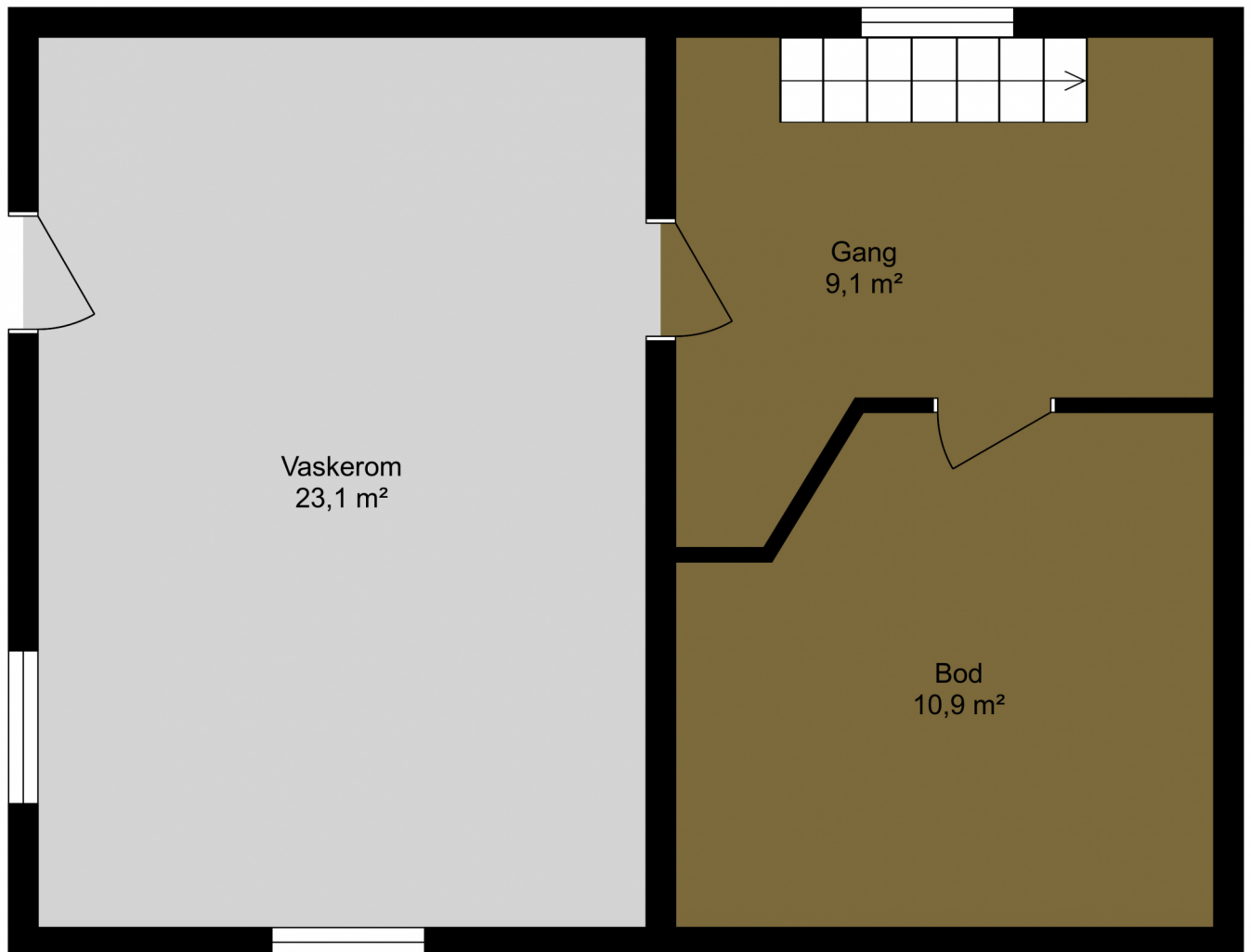


# Test

## Kjeller





# Test

## 1. Etasje



# Test

## 2. Etasje





Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Eggavegen 204

7380 ÅLEN

5026/22/0/12/0/0

Rapportdato

30.04.2026

TG 0		0
TG 1		1
TG 2		9
TG 3		7
TG IU		0

EGGAVEGEN 204 - 5026/22/0/12/0/0

Befaring utført den 12.04.2026 av:



Stian Kristiansen  
Kristiansen Takst AS - WitsøSvea  
Takst AS

Sertifisert takstmann

Skarpsnoveien  
6  
7374 Røros

+4795891797  
post@kristiansentakst.no



Medlem av  
**NITO**



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

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.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

EGGÅVEGEN 204 - 5026/22/0/12/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

EKGAVEGEN 204 - 5026/22/0/12/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



# Om boligen

**Adresse:** Eggavegen 204 , 7380, ÅLEN

**Matrikkel:** 5026/22/0/12/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1937

**Tomt:** 6 289.10 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Harald Melien, Kari Reidun Melien

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Familie til hjemmelshaver

**Byggemetode:** Grunnmur: Støpt ringmur av betong. Veggkonstruksjon: Enebolig oppført i plankelaft. Fasade: Utvendig kledd med stående kledning. Innvendig overflater med platekledning. Takkonstruksjon: Sperretak med to arker. Taksperer monteret i fallretning fra yttervegg til møne, avstivet med hanebjelker. Taktekking: Taket er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer og dører Vinduer: Eldre vindustyper (T-post og sprosser) i trekarmer. Utførelse med 1+1-lags glass (kobla vinduer). Varierende lukkemekanismer med topphengslede, sidehengslede og faste rammer. Arkitektonisk uttrykk fra sent 1800-/tidlig 1900-tall. Ytterdør: Eldre tredør, antatt fra 1970-tallet, med tre glassfelt i dørbildet. Kjelleradkomst: Inngang via utvendig kjellernedgang med lem. Merknader og avvik Begrenset tilkomst: Kjellerdør lot seg ikke åpne på befaringdagen. Rommet er derfor besiktiget via innvendig trapp.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Ålen vassverk.

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Septik

**Adkomst:** Privat

## Overordnet faglig vurdering:

Bygningsdelene er i hovedsak fra opprinnelig byggeår. På grunn av alder er det behov for løpende vedlikehold og utbedringstiltak. En grundig gjennomgang av rapportens respektive kapitler anbefales for full oversikt over teknisk tilstand.

## Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Familie nevner om følgende oppgraderinger: Det er byttet yttertak. Arbeidet med dette ble utført på 70 tallet.

## Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Kjeller			
<b>BRA-i</b> 45 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Vaskerom, Gang og Bod	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
2. Etasje			
<b>BRA-i</b> 59 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Gang, 3 Soverom, 2 innglasset veranda, 4 kott	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
1. Etasje			
<b>BRA-i</b> 61 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 49 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 13 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, Gang, Bad, 2 Stuer, Kjøkken og innglasset veranda	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Uthus	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Platting

EGGAVEGEN 204 - 5026/22/0/12/0/0

Sum areal			
<b>BRA-i</b> 165 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 49 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 13 m <sup>2</sup>

<b>BOLIGENS TOTALE BRA</b> (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
<b>BRA</b> 214 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Deler av 4 kott i 2.Etasje.

<b>Ikke målbart areal (ALH)</b>	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
---------------------------------	---

2. Etasje	
<b>BRA</b> 59 m <sup>2</sup>	<b>ALH</b> 1 m <sup>2</sup>
<b>GUA</b> 60	<b>Beskrivelse av ALH</b> Deler av 4 kott

EGGAVEGEN 204 - 5026/22/0/12/0/0



Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**Yttervegger / fasader:** Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Kledningen bærer preg av alder, oppsprekking og avflassing av maling.

**Takkonstruksjon:** Taket er oppbygd som et saltak etter de krav som var gjeldende på oppsettings tidspunktet. Dette er dårligere en dagens krav. Det er tegn til noe nedbøyning i mønet. Det registreres ingen lufting i konstruksjonen. Det registreres åpning med inn slipp av dagslys mellom bjelke til takopplett og trobord. Dette medfører fare for at slagregn og regn under kraftig vind kan trekke inn i konstruksjonen og skade denne. Råte på sperrende i takutstikk gis TG 3. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å konstantere omfanget på skaden.

**Loft:** Det registreres fuktinntrenging i overgang mellom tak og knevegger på begge kottene mot øst. Det er utført fuktsøk på de aktuelle områder som viser 38,8% fukt i veggplater. Det registreres muggsopp på overflaten. Det registreres alvorlige fukt og råteskader på konstruksjonen rundt skorstein. Tydelige tegn på langvarig vannlekkasje med muggvekst og råte i trevirket. Det er utført fuktsøk uten at det er registrert noen forhøyede fuktverdier på befaringdagen. Dette tyder på at det er en gammel lekkasje. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å konstantere omfanget på skaden.

**Våtrom - Totalvurdering av overflater:** Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

**Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

**Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner har oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Piper / ildsteder:** Teglstainspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det må påregnes tiltak for utskifting av de eldre rørsystemer i boligen.

**Drenering:** Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Rom under terreng:** Alle rom under terreng har symptomer på sopp på overflatene. Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen. Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Vinduer / dører:** Boligens vinduer er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 1+1-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Enkelte vinduer har punkterte og/eller knuste glass. Noen karmer fremstår med stedvis råteskader.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Taktekking og beslag:** Lekkasjer ble avdekket ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Takrenner og nedløp:** Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det mangler takrenner på deler av boligen. Det registreres noe nedbøyning på enkelte rennekroker der hvor dette er montert.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:** Det ble advekket forhøyede verdier ved søk inne på badet. Det ble registreret fukt i gulvet som tilsier at trevirket er mettet av vann.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Kjøkken:** Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes. Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales. Det er påvist forhøyede fuktverdier i gulv foran oppvaskbenk. Dette antas å komme fra fukt i kjeller som har spredd seg i etasjeskillet.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

**Når ble egenerklæringen signert?**

07.04.2025

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Ja

**Kommentar:**

Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen.

Vindu i skrå takflater er vanligvis ikke egnet som rømningsvindu. Gjelder alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt grunnmur

---

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

---

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.


---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Levetid:**

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

---

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplast?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen tegn til bruk av grunnmursplast med topplast.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Ja

**Kommentar:**

Det er i all hovedsak terrengfall bort fra boligen. Det bemerkes fallende terreng mot boligen på begge sider av inngangsparti.

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Nei

**Kommentar:**

Takvann er ledet via nedløp til terreng.

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det å etablere drenering rundt boligen.

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn på rom i kjeller med jordgulv.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20-60 år.

## Bilde



Tydelige fukt på grunnmur.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Nei

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres tydelige fuktmerker i gulv og vegg. Halve kjelleren har jordgulv uten fuktsperre, og den andre halvparten har støpt betonggulv uten fuktsperre.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført fuktsøk i gulv og vegg som viser førhøyede verdier. Det er også tydelig fukt på vegger. Det ble utført fuktmåling i himling som viser fuktverdier på opptil 85,4%

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er en ventil som er pakket tett med isolasjon og en avtrekksvifte som ikke er i drift.

**Totalvurdering av rom under terreng****Kommentar:**

Alle rom under terreng har symptomer på sopp på overflatene. Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen. Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å åpne venteliet for å få luftsirkulasjon i rom under terreng. Det anbefales å etablere fuktsikring mot terreng i rom med jordgulv.

Bilde



Jordgulv



Tydelig muggangrep

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen utvendige arbeider.

**Fasade**

Stående trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Ja

**Kommentar:**

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres noen løse bord på fasaden. Sett i sammenheng med måleresultater i svill og tak i kjeller, er det grunn til å tro at det er fukt i nedre del av konstruksjonen som medfører at bord løsner.

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Nei

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Kledningen bærer preg av alder, oppsprekking og avflassing av maling.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

## Bilde



kraftig avflassing av maling.

---

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 1+1 lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører av heltre.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres flere sprukne glass

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Boligens vinduer er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 1+1-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting.

Enkelte vinduer har punkterte og/eller knuste glass.

Noen karmen fremstår med stedvis råteskader.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales bytte av enkelte vindusglass/ Rehabilitering av vinduer.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

## Bilde



Råte i vindusrammen

---

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Saltak

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes noe nedbøyninger av takkonstruksjonen.

Det registreres råteskader på synlig sperrende under takutstikk på takopplettene.

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak etter de krav som var gjeldende på oppsettings tidspunktet. Dette er dårligere en dagens krav.

Det er tegn til noe nedbøyning i mønet.

Det registreres ingen lufting i konstruksjonen.

Det registreres åpning med inn slipp av dagslys mellom bjelke til takopplett og trobord. Dette medfører fare for at slagregn og regn under kraftig vind kan trekke inn i konstruksjonen og skade denne.

Råte på sperrende i takutstikk gis TG 3. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å konstantere omfanget på skaden.

**Bilder**

Bildet viser svai i mønet.



Lysinnslipp i yttertak

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Ja

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

**Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres fukt i overgang mellom tak og vegg på 2 av kottene. Høyeste målte fuktverdi 38,8% noe som tilsier at trevirket er mettet med vann.

På kott innenfor soverom 2 registreres det muggsopp. Det var på dette kottet at det ble registrert høyest fuktutslag.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres ingen lufting av konstruksjonen

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Det registreres fuktinntrenging i overgang mellom tak og knevegger på begge kottene mot øst. Det er utført fuktsøk på de aktuelle områder som viser 38,8% fukt i veggplater.

Det registreres muggsopp på overflaten.

Det registreres alvorlige fukt og råteskader på konstruksjonen rundt skorstein. Tydelige tegn på langvarig vannlekkasje med muggvekst og råte i trevirket. Det er utført fuktsøk uten at det er registrert noen forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Dette tyder på at det er en gammel lekkasje.

Det anbefales ytterligere undersøkelse for å konstantere omfanget på skaden.

## Bilde



Bilde tatt i overgang mellom skråtak og knevegg på kott.



Tydelige tegn på tidligere vannlekasjer i yttertak.



Fuktmåling i knevegg ved overgang til tak.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det opplyses fra familie til hjemmelshaver at det ble skiftet taktekking på 70-tallet. Det ble da skiftet fra takskifer til lakkerte stålplater.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Lakkerte stålplater

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres feil utførelse på overgangsbeslag mellom tak og vegg. Det registreres at det ligger et beslag der i dag, men dette ligger under takplaten.

Det registreres manglende takfotbeslag. Manglende takforbeslag eller alternativ løsning som fører vannet ned i takrennen gjør at vannavrenning fra taket kan trekke inn i undertaket og forårsake skader.

Det registreres manglende vindskibeslag. Dette kan over tid medføre at vann trekker inn mellom takplater og toppen av vindskien og medfører fuktskade.

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres slitasje, manglende vedlikehold og råteskader på vindskier og takutstikk.

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Lekkasjer ble avdekket ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

### Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftninger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

### Bilde



Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Det mangler takrenner på deler av boligen.

Det registreres noe nedbøyning på enkelte rennekroker der hvor dette er montert.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å skifte ut og montere nye takrenner og nedløp i forbindelse med eventuel reparasjon av taktekkingen.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

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

**Bilde**

Manglende takrenner på hele fronten av boligen.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Malt malerpapp i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Våtrommet var opprinnelig bygget som spisskammers. Rommet ble omgjort til bad på 70 tallet.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres mindre sprekke dannelse i skjøter på våtromstapet. Samt at tapet har løsnet noe i nedkant mot gulv.

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate forkant av dusjkabinett. Det registreres tilnærmet flatt fall.

**Totalvurdering av overflater****TG 2** **Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Nei

**Kommentar:**

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dusjkabinett lot seg ikke flytte.

## Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

### Kommentar:

Ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

### Bilde



## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

### Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ikke testet da vann er stengt og tappet ned for vinteren. Innredning fremstår i ok stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.  
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

**Kommentar:**

Vannførende installasjoner har oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Levetid:**

- ! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- ! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ! Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- ! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Ved fuktsøk inne på badet ble det registrert forhøyede fuktverdier på gulvet. Dette samsvarer med registrerte forhøyede fuktverdier i tak i kjeller.

Det er stor sannsynlighet for at den forhøyede fuktverdien som ble registrert i gulvet kommer fra kjeller, hvor det ble registrert høyt fuktnivå i taket på etasjeskillet.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Det ble advekket forhøyede verdier ved søk inne på badet.

Det ble registreret fukt i gulvet som tilsier at trevirket er mettet av vann.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

### Kommentar:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i våtrommets gulv. Kontrollmålinger i kjellertaket under våtrommet viser et fuktinnhold på 85,4 % i trevirket, og det er påvist råte i bjelkelag, sviller og rupanel.

Skadene skyldes et fuktig klima i kjelleren som følge av manglende drenering og fuktsikring av jordgulvet. Dette påvirker trevirket i etasjeskillet direkte.

Vedvarende høye fuktnivåer uten utbedring gir stor risiko for omfattende mugg- og råteskader. For å fastslå det fullstendige skadeomfanget og nødvendige tiltak, anbefales det en utvidet kontroll.

13

## Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

### Type pipe:

Tegl

### Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

### Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

### Totalvurdering av piper/ildsteder

#### Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Eldre og utett sotluke registreres.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

### Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

EGGAVEGEN 204 - 5026/22/0/12/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det påvist forhøyede fuktverdier og stedvis råte i etasjeskillet mot kjeller. Dette har etter all sannsynlighet sammenheng med jordgulv uten fuktsikring og mangelfull drenering og gjøre.

Det anbefales en utvidet kontroll for å konstantere omfanget på skade.

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Rekkverk og håndlist mangler

**Bilde**

Manglende rekkverk og håndlist i trapp.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres forhøyede fuktverdier i gulv forran oppvaskbenk. Målt fuktverdier er på 17,4%

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Nei

**Kommentar:**

Det er Ingen avtrekksvifte over stekesone

**Generell beskrivelse av innredning**

Heltre skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ingen

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes.

Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.

Det er påvist forhøyede fuktverdier i gulv forran oppvaskbenk. Dette antas å komme fra fukt i kjeller som har spredd seg i etasjeskillet.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

## Bilde



Fukmåling i gulv forran oppvaskbenk

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres utskifting av noen avløpsrør og det er lagt inn ny vannledning i kjeller.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Nei

**Kommentar:**

Vanntrykk er ikke testet da det er stengt for vinteren og tappet ned.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner, Vedovn og Parafinovn

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert (2011) og rommer (198) liter.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det må påregnes tiltak for utskifting av de eldre rørsystemer i boligen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet. Det anbefales at vanntilførsel og avløp testes når vannet er påskrudd.

**Levetid:**

ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Skrusikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringstavle er etablert i gang 2. etasje.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Ja

**Kommentar:**

Det har vært gjennomført el-tilsyn. Det fremkommer avvik i rapporten som ikke er lukket.

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Ukjent

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Ukjent

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført eltilsyn med avvik det vises til denne for dokumentasjon på avvik.

**Øvrig info:**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

---

**19**

## Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Det er registrert en brannslukker plassert i gang 2. etasje

---

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**

Det er røykvarsleren i boligen. Disse er plukket ned i forbindelse at boligen ikke brukes.

---

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	13260015
Adresse	Eggavegen 204		
Postnr.	7380	Sted	ÅLEN
Selgers navn	Ida Alice Julie Melien Isbrekken		
Selgers navn	Harald Melien		
Selgers navn	Kari Reidun Melien		
Selgers navn	Anne Berit Melien		
Selgers navn	Kent Andre Melien Isbrekken		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Avdødes navn:

Kari Reidun Melien

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Navn på fullmektig:

Anne Berit Melien

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger:  
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

20.04.2026

Signert av

Anne Berit Melien



Adresse

**Eggavegen 204, 7380 ÅLEN**

Dato for energimerking

**22.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-285491**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**184332647**

Gårdsnummer

**22**

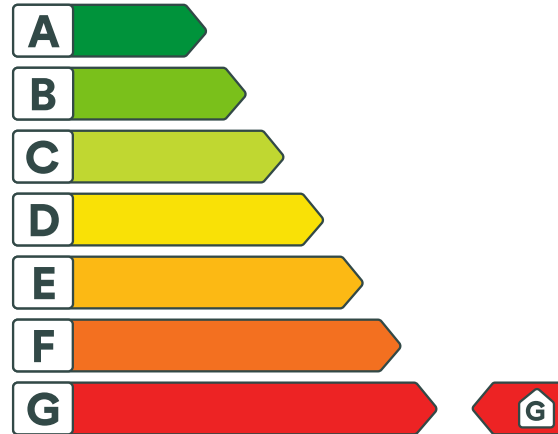
Bruksnummer

**12**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**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

**1937**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**214,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**120,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**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

**504,56 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**704,85 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**84 583 kWh**



## Eggavegen 204, 7380 ÅLEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Eggavegen 204, 7380 ÅLEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: 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 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: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: 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.

## Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

<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>



# Holtålen kommune

**Adresse:** Helsetunet 7, 7380 Ålen

**Telefon:** 72 41 76 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Holtålen kommune

<b>Kommunenr.</b>	5026	<b>Gårdsnr.</b>	22	<b>Bruksnr.</b>	12	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Eggavegen 204, 7380 ÅLEN								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	2 696,00 kr
Feiing	440,00 kr
Renovasjon	1 866,00 kr
Slam	2 814,26 kr
<b>Sum</b>	<b>7 816,26 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr Fritid	25%	1 stk	1650.00	1/1	0 %	1 650,00 kr	412,50 kr
Abonnementsgebyr Slam boliger/fritidsbolig	15%	1 stk	1400.01	1/1	0 %	1 400,01 kr	350,00 kr
Slam tømning hvert 2. år (0- >5m3)	15%	1 stk	2990.00	1/2	0 %	1 495,00 kr	373,75 kr
Eiendomsskatt	0%	674100 promille	4.00	1/1	0 %	2 696,00 kr	674,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>7 241,01 kr</b>	<b>1 810,25 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESØRSER:**

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.



## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr	22	Bruksnr:	12	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Eggavegen 204						
Dato:	24.03.2026	Målernummer:					

### **FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG**

	Ja	Nei
Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg?		X
I tilfelle ja, hvilke?	Det foreligger en åpen tilsynsrapport med vedtaksfrist 01.08.2026. Rapport vedlagt	
Dato for siste kontroll av anlegget:	27.aug. 2025	

#### TENSIO TS

Telefon: 73 99 45 03

Telefaks:

Postadresse:

Postboks 9480 Sluppen  
7496 Trondheim

Besøksadresse:

Tempeveien 15  
7031 Trondheim

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

[Dle.ts@tensio .no](mailto:Dle.ts@tensio.no)

Org.nr: NO 978 631 029  
MVA

MELIEN ANNE BERIT  
Meisevegen 5

7022 TRONDHEIM

**Målernr**  
**28223712**

**Målepunktsid:**  
**75021925**

**Saksnr:**  
**333622**

**Dato:**  
06.03.2026

## **Vedtak**

### **Tilsynsrapport fra tilsyn utført den 27.08.2025**

Vedlagt følger tilsynsrapport fra tilsyn av Deres elektriske anlegg, anleggsnr. 164400749-001.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn (DLE), kontroll av det elektriske anlegg tilknyttet Tensio TS AS sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av DLE, jf. el-tilsynsloven § 3 og fel § 7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

## **Vedtak**

### **De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og seinest innen 01.08.2026 jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9**

DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

#### **Bakgrunn for vedtaket:**

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

De påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes via DLE.

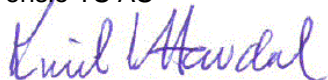
De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 - 19.

Hvis De besørger retting av påviste feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Ved evt. forespørsler, ring 73994503

Med hilsen

Tensio TS AS



Knut I Havdal

Elsikkerhetsingeniør

Tensio TS AS

Telefon: 74 12 15 00

Postadresse:  
Postboks 9480 Sluppen  
7496Trondheim

Besøksadresse:  
Tempeveien 15  
7031 Trondheim

www.tensio.no  
dle.ts@tensio.no  
Org.nr: 978 631 029 MVA

Tensio TS AS  
Postboks 9480 Sluppen  
7496 Trondheim  
Tlf. 74 12 15 00

MELIEN ANNE BERIT  
Meisevegen 5

7022 TRONDHEIM

Krokhaugen  
7380 ÅLEN

Saksnr.  
**333622**

Anleggsnr.  
164400749-001  
Målepunktsid.  
75021925

Kontrolltype  
PERIODISK

**Pinkode**  
7291

Målernr.  
28223712  
Kontrolldato  
27.08.2025

Beh. av  
Knut I Havdal

Retting av avvik må utføres av el-virksomhet som er registret i "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" sitt Elvirksomhetsregister: Bekreftelse på rettingsarbeid oversendes på e-post til: dle.ts@tensio.no  
"Rettingsarbeidet skal beskrives slik det er utført punkt for punkt".

## Tilsynsrapport

**Kontrollen er utført i samsvar med "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" sine krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.**

- |   |          |  |
|---|----------|--|
| 1 | Kjøkken  | Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.<br><i>Stikk under overskap.</i>   |
| 2 | Kjøkken  | Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.<br><i>Stikk ved vindu.</i>  |
| 3 | Generelt | Jordelektroden hadde ikke tilstrekkelig lav overgangsmotstand mot jord. Jf. fel § 19.<br><i>Måler berøringsspennning (Uc) over 100V i hele anlegget. Jordelektroden må forsterkes.</i> |

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato Underskrift montør

Dato Underskrift installatør

Isol.motst. ved kontroll

42 M ohm

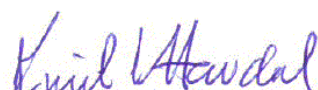
Etter utbedring

..... M ohm

DET LOKALE ELTILSYN:

29.08.2025

Dato



Underskrift



# Holtålen kommune

**Adresse:** Helsetunet 7, 7380 Ålen

**Telefon:** 72 41 76 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Holtålen kommune

<b>Kommunenr.</b>	5026	<b>Gårdsnr.</b>	22	<b>Bruksnr.</b>	12	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Eggavegen 204, 7380 ÅLEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

# Eggavegen 204

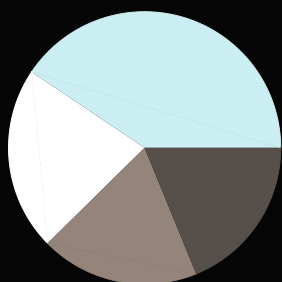
## Offentlig transport

Mo bru	4 min
Linje 440, 543, 544	0.4 km
Ålen stasjon	3 min
Linje R60	2.5 km
Røros lufthavn	30 min
Trondheim Værnes	2 t 1 min

## Skoler

Hov skole (1-10 kl.)	14 min
134 elever, 13 klasser	1.3 km
Røros videregående skole	28 min
300 elever	34.3 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

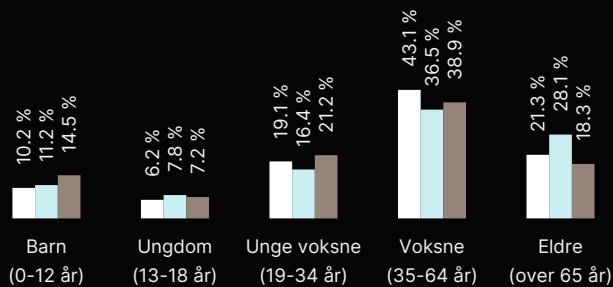


- 22% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mosletta-egga...	224	138
Kommune: Holtålen	1 953	1 302
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ålen barnehage (1-5 år)	2 min
68 barn	2.1 km
Haltdalen oppvekstsenter (1-5 år)	11 min
24 barn	13 km

## Dagligvare

Coop Marked Ålen	1 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km

## Sport

Hov skole	1 min
Ballspill, fotball	0.7 km
Hovet flerbruksanlegg	1 min
Aktivitetshall	0.7 km





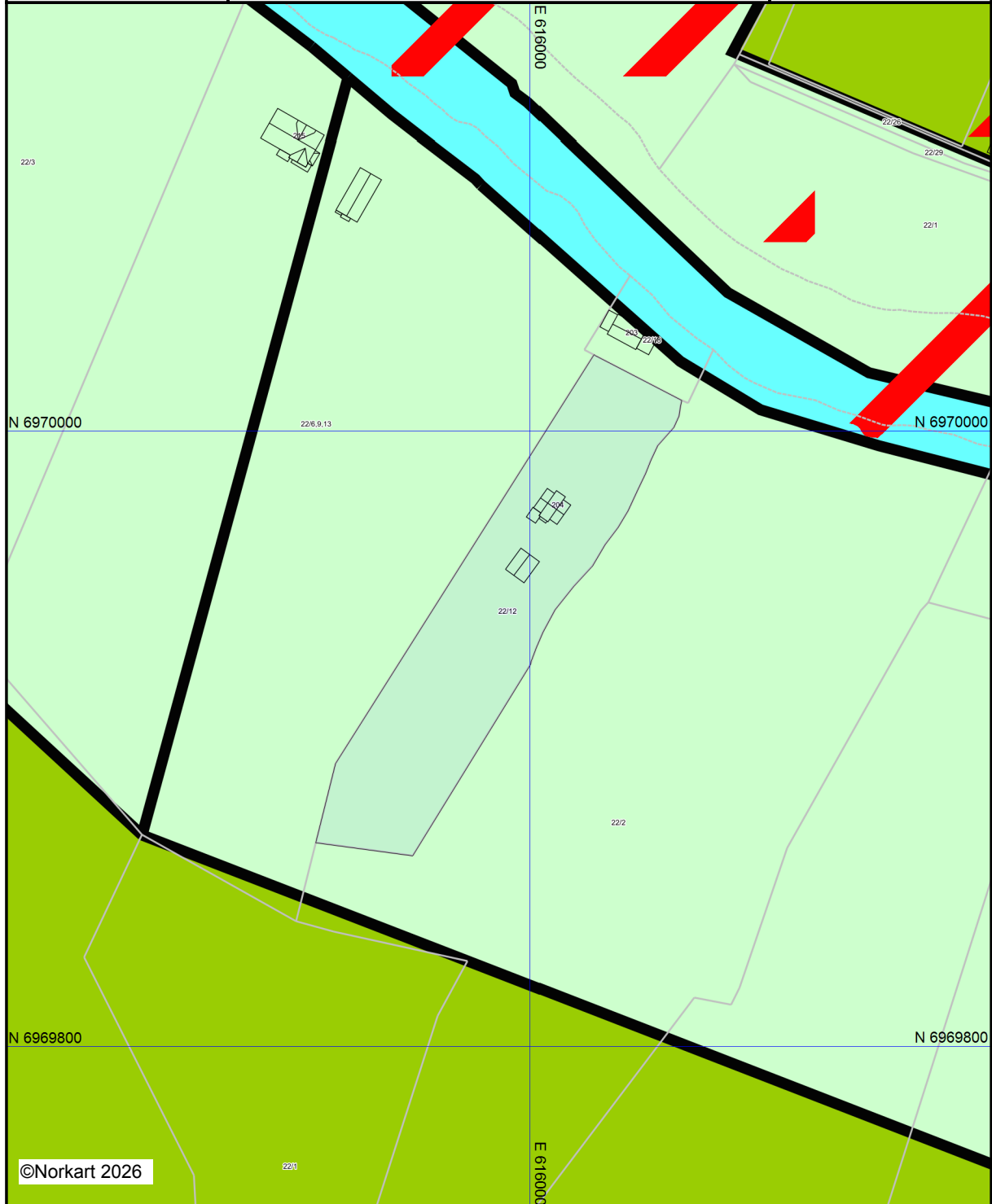
Holtålen kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 22/12  
Adresse: Eggavegen 204  
Utskriftsdato: 24.03.2026  
Målestokk: 1:2000








UTM-32






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/kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringst

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål

# Eggavegen 204

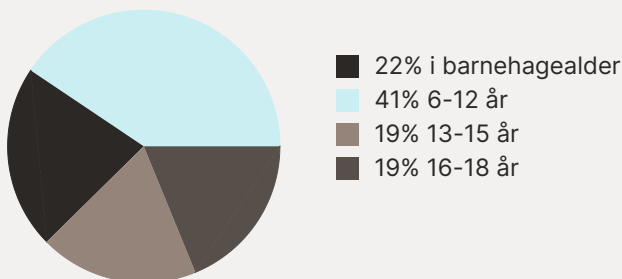
## Offentlig transport

Mo bru	4 min	🚶
Linje 440, 543, 544	0.4 km	
Ålen stasjon	3 min	🚶
Linje R60	2.5 km	
Røros lufthavn	30 min	🚶
Trondheim Værnes	2 t 1 min	🚶

## Skoler

Hov skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
134 elever, 13 klasser	1.3 km	
Røros videregående skole	28 min	🚶
300 elever	34.3 km	

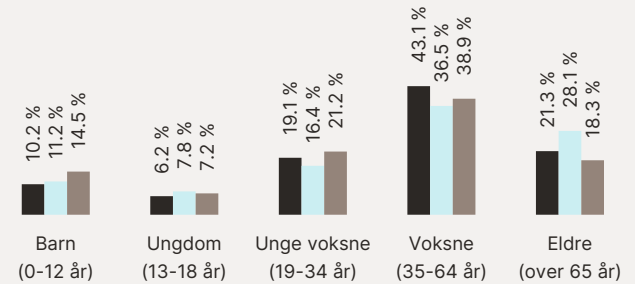
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mosletta-egga...	224	138
Kommune: Holtålen	1 953	1 302
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

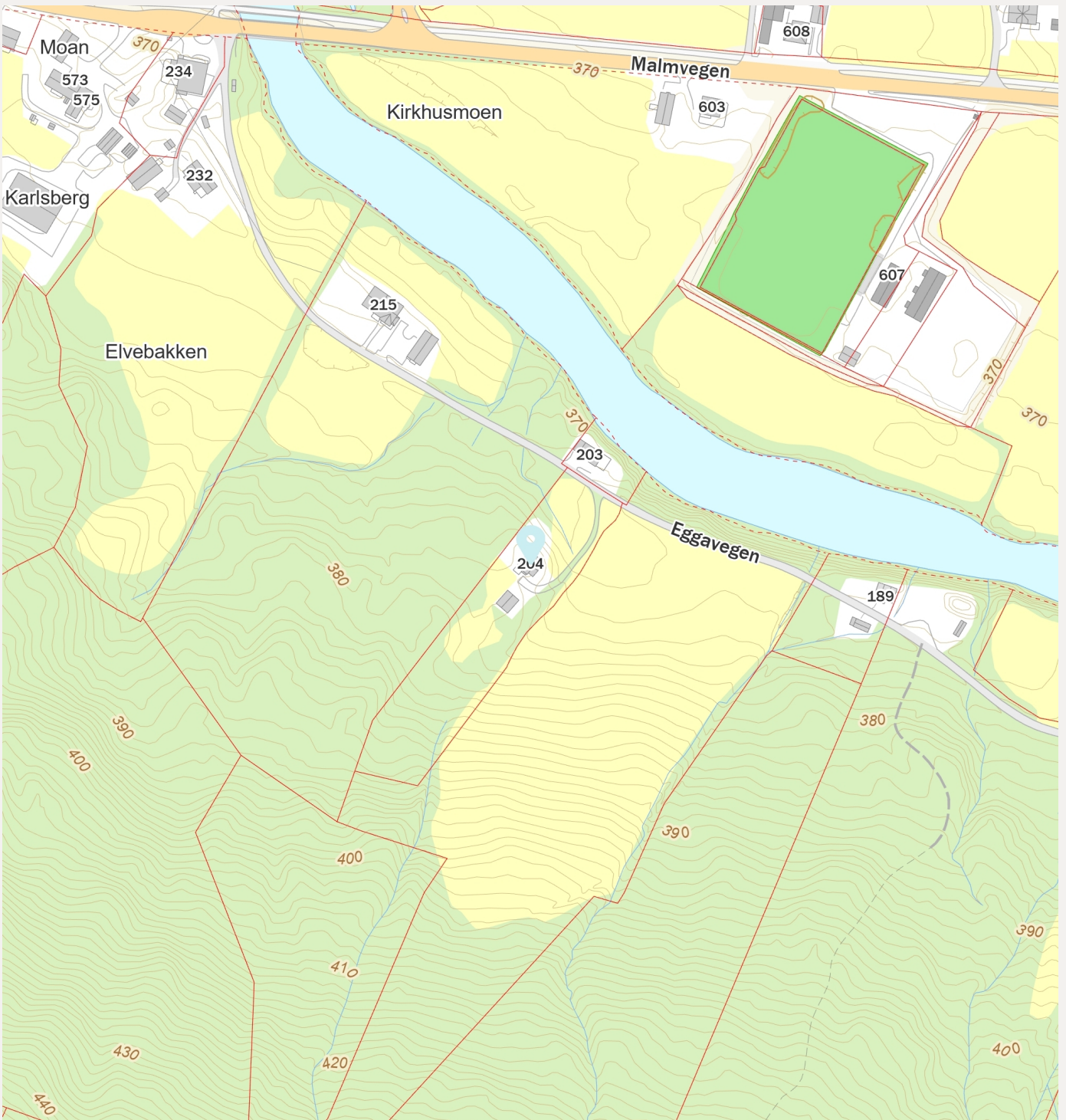
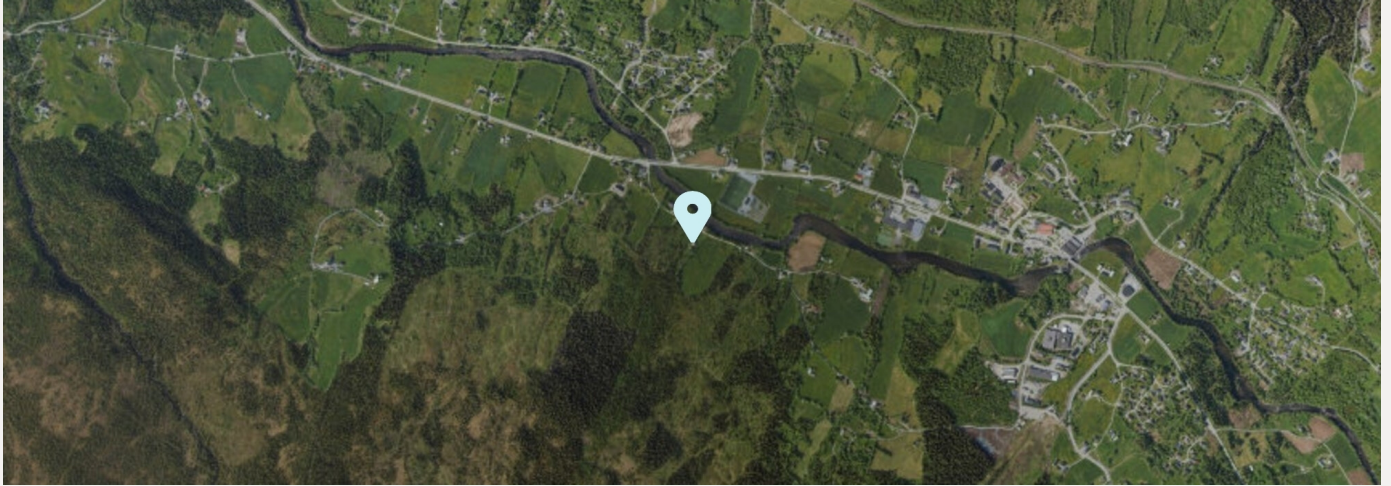
Ålen barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
68 barn	2.1 km	
Haltdalen oppvekstsenter (1-5 år)	11 min	🚶
24 barn	13 km	

## Dagligvare

Coop Marked Ålen	1 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.2 km	

## Sport

Hov skole	1 min	🚶
Ballspill, fotball	0.7 km	
Hovet flerbruksanlegg	1 min	🚶
Aktivetetshall	0.7 km	





# Holtålen kommune

Adresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Holtålen kommune

<b>Kommunenr.</b>	5026	<b>Gårdsnr.</b>	22	<b>Bruksnr.</b>	12	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Eggavegen 204, 7380 ÅLEN								

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

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	109
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05.05.2021
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 289 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende <b>Områdenavn</b> LNFsp6

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2026
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2026
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt

