingen brannskillekonstruksjon er registrert. Ingen brannskillekonstruksjon registrert.* |






## Radon

Bygget er oppført på stripemurer og søyler med åpent underlag, noe som gir lav radonrisiko fra grunnen.
Radonsikring er ikke anlagt, og dette var ikke et krav ved byggetidspunktet.

Radonmåling er ikke fremlagt. TEK17 § 13-5 stiller krav til radonsperre og grenseverdi på 200 Bq/m³ for bygg oppført etter 2010 — dette er ikke et forskriftsbrudd for hytta, men et krav som er kommet til i etterkant.

***Radon aktsomhet:*** *Usikker aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*

*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*

## Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

## Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

# Egenerklæring

**Haugmoseterveien 2, 3648 PASSEBEKK**

**01 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Haugmoseterveien 2 | Haugmoseterveien 2 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2008

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Dette er en hytte. Brukt bare periodevis

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Lunda, Jorun

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påfyll av torv på mønet. Vil bli utført ca august 2026 pga at man ikke ønsker å gjøre sånt arbeid på forsomeren i følge fagmannen

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blix Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av lys i flere rom innendørs

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Et firma fra Kongsberg,. Husker ikke navn

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Brønn

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Avtrekksvifte på toalettrom stanset

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet viftetopp

## Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus i vinterhalvåret. Kun skade på matvarer og 2 sofaputer

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 42725644**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Jorun Lunda**

Date

**2026-06-01**

Identification

Jorun Lunda

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Jorun Lunda | 01/06-2026 12:21:00 | BankID OIDC High |

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse | Bestiller |
|---|---|---|---|
| 00324915 | 14.08.2026 | Haugmoseterveien 2 | 980407551 |

**Ident**
2004/73/26

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

# Festekontrakt for hyttetomter

**FOR TINGLYSING**

TINGLYST
-8 JAN. 2004
KONGSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 73

Returadresse:

Opplysninger som skal tinglyses

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | G.nr. | B.nr. | Festenr. | Underfestenr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | Kongsberg | 41 | 3 | 134 | |

Beskaffenhet: ☐ 1 Ubebygd ☐ 2 Bebygd

Anvendelse av grunn: ☒ F Fritids-eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet

**2. Bortfestes av**

| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 0.6.1.0.1.1.2.8 [redacted] | Arne K. Finnerud<br>3648 Passebekk | |
| | | |
| | | |

**3. Til**

| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 2.5.1.2.4.7 [redacted] | Gunnar L. Holtan<br>Strandveien 7<br>3209 Sandefjord | |
| | | |
| | | |

**4. Festeavgift pr. år**

Kr 2000

**5. Festetid**

Antall år 80 | Regnet fra (dato) 01.01.01

Doknr: 73 Tinglyst: 08.01.2004 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arne K. Finnerud
Gunnar Holtan

**6. Panterett for festeavgiften**

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ____ års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

**7. Supplerende tekst**

Kun opplysninger som skal tinglyses

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0867-5
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0868-3
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0869-1
Landbruksforlaget.

Kontraktformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

**Ettertrykk forbudt**

**Følgende skal ikke tinglyses:**

**8. Tomtas beliggenhet**
Festet gjelder

a) punktfeste
på eiendom Finnerud g.nr. 41, b.nr. 3
Koordinat avmerket på plankart
x = y =
Tomta gis nr. 134 i ..... hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal
på eiendom .....g.nr. ....., b.nr. .....

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

**9. Bebyggelse**
Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

**10. Oppsigelse**
Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

**11. Innløsning**
Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).
Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

**12. Festeavgiftens betaling og regulering** 01.02
Festeavgiften betales forskuddsvis innen .....hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.
Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a)
Festeavgiften kr. 2000 er en avkastning av tomteverdi kr.....pr. i dag

beregnet etter.....%.

Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet.
Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)
Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

**13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter**
Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

| | | |
|---|---|---|
| Anlegg for vannforsyning | kr | ..... |
| Anlegg for avløp og renovasjon | kr | ..... |
| Anlegg av veg og parkering | kr | ..... |
| Plankostnader | | |
| ..... | kr | ..... |
| ..... | kr | ..... |
| Andel grunnlagsinvesteringer | kr | ..... |

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

| | | |
|---|---|---|
| Renovasjon | kr | ..... |
| Vann/kloakk | kr | ..... |
| Veg m/u snøbrøyting | kr | ..... |
| Sum | kr | ..... |

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

**14. Veg, adkomst, parkering etc.**
For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.
Parkering foregår etter avtale med bortfester.

**15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.**
a) Punktfeste
Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal
Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom.
Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

**16. Framtidig utvikling**
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

**17. Byggeplikt**
Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen ..... år fra kontrakten er inngått.

**18. Overføring av festerett**
Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.
Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

**19. Opphør**
Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

**20. Mislighold — heftelser**
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.
Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

**21. Tinglysning**
Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

**22. Kontraktsforutsetning**
Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

**23. Tvist**
Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i
..... Kongsberg ..... oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

**24. Andre bestemmelser**
.....
.....
.....
.....
.....

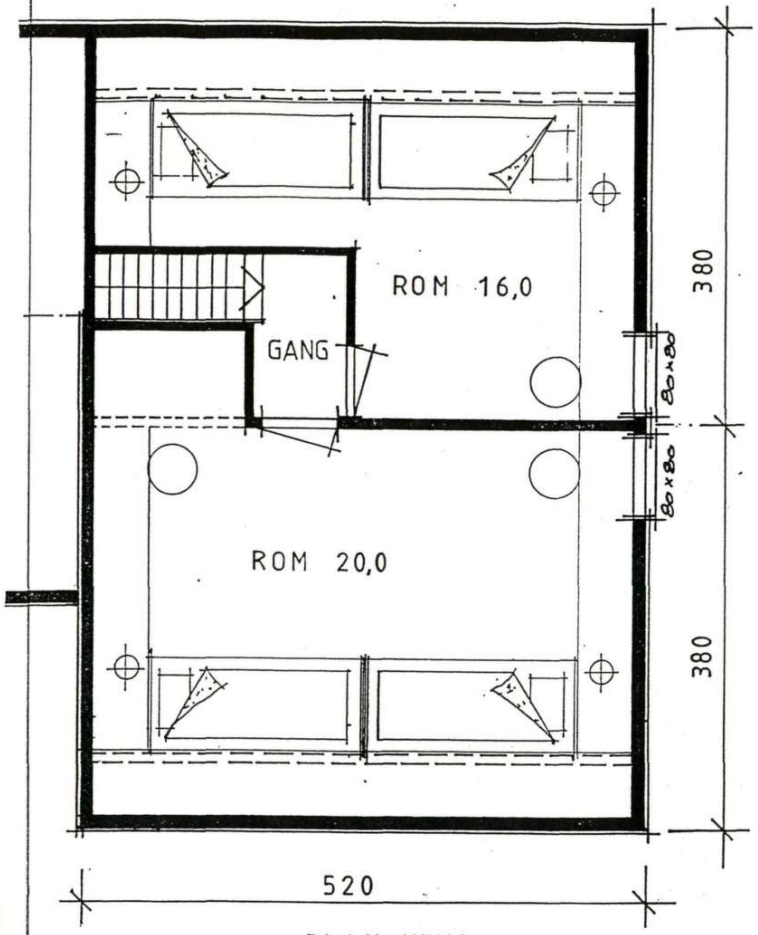
Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

**25. Underskrifter**
Arne K. Finnerud, den .....19.....

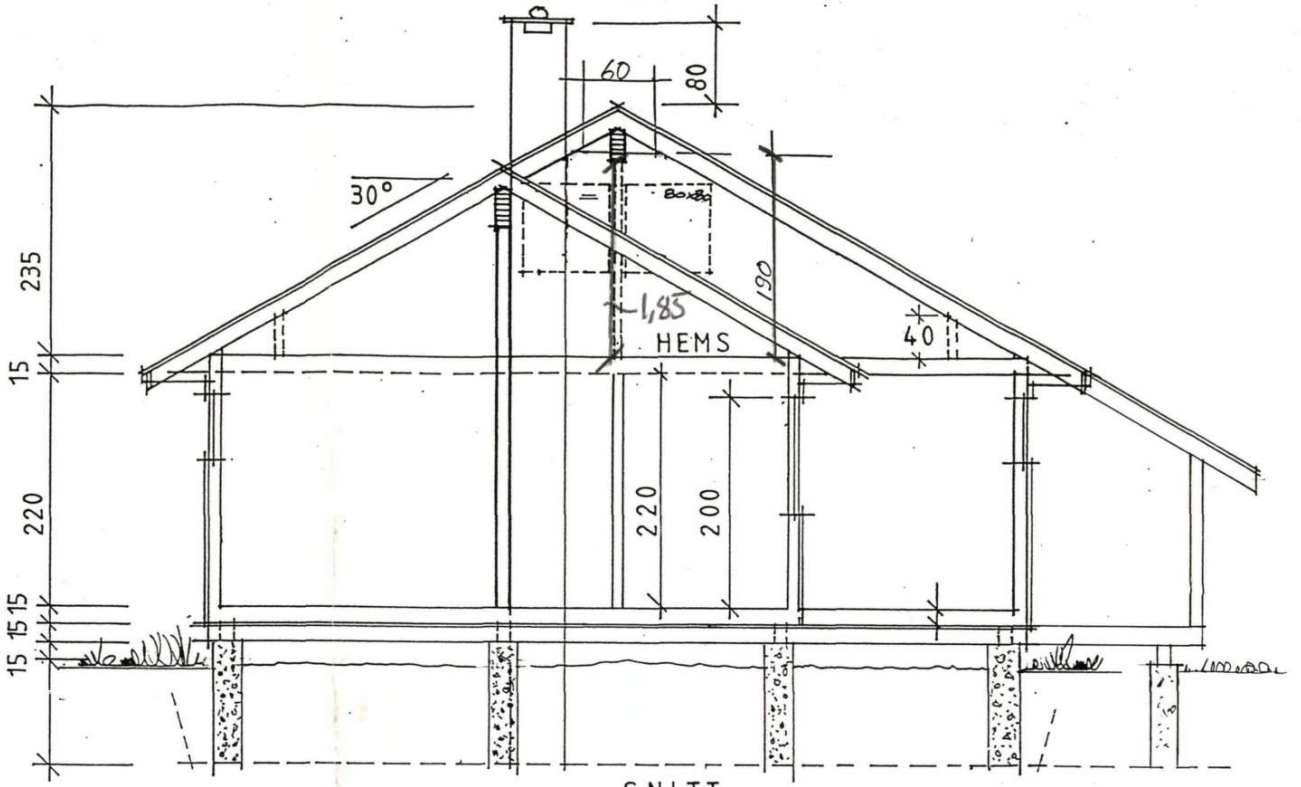
..... Gunnar Kollan .....
Bortfester Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. .....personnr. .....
2. .....personnr. .....




PLAN HEMS




SNITT

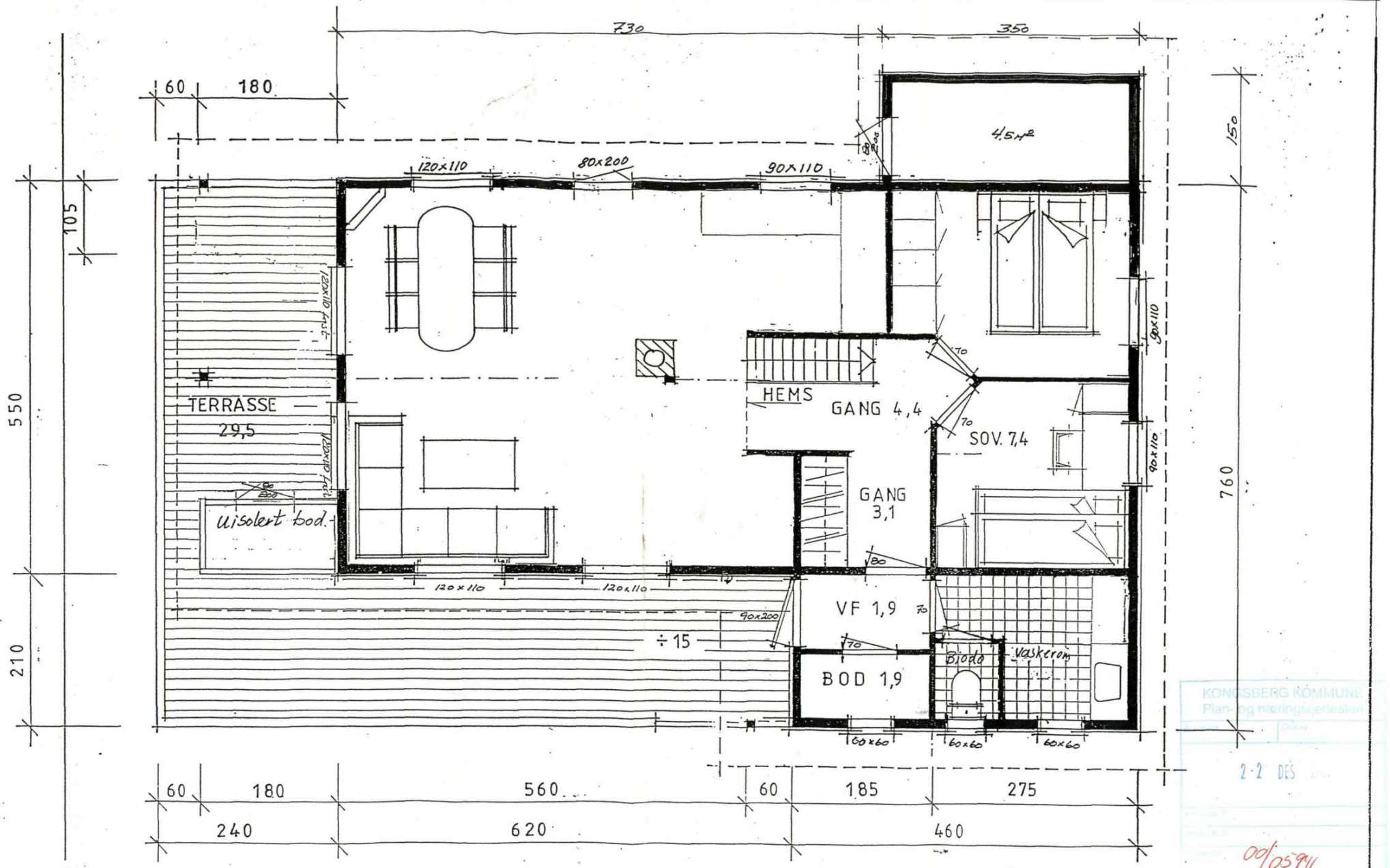
KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
22 DES
00/05911

# VARDE 2 M / HEMS

Rev. 12/6-00 AL Rev 19/12-00 AL

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: Gunnar L. Holtan | ARKITEKT AGNAR FRAFJORD | AREAL: 36,0 | BYGGSYSTEM EKSPORT AS |
| BYGGEADRESSE: Skrim | | MÅLESTOKK: 1:50 | HOVEDFORHANDLER AV STJERNEHYTTENE |
| KOMMUNE: Kongsberg. | KORR: | DATO: 15.09.98 | |

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uautorisert benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 6. juni 1930.



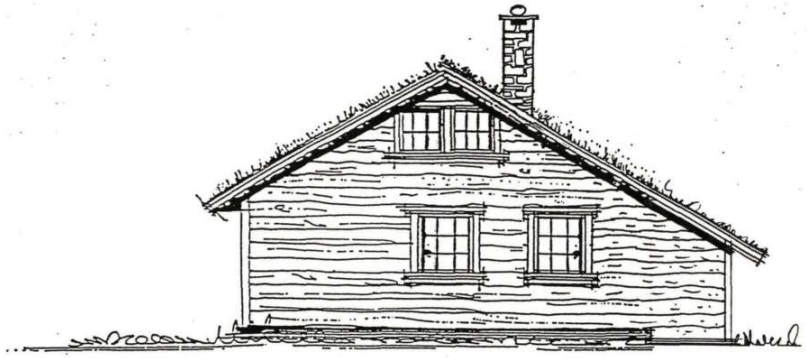

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
2-2 DES
00/05911

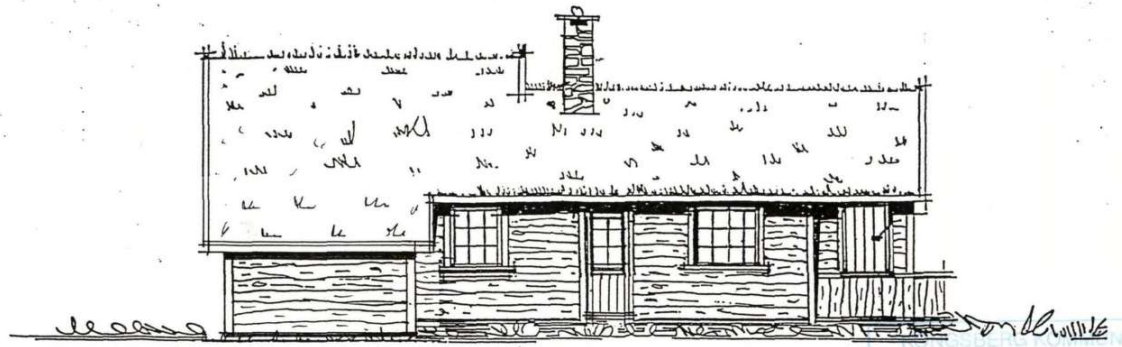
# VARDE 2 M / HEMS

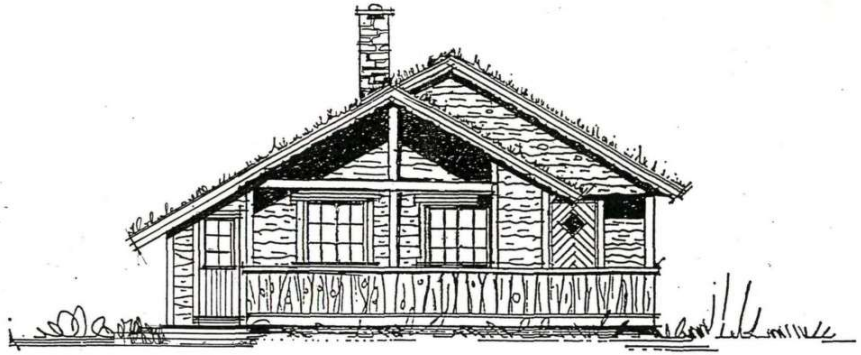
Rev 12/12-00 A

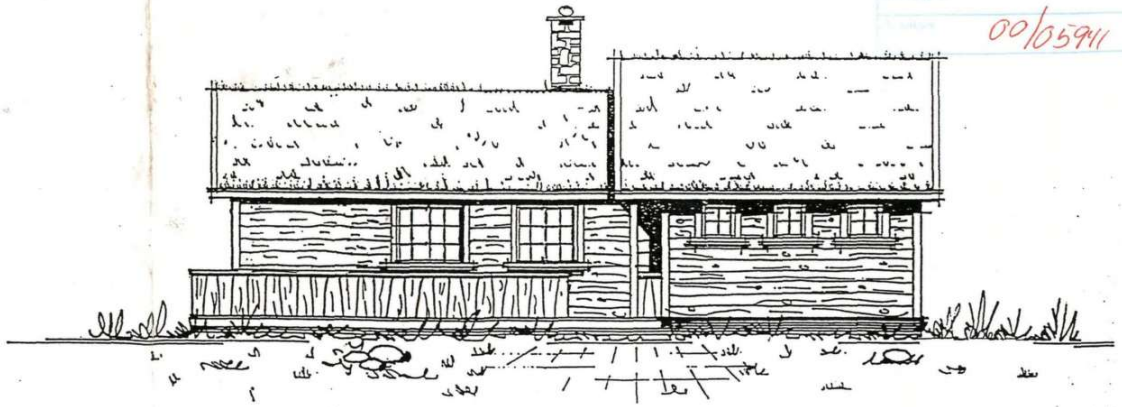
| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: Gunnar L. Holtan | ARKITEKT AGNAR FRAFJORD | AREAL: 69,06 m² | BYGGSYSTEM EKSPORT AS |
| BYGGEADRESSE: Skrim | | MÅLESTOKK: 1:50 | HOVEDFORHANDLER AV STJERNEHYTTENE |
| KOMMUNE: Kongsberg | KORR: 8/12-00 | DATO: 15.09.98 | |

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uten vårt skriftlige samtykke eller etterlignes. Jfr. Lov om Åndsverker av 1. juni 1930









# VARDE 2 M/HEMS

DEV 18/12-00 A.L. REV 19/12-00 A.L.

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: GUNNAR L. HOLTAN | ARKITEKT AGNAR FRAFJORD | AREAL: 69,06 M² | BYGGSYSTEM EKSPORT AS |
| BYGGEADRESSE: SKRIM | | MÅLESTOKK: 1:100 | HOVEDFORHANDLER AV STJERNEHYTTENE |
| KOMMUNE: KONGSBERG | KORR: 8/12-00 | DATO: 15.09.98 | |

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
22 DES
00/05911

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller utleveres. Jfr. Lov om åndsverker av 6. juni 1930.

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Haugmoseterveien 2, 3648 PASSEBEKK** | |
| Dato for energimerking<br>**15.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-311863** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**20148454** |
| Gårdsnummer<br>**41** | Bruksnummer<br>**3** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2001** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**78,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**78,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**207,83 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**234,83 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**19 398 kWh** |




# Haugmoseterveien 2, 3648 PASSEBEKK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Haugmoseterveien 2, 3648 PASSEBEKK

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

## Christine Olafsen

**Fra:** post@finnerud-skrim.no
**Sendt:** mandag 22. juni 2026 14:53
**Til:** Christine Olafsen
**Emne:** SV: Bestilling av informasjon/ 22260127/ Haugmoseterveien 2

Hei,
Viser til opplysningene lagt inn i det tilsendte skjemaet.

*Vennlig hilsen*
FINNERUD GÅRD I SANDSVÆR
Ragnhild Gudrun Vikesland
Surliveien 232 – 3648 Passebekk
T: 92471881
Epost: post@finnerud-skrim.no

---

**Fra:** Christine Olafsen <christine@leinaes.no>
**Sendt:** onsdag 17. juni 2026 10:32
**Til:** post@finnerud-skrim.no
**Emne:** Bestilling av informasjon/ 22260127/ Haugmoseterveien 2

### Festeavtale på Haugmoseterveien 2, 41/3/134/0 i Kongsberg kommune - 22260127

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Jorun Lunda.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

| | |
|---|---|
| **Festeavgift for inneværende år** | Kr.6700 |
| **Festeavgift faktureres pr.:** (~~Måned/Kvartal/Halvår~~/år ) | |
| **Faktureres festeavgiften forskudds- eller etterskuddsvis?** | Forskuddsvis |
| **Når skal festeavgiften reguleres neste gang?** (År) | 2034 |
| **Når ble festeavgiften regulert sist?** (År) | 2024 |
| **Festeavgiften er regulert iht.:** *Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)* | Justert i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet |
| **Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte?** (hjemlet i lov/Avtale) **Hvis ja, hva blir ny festeavgift?** | Ingen endring |
| **Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Hvis ja, til hvilken pris?** | Ja, det kan gis tilbud om innløsning av dette festet etter nærmere avtale |

| | |
|---|---|
| **Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?** | Ja |
| **Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift?** JA/NEI | Ja |
| **Hvis nei, hvilket beløp er utestående?** | Kr 0 |
| **Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?** | Iflg faktura |
| **Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?** | |
| **Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Eierskiftegebyr kr? Kontonummer for betaling?** OBS: Gebyret må være hjemlet i festeavtalen. | Kr. 1250 innbetales uoppfordret til kontonr. 2230.20.88180 |
| **Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten** | Navn<br>Tlf<br>E-post: post@finnerud-skrim.no |
| **Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?** | Nei |
| **Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?** | Ja |
| **Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?** | Ja |

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

**Christine Ønvik Olafsen**
Eiendomsmegler MNEF
Leinæs & Partners

+47 986 81 049
Dr. Holms vei 3, Larvik
Verftsgaten 2, Stavern
https://partners.no/kontor/larvik

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

*Denne meldingen kan inneholde informasjon som er konfidensiell og underlagt lovbestemt taushetsplikt. Kun den tiltenkte adressat har adgang til å lese eller videreformidle denne e-posten eller tilhørende vedlegg. Hvis du ikke er den tiltenkte mottaker gjør vi*

*oppmerksom på at gjennomlesning og/eller videreformidling er forbudt og kan medføre ansvar. Vennligst kontakt avsender pr e-post, slett denne e-posten med vedlegg og ødelegg samtlige utskrifter og kopier av den.*