



aktiv.

Vestsidevegen 34, 2090 HURDAL

Stor kombinasjonseiendom med boligdel på ca 370 BRA-i, og næringsdel med treningsstudio, solstudio, kontor, m.m!



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721
E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Kombinasjonseiendom med stor boligdel og spennende næringsdel!

Velkommen til Vestsidevegen 34 og 36!

En kombinert bolig- og næringseiendom med mange muligheter. Den store boligdelen har bla. flott kjøkken med hvitevarer, flere stuer, 5 soverom, romslig og flislagt bad med badekar, wc, og kjeller med badstue, boder og vaskerom.

Næringsdelen er idag utleid til kontor, sol- og treningsstudio.

Fin hage med plen, stor terrasseplatting i bakkant av bygget, to balkonger og dobbel garasje følger også.

Eiendommen ligger i Hurdal med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder, samt kort vei til skisenter. Det er ca 1 km til Hurdal torg hvor du har skole 1. - 10. trinn, kultursenter og dagligvare. I sommerhalvåret kan populære Hurdalsjøen friste med bla. fine badestrender, båtmuligheter og fiske.

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	32
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	80
Egenerklæring	91
Energiattest	96
Nabolagsprofil	97
Forbrukerinformasjon	114
Budskjema	115

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 849 000,-	Antall rom:	7
Omkostn.:	Kr 147 570 ,-	Gnr./bnr.	Gnr. 18, bnr. 101
Total ink omk.:	Kr 5 996 570,-	Oppdragsnr.:	1208250054
Selger:	Thomas Sørlien Siv Samstad Kjøbli		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1964		
BRA-i/BRA Total	370/415 kvm		
Tomtstr.:	1768 m²		
Soverom:	5		



Det følger også dobbel garasje til eiendommen, og det er godt med parkeringsmuligheter på gårdsplassen.



Eiendommen ligger landlig til i Hurdal, og er på ca 1768 kvm.



Stor og god terrasse for herlige grillmåltider.



Stort og pent kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate og praktisk bar-løsning.

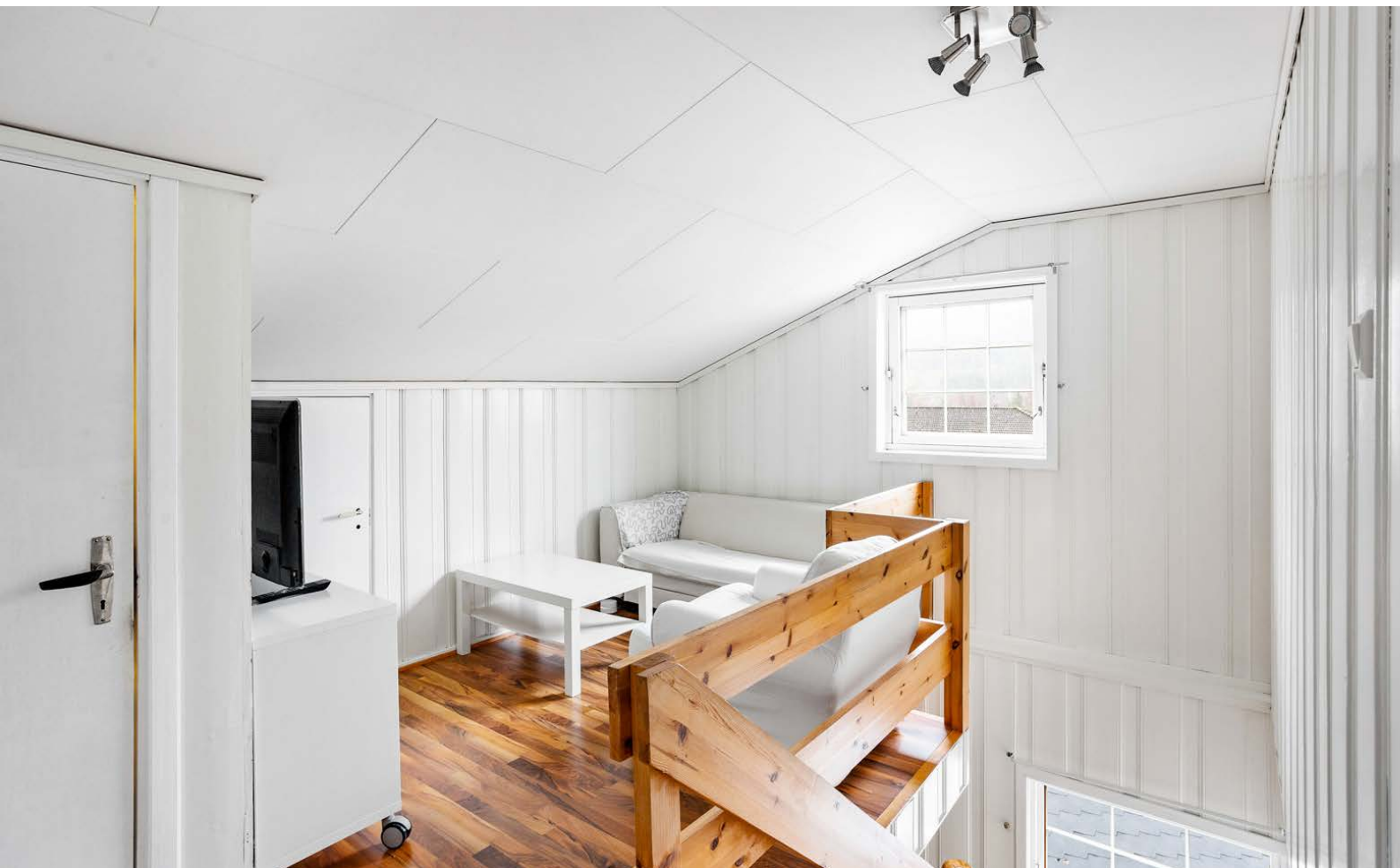


Spisestue utenfor kjøkkenet med god plass til stor spisestue.

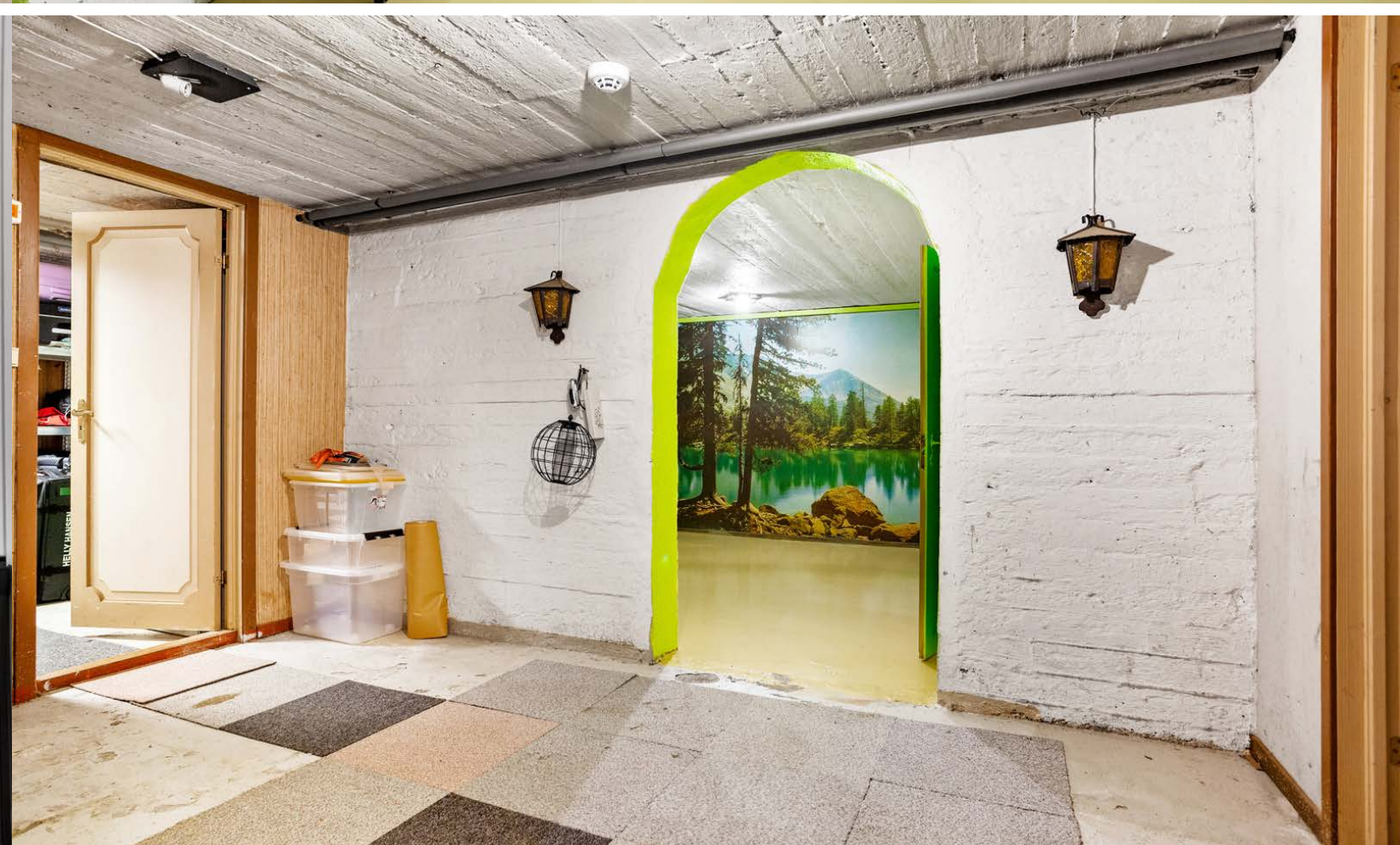


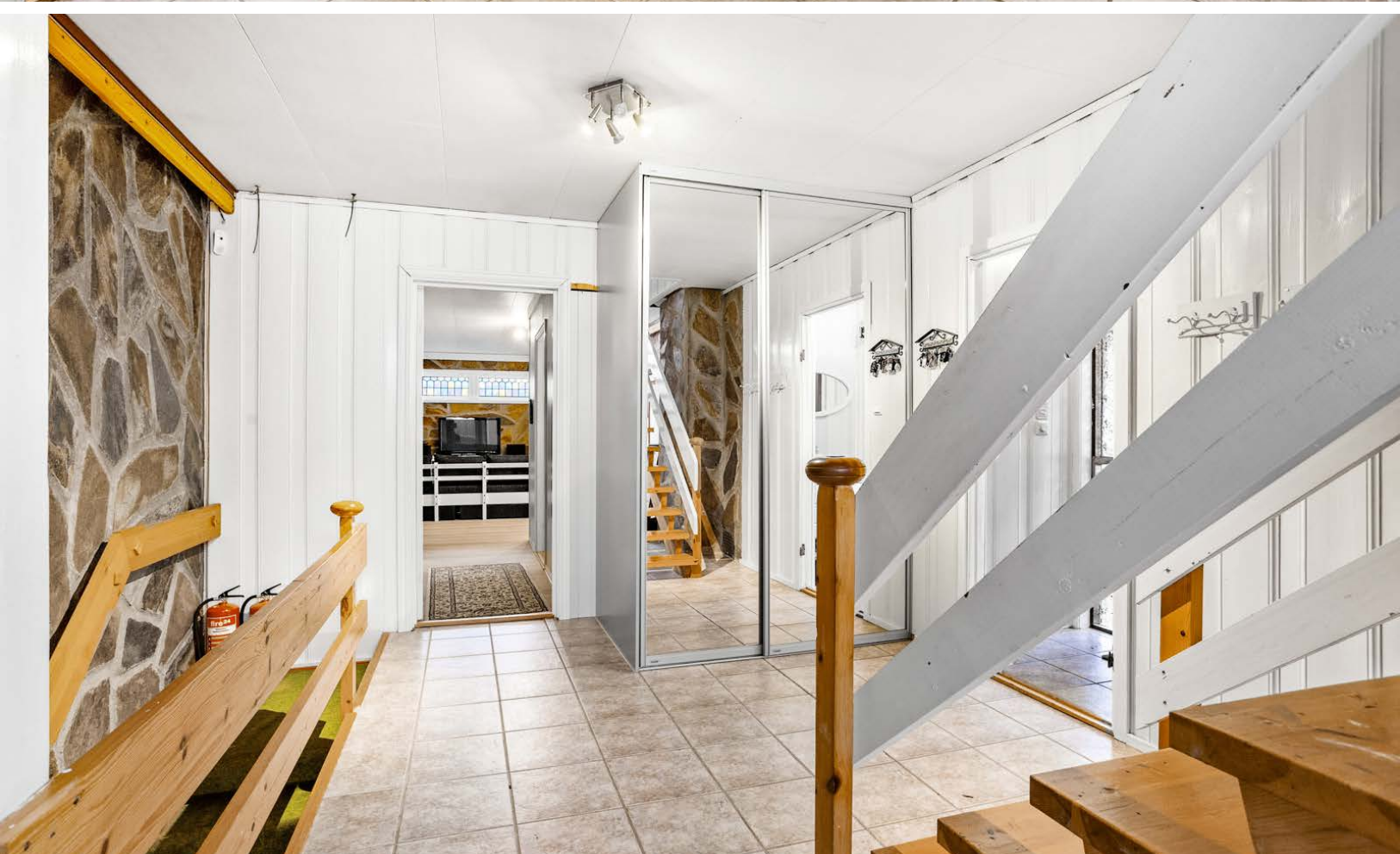
Lys og romslig stue i 2. etasje med
trivelig vedovn.















Plantegning

1. etasje

1. Etasje



aktiv.

image
day

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

2. Etasje



aktiv.

image
day

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

3. etasje

3. Etasje



aktiv.

image
day

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller

Kjeller



aktiv.

image
day

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 370 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 415 m²

TBA: 90 m²

Boligdel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 142 m² Trapperom, gang, bad, wc, badstue, gang og 6 boder.

1. etasje

BRA-i: 69 m² Trapperom, hall, stue, soverom og bod.

2. etasje

BRA-i: 111 m² Trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

3. etasje

BRA-i: 48 m² Trapperom, 3 soverom og toalett.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m² Terrasse på mark3. etasje

5 m² Balkong utenfor loftsetasjen.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Areal næringsdel:

167 kvm. BRA: Inngangsparti/loungerom, kontor, te-kjøkken/ spiserom, 3 solarium-rom, 2 garderober, wc-rom, treningsstudio.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1768 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og opparbeidet med hage og plen på baksiden, og asfaltert gårds plass på fremsiden.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og landlig til i Hurdal kommune, langs Vestsidevegen. Det er ca 1 km til kommunesentrum ved Hurdal Torg.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos for eksempel Spar eller Coop Prix som begge ligger innen kort avstand. Det er også Vitus apotek ved Coop.

I tillegg er det også svært gode rekreasjonsmuligheter i området. For deg som er glad i wintersport kan Hurdal skisenter friste med godt preparerte nedfarter som passer perfekt for en dagstur med familien. Det er også godt med oppkjørte skiløyper på vinterstid for deg som heller foretrekker det.

I sommerhalvåret kan populære Hurdalssjøen friste med bla. badestrender, båtmuligheter og fiske. Hurdalssjøen er den største og en av flere innsjøer i Hurdal.

Dersom du ønsker en flott sykkel- eller gåtur kan du velge mellom blant annet Pilegrimsvegen, Brenntoppen eller Mistberget.

Ved Hurdal Verk finner du Hurdal hestesenter, som tilbyr både rideskole og rideleir, og på andre siden av elva ligger også Hurdal Verk folkehøyskole.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca 20 km til Råholt der det blant annet er Amfi kjøpesenter med over 50 forretninger. På Råholt finnes også ytterligere dagligvarebutikker, banker, post i butikk, flere apotek, svømme- og idrettshall og flere treningssenter.

Avstander med bil:

Råholt ca 24 min

Gardermoen ca 30 min

Jessheim ca 40 min

Oslo ca 1 time

For ytterligere info se www.hurdal.kommune.no

Adkomst

Fra E6: ta av ved Nebbenes og følg Fv180 (Østsidevegen) til Hurdal Torg, for så å følge Vestsidevegen nedover igjen til du får eiendommen snart på din venstre hånd. Boligen er merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

FRa E16 Gardermoen: Følg E16 forbi Gardermoen og etter 5 km ta til høyre i rundkjøringen ved Kneppfeltet. Ta så til venstre i neste rundkjøring ved Gardermoen Bed and Breakfast og følg Fv 176 (Gardermoen) til du kommer til Nordmokorset. Her tar du rett frem i rundkjøringen og følger Vestre Hurdalsveg mot Hurdal. Du vil finne eiendommen på din venstre hånd før du kommer til Hurdal torg.

Barnehage/Skole/Fritid

I Hurdal sentrum finner du bla. skole og kultursenter som har i overkant av 300 elever fra 1-10 trinn. Hurdalsskolen legger sin hovedvekt på aktivitet, mestring og livsglede gjennom elevenes lærings- og dannelsesreise. I tillegg til skole inneholder bygget

kommunens kulturhus med kino, bibliotek, m.m.

Det er ca 1,5 km til Læringsverkstedet naturbarnehage, og ca 3 km til Hoppensprett barnehage. Begge er private barnehager. Det tar ca 12 min å kjøre til Rustad barnehage som er den kommunale barnehagen i Hurdal.

Skolekrets

Hurdal skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Knai" som ligger ca 180 meter fra boligen hvor linjene 445 til Eidsvoll verk og 446 til Nannestad vgs og Jessheim vgs går noen ganger om dagen. Se Ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig

Einar Sørevik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig:

Bygningen er en kombinasjonseiendom med bolig og næring, hvor kun boligdelen er vurdert. Bygget ble opprinnelig oppført i 1964 med tilbygg og modernisering i 1974. Grunn og fundamenter består av stripefundamenter av betong under grunnmuren, som er laget av betong og leca. Dreneringen er fra byggeåret 1964, og det er påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning som ble malt i 2013. Det er værslitt og oppsprukket trevirke/ trepaneler. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, og

taktekkingen består av stål/aluminiumsplater fra 2011 og shingel fra 2018. Renner og nedløp er laget av lakkert stål fra 2011. Etasjeskillere er av trebjelkelag og betongdekke, med støpt betongplate mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972, hvor det er påvist fukt/råteskader, samt malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Dørene inkluderer en teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassen består av en utkraget balkong med bjelker og spaltegulv, med rekkverk av liggende spiler. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gammel fyrkjeller med el-kjel.

Interessenter bes lese nøye gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse av bygningen.

Taksten er over 1 - ett år gammel, og er derfor ikke lenger gyldig.

Næring:
Oppført med grunnmur av betong. Yttervegger over terreng av isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Vinduer av tre med 2-lags glass, endel råteskader i vinduer. Innvendige vegger av mur/ betong og stenderverk med plater/ panel. Sadlet tak tekket med taksteinformede metallplater. Innvendig fremstår bygningen med normal bruksslitasje byggeår tatt i betraktning. Fliser, teppefliser og laminat på gulv, malte plater/ panel og malt Leca-blokker på vegger, himlingsplater og malte takplater i innvendig tak.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Egeninnsats og innleie firma Erlen Brubakken.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Totalrenovert i 2011.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Tidligere tilbakeslag i kjeller, dette er utbedret med ny strømpe i rør av TT teknikk.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Utbedret avløp i kjeller 2023 Forberg la vannbåren varme i 2.etg og utbedret vann avløp bad og kjøkken i 2.etg 2011. Eka Rør AS og TT Teknikk as Forberg AS.

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

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Hus fra 1962.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
en til 2 mus i felle pr år.

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

sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Diverse el arbeider igjennom årene. Hugobek AS og Partner elektro AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
I garasje.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet tak i 2013.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Boligen har en næringsdel som er utleid.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Boligen ligger innenfor sentrumsplan i Hurdal og kan utbygges med flere enheter/ ev næring.

Tilleggsinfo:
Det er egen strømmåler i næringsdelen. Deler av boligen er også utleid i dag.

Innhold
Bygget ble oppført i 1964 og tilbygget i 1974.

Kjøkken:
Pent kjøkken i 2. etasje med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate. Hvitevarer herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og side by side kjøleskap medfølger i handelen.

Bad i 2. etg:
Bad i 2. etasje med membranplater på vegger og smøremembran på gulv, belagt med fliser. Badet er innredet med dusjbadekar, vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Wc-rom loftsetasje:
Toalettrom i loftsetasjen med gulvbelegg og malte plater på vegger. Innredet med servant og toalett.

Badstue:
Badstue i kjeller med betonggulv og panel på vegger. Innredet med ovn.

Næringsdel:
Overflater:
Gulv: Fliser, teppefliser og laminat.
Vegger: Malte plater, panel og malte leca-blokker.
Himlinger: Himligsplater og malte takplater.

Kort fortalt:
- Innholdsrik kombinert bolig- og næringseiendom langs Vestsidevegen i Hurdal.
- Entre og trappegang i 1. etasje med flislagt gulv.
- Flott kjøkken i boligdelen med barløsning.
- Spisestue.
- Romslig stue i 2. etasje.
- 5 gode soverom.
- Stue i 1. etasje.
- Liten loftstue/trapperom i 3. etasje.
- Flislagt bad med gulvvarme og badekar.
- Wc-rom i loftsetasjen.
- Badstue i kjeller.
- To fine balkonger.
- Stor terrasseplutting på baksiden av bygget, samt skjermet hage.
- Næringsdel med solstudio, treningsstudio, wc,

- spiserom/te-kjøkken og kontor.
- Varmepumpe.
 - Vedovn.
 - Gulvvarme i noen rom.
 - Dobbel garasje.
 - Godt med parkeringsmuligheter på egen eiendom.
 - Rett til fiske og båtfeste.
 - Fin og landlig beliggenhet i Hurdal!

Standard

Boligdel:

- Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Vinduer - faste stuevinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Kjeller > Bad: Rommet er i dag ikke egnet som bad da det fremstår med store fuktskader.
 - Kjeller > Badstue: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
 - Kjeller > WC: Rommet er uten innredning og utstyr.
 - Loft > WC: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.
 - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Utvendig > Dører: Slitasje på dører.
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målt høyde er 95 cm, dagens krav er 100 cm.
 - Innvendig > Overflater - parkettgulv i 2 etg.: Selger opplyser at i perioder med lav relativ fuktighet så sprekker parkettlameller opp.
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt

- høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
 - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.
 - Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Mangler håndløper.
 - Innvendige trapper - kjellertrapp: Mangler håndløper.
 - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
 - Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.
 - Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
 - Byggegrunn: Påvist skjevheter i etasjeskillere, noe som kan skyldes setninger i grunnen.
 - Drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
 - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger og vannledninger.
 - Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

- Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt (UI):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Lovlighet: Det foreligger ikke tegninger.

Næringsdel:
Takstmann opplyser at det er tegn til setningsskader i bygningen og at det er observert en del råteskader i vinduskarmer. Takstmann har ikke utført noen tilstandsvurdering av næringsdelen, og anbefaler interessenter ytterligere teknisk gjennomgang av næringsdelen.

For mer utfyllende informasjon om eiendommen se vedlagte tilstandsrapport utført av Einar Sørevik, datert 27.08.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Det er utført en verditakst over næringseiendommen av Einar Sørevik, datert 11.09.2024.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.
Eier opplyser at det er fiber frem til eiendommen.

Parkering
Parkering i tilhørende dobbel garasje og for øvrig på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Tryg forsikring

Polisenummer
7757092

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe, vannbåren varme i gulv i stue og kjøkken i 2. etg, vedovn, panelovn og gulvvarme i bad i 2. etg.

I næringsdelen er det vannbåren varme via radiatorer samt elektrisk oppvarming.

Energikarakter
G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 849 000

Kommunale avgifter

Kr 24 856

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere. Avgiftene inkl. renovasjon, slam, vann og feiing.

Eiendomsskatt

Kr 4 016

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Hurdal kommune. Denne er

per 2025 på 2,5 promille.

Formuesverdi primær

Kr 1 346 346

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 5 385 385

Info formuesverdi

Firmuesverdien er hentet fra Statens Skatteetats boliugkalkulator, og gjelder for boligdelen.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, drift, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 101 i Hurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3242/18/101:

29.08.1962 - Dokumentnr: 3667 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

06.01.1964 - Dokumentnr: 63 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

18.06.2001 - Dokumentnr: 6810 - Jordskifte

Gjelder fiskerett i Hurdalssjøen

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2022 - Dokumentnr: 348408 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler

14.05.1962 - Dokumentnr: 1985 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3242 Gnr:18 Bnr:22

Hovedbruket 18/53 er sammenf. med 18/22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1705243 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0239 Gnr:18 Bnr:101

01.01.2024 - Dokumentnr: 245353 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3037 Gnr:18 Bnr:101

05.03.1998 - Dokumentnr: 2156 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:18 Bnr:1

Bruksrett TIL PARKERING VED KOMMUNAL

PUMPESTASJON

IFL.AVTALE MED STATENS VEGVESEN RETT TIL

GANGSTI OG BÅTFESTE

PÅ REG NR 49/7 I GAB

Heftelsene omhandler bla. gjerdeplikt rundt eiendommen, ikke lov å bygge nærmere nabo enn 2 meter, bestemmelser ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon og kabelanlegg på tomten,forpliktelser og kostander rundt endring av avkjørsel og bestemmelse om at veivesenet må gi tillatelse til bygging av garasje, endring av avkjørsler ifm. bygging av gang- og sykkelsti, Bruksrett til parkering ved pumpestasjon, bruksrett til båtslipp i Hurdal båt- og snekkeforening og jordskifte med bestemmelser om båt- og fiskerett i Hurdalsjøen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 06.10.1978, samt byggetegninger ifm. dette.

Det foreligger ikke øvrige brukstillatelser eller ferdigattest for bygget i kommunens arkiv.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.1978.

Vei, vann og avløp

Vestsidevegen er en fylkesvei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger. Det er installert vannmåler.

Det er privat septikanlegg på eiendommen med to slamavskillere i betong og volum på ca 3 kubikk. Ved tidligere kartlegging er det angitt at anlegget opprinnelig ble etablert i 1966 og at det i tillegg til slamavskillere er etablert infiltrasjonsgrøft på ca 15 meter.

Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er ikke i henhold til dagens standard på området og forventes å ikke rense etter kravene i forurensingsforskriften og kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Eiendommen ligger i et område hvor det er kommunalt avløpsnett og det må påberegnes at det vil komme pålegg om tilkobling til det kommunale avløpsnettet. Kostnader til tilkobling til kommunalt avløpsnett vil etterhvert tilkomme ny eier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i områdereguleringsplan for Hurdal sentrum.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2040 til nåværende boligbebyggelse, nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål, krav om felles planlegging og hensynssone H810. Hensynssonene gjelder for sentrumsformål og generelle områder for bebyggelse og anlegg.

Eiendommen grenser mot tomt som er avsatt til nåværende tjenesteyting. Dette er eiendommen til Hurdal legesenter og Hurdal helsetun.

Adgang til utleie

Hele eiendommen kan leies ut.

I dette tilfellet både bolig og næringsdelen. Det er registrert 1 boenhet på eiendommen. Leiligheten er for tiden utleid. Næringslokalet er i dag utleid til eiers enkeltmanns selskap som driver med sol- og treningsstudio, en liten del er utleid til et elektrofirma formål Lager/ kontor. Driften av sol- og treningsstudioet kan overtas av ny eier om ønskelig med egen avtale for dette. (i dag ca 70 medlemmer akr 300,- pr medlem pr mnd. utsturet vurderes til kr 250.000,- og inngår ikke i en eventuell kjøpesum.

Leieinntekter er i dag: Leiligheten kr 16.000,- pluss forbruk av kommunale kostnader. Sol- og treningssenteret kr 8000,- pluss forbruk av vann. Lager/kontor kr 3000,- strøm inkludert.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

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

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

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

3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 849 000 (Prisantydning)

Omkostninger
146 220 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

147 570 (Omkostninger totalt)
164 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 996 570 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 013 470 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 016 270 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 147 570

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Tilstandsrapport Bolig
Tilstandsrapport Næring
Kommunal info med kart
Egenerklæringsskjema

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Tilstandsrapporten er over 1 - ett år gammel, og er derfor ikke lenger gyldig. Boligselgerforsikring er i perioden taksten ikke er gyldig, heller ikke regnet for gyldig eller tegnet av selger. Selger påtar seg risikoen for dette.

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

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.450 -, og visninger kr. 2.500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 11.450,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, elektronisk grunnbok og tinglysning av sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 1.875,- per times arbeid, begrenset oppad til kr. 16.450,- . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

25.02.2026



Tilstandsrapport

 Kombinasjonseiendom - bolig og næring -
omfatter kun boligdelen

 Vestsidevegen 34, 2090 HURDAL

 HURDAL kommune

 gnr. 18, bnr. 101

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 415 m² BRA-i: 370 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 19989-1206

Referansenummer: AH1611

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sørøvik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Viken/ Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for verdi og lånetakst, boligsalgsrapport og tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringsseiendommer og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørøvik

Einar Sørøvik

Uavhengig Takstingeniør

einar@agendataksering.no

904 00 293



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen - Byggeår: 1964

UTVENDIG
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2011 og shingel 2018, iflg. eiers opplysninger. Taket er besikket fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Utkraget balkong med bjelker og spaltegulv. Rekkverk av liggende spiler.

INNVEDIG
Innwendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Støpt betongplate mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue. Boligen har lakkerte tretrapper. Boligen har betongtrapp til kjeller. Innwendig har boligen malte glatte og profilerte dører. Oppvarming: Vedfyring, varmepumpe, vannbåren varme i gulv stue og kjøkken 2. etg., varmekabler bad 2. etg. Panelovn.

VÅTROM
Bad 2. etg. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Bad fra 2010. Iflg. selger er badet bygget med membranplater på vegger og smøremembran på gulv. Fliser på vegger og gulv. Badekar/ dusjkabin. Vegghengt wc med drensspalte fra sisternekasse. Innredning med nedfelt vask og skuffer/ skap. Avtrekk med elektrisk vifte, mangler tilluftspalte under dør. Taket har panel.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er i dag ikke egnet som bad da det fremstår med store fuktskader mm.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, med noe slitasje. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Kjeller: WC rom - uten innredning og utstyr
Badstu med betonggulv og panel på vegger.
3. etg. WC Rom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Gulvstående wc. Servant på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og rør i rør. Hovedkran og reduksjonsventil skiftet 2022. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2022. Elkolbe i kjeller gir varme i gulv i kjøkken og stue i 2. etg. samt radiator i 1. etg. Elektrisk anlegg fra forskjellige epoker. Sikr. skap kjøkken fra 2010 som dekker boligdelen. Skap i kjeller til næringsdel. Sector alarm med abonnement og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1964. Bygningen har betonggrunnmur/ leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Flat opparbeidet tomt. Utvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeår. Utvendige vannledninger er av jernrør fra byggeår. Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	415 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	370 m²
Totalpris	4 250 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

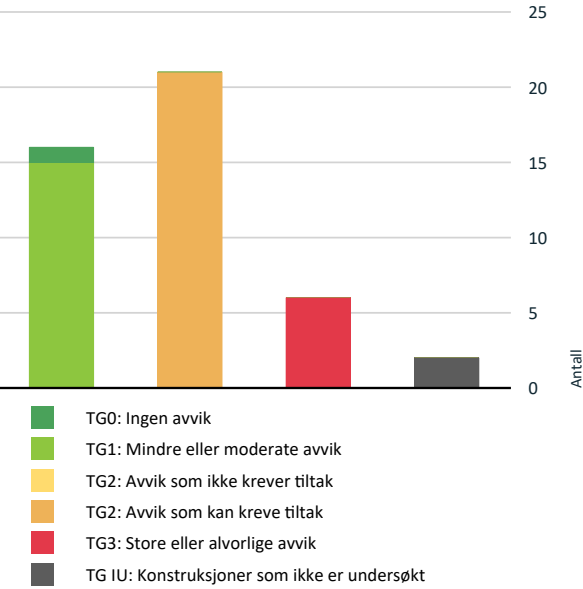
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

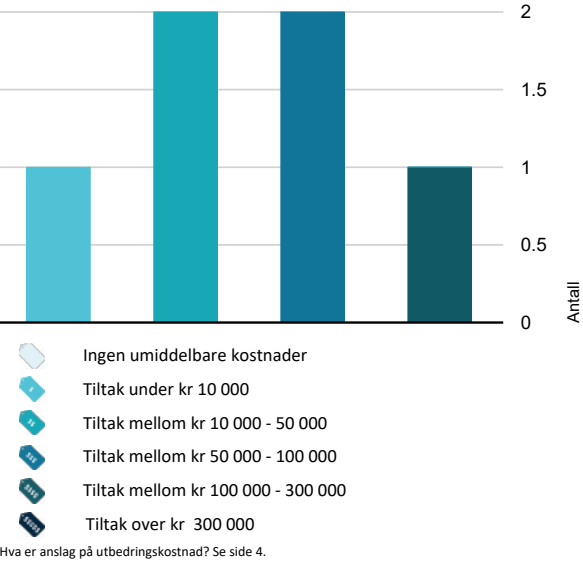
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en oppdatering av tilstandsrapport opprinnelig datert 01.11.2022 med opprinnelig befaring avholdt 20.09.2022. Ny befaring ble avholdt 27.08.2022.

Denne tilstandsrapporten med verditakst omfatter kun boligdelen av den kombinerte bolig- og næringseiendommen. Eiendommen er ikke seksjonert og det er derfor ikke avklart hvor "grensesnittet" mellom de to delene går, slik at det kan være at noen bygningsdeler som burde vært inkludert i denne rapporten, likevel ikke er inkludert.

Oppsummering av avvik

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

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vinduer - faste stuevinduer	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Loft > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - parkettgulv i 2 etg.	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - kjellertrapp	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Byggegrunn	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

KOMBINASJONSEIENDOM - BOLIG OG NÆRING - OMFATTER KUN BOLIGDELEN

Byggeår 1964	Kommentar Oppgitt av eier
Anvendelse Bolig	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	
Tilbygg / modernisering	
1974	Tilbygg Påbygg loftsetasje
1974	Tilbygg Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2011 og shingel 2018, iflg. eiers opplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall:	2011	Kilde:	Eier
----------	------	--------	------

Nedløp og beslag

Lakkert stål fra 2011.

Årstall:	2011	Kilde:	Eier
----------	------	--------	------

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, malt i 2013 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Kledning med tørkesprekker mm.



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer - faste stuevinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass fra 2010.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdørog malt balkongdør i tre i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport



Balkongdører loft

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong med bjelker og spaltegulv. Rekkverk av liggende spiler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt høyde er 95 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett (se eget punkt), laminat og betong. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater - parkettgulv i 2. etg.

Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Selger opplyser at i perioder med lav relativ fuktighet så sprekker parkettlameller opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulv må påregnes utskiftet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Støpt betongplate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca. 25 mm høydeforskjell gjennom stue 2. etg. og fra trapp til yttervegg ved soverom loft. Også synlige skjevheter i etasjeskille mot loft/ 3. etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales ytterligereundersøkelser av både vegger og gulv i alle rom under terreng, da det er indikasjoner på at drenering ikke oppfyller funksjonskravet.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Manglende håndløper trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige trapper - kjellertrapp

Boligen har betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Vedfyring, varmepumpe, vannbåren varme i gulv stue og kjøkken 2. etg., varmekabler bad 2. etg. Panelovn.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er i dag ikke egnet som bad da det fremstår med store fuktskader mm.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Vurdering av avvik:**
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Konsekvens/tiltak**
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Bad fra 2010. Iflg. selger er badet bygget med membranplater på vegger og smøremembran på gulv. Fliser på vegger og gulv. Badekar/ dusjkabin. Vegghengt wc med drensspalte fra systernekkasse. Innredning med nedfelt vask og skuffer/ skap. Avtrekk med elektrisk vifte, mangler tilluftspalte under dør.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

- Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Konsekvens/tiltak**
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Målt 20 mm fall til kant på kabinett (sluk ikke tilgjengelig pga. kabinett/ kabin).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, med noe sliasje. Det er kjøleskap,kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyrog induksjonstopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Fuktmerker mm. på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.



2. ETASJE > KJØKKEN



Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstu med betonggulv og panel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Fuktmerker på veggpanel langs gulv. Det er ikke foretatt hulltaking i denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Estimat omfatter kun kostnader til ytterligere undersøkelser (fjerning av panel mm). Utbedring av fuktsikring/ drenering kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

WC rom - uten innredning og utstyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er uten innredning og utstyr

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må totalrenoveres/ gjenoppbygges i likhet med tilstøtende bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

WC Rom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Gulvstående wc. Servant på vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og rør i rør fra 2016. Hovedkran og reduksjonsventil skiftet 2022.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Avløpsrør har tidligere vært tilstoppet, eier opplyser at dette nå er rehabilitert med "strømpe". Forhold rundt muligheter/ pålegg om tilknytning til offentlig avløpssystem bør også undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2022.

Vannbåren varme

Elkolbe i kjeller gir varme i gulv kjøkken og stue i 2. etg. samt radiator i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Gjelder elkolbe.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Gjelder elkolbe.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Anlegg fra forskjellige epoker. Sikr. skap kjøkken fra 2010 som dekker boligdelen. Skap i kjeller til næringsdel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nytt sikringsskap kjøkken i 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Forefinnes på enkelte arbeider iflg. eier, men ikke fremlagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Deler av dette anlegget har passert forventet brukstid.

På bakgrunn av ovennevnte anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

Generell kommentar

Undertegnede takstingeniør har ikke kompetanse innen elektrofaget og tilstanden på det elektriske anlegget er derfor kun begrenset vurdert. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sector alarm med abonnement og pulverapparat. Dersom abonnementet avsluttes må det monteres røykvarslere.

- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del skjevheter i etasjeskillere, noe som kan skyldes setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser rundt skjevheter mm.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1964.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.



Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
 - Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/ leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeår. Utvendige vannledninger er av jernrør fra byggeår. Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det antas at det foreligger krav fra kommunen om tilkobling til offentlig avløpssystem.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Det vil sannsynligvis komme pålegg om sanering av tanken og tilkobling til offentlig avløpsnett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.

Forhold rundt tilstoppet avløp mm. bør undersøkes ytterligere.

Bygninger på eiendommen

Garasje			
	Anvendelse		
	Byggeår	Kommentar	
	Standard		
	Vedlikehold		

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 370 m²/370 m²	Markedsverdi Kr 4 250 000
<i>Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen: 4 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, 2 Toalettrom, Badstue, 8 Bod, 2 Stuer, 5 Soverom, Hall, Kjøkken</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 45 m²</i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 750 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 4 250 000 Konklusjon markedsverdi 4 250 000
--	---

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Det må også tas i betraktning at markedsverdien kun gjelder boligdelen av eiendommen og da eiendommen ikke er seksjonert ligger det en viss usikkerhet rundt disse beregningene.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Vestsidevegen 50 ,2090 HURDAL 225 m² 1972 4 sov		6 750 000	6 500 000	0	6 500 000	28 889		
2 Knaimoen 24 ,2090 HURDAL 155 m² 2010 4 sov	16-06-2019	3 750 000	3 625 000	0	3 625 000	23 387		
3 Rognstadvegen 9 ,2090 HURDAL 103 m² 1910 3 sov		2 230 000	2 230 000	0	2 230 000	21 650		
4 Øvre Hagavegen 18 ,2090 HURDAL 231 m² 1987 3 sov	01-06-2022	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	19 481		
5 Knaimoen 4 ,2090 HURDAL 139 m² 1946 3 sov	09-04-2019	2 490 000	2 470 000	0	2 470 000	17 770		
6 Andersstubben 7 ,2090 HURDAL 219 m² 1967 4 sov	14-11-2021	3 150 000	3 190 000	0	3 190 000	14 566		
7 Klokkestigen 1 ,2090 HURDAL 207 m² 1973 4 sov	20-03-2022	2 950 000	3 000 000	0	3 000 000	14 493		
8 Østsidevegen 28 ,2090 HURDAL 135 m² 1967 2 sov	07-06-2018	2 000 000	1 950 000	0	1 950 000	14 444		

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-3 400 000
Sum teknisk verdi - Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 040 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

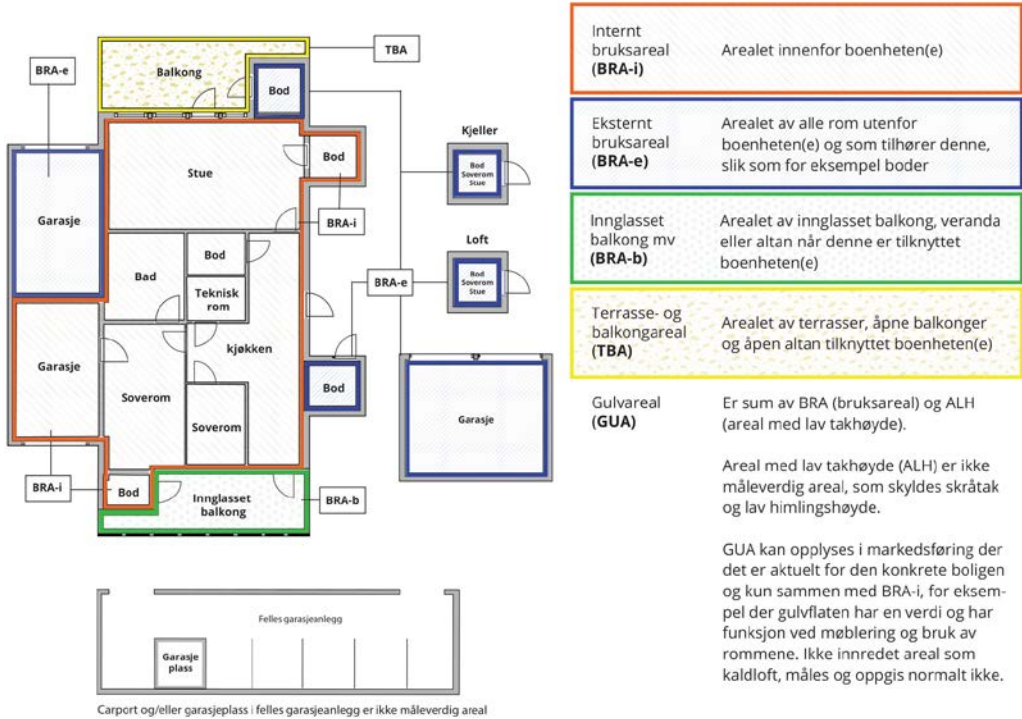
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	
Kjeller	142			142	
1. Etasje	69			69	85
2. Etasje	111			111	
Loft	48			48	5
SUM	370				90
SUM BRA	370				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Gang , Bad , Wc , Badstue , Gang 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		
1. Etasje	Stue , Soverom , Hall , Trapperom , Bod		
2. Etasje	Bad , Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom , Bod		
Loft	Trapperom , Wc , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen	241	129
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2022	Einar Sørevik	Takstingeniør
	Thomas Sørlien	Kunde
27.8.2024	Einar Sørevik	Takstmann
	Thomas Sørlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3037 HURDAL	18	101		0	1768.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsidevegen 34 & 36

Hjemmelshaver

Kjøbli Siv Samstad, Sørlien Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Nærmeste nabo er Hurdal Helsetun. Dagligvarehandel og skole ligger ca. 1 km fra boligen. Du har også flere barnehager i området. Hurdal skole og kultursenter er av nyere dato og inneholder også kommunens kulturhus med kino, flerbrukshall og folkebibliotek. Offentlig kommunikasjon (buss) like ved boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område i plan for Hurdal sentrum avsatt til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål". Eiendommen er en kombinert bolig- og næringseiendom.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/AH1611>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Verditakst over eiendommen

gnr. 18, bnr. 101 i Hurdal kommune



Vestsidevegen 34
2090 HURDAL
Gnr. 18 Bnr. 101 Fnr. 0
Snr. 0
3037 Hurdal kommune

Benevnelse
Kominasjonseiendom bolig/ næring

BTA 184 m²

Normal markedsverdi
Kr. 2 700 000

Tomteareal
1 768 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 583 725
Rapportdato 11.09.2024

Rapportansvarlig Agenda Taksering AS
Takstingeniør: Einar Sørøvik
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN
Tlf.: 90400293
E-post: enar@agendataksering.no

Sammendrag

Kombinasjonseiendom beliggende langs Vestsidevegen sentralt i Hurdal kommune i Viken. Med bil tar det ca. 1 time til Oslo, 30 min til Gardermoen/ Jessheim.

Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktfestet leie, markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på denne lokasjonen med sentral beliggenhet i Hurdal kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 4 159 750,-
- Kapitalisert verdi basert på kontraktfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 1 701 067,-
- Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 741 934,-

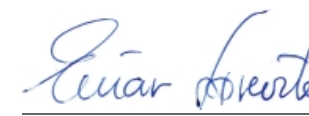
Som det fremgår over gir ikke eiendommen avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for næringsdelen av eiendommen til **kr. 2 700 000,-**

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 700 000,-

Sted og dato
Skjetten, 02.09.2024


Einar Sørøvik

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vestsidevegen 34	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2090 HURDAL	3037	Hurdal	18	101	0	0
Område / bydel							
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Kombinasjonseiendom -bolig/ næring						
Rekvirent	Thomas Sørlien						
Hjemmelshaver	Siv Samstad Kjøbli, Thomas Samstad Sørlien						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	20.09.2022	
Tilstede	Thomas Sørlien, Einar Sørevik	
Dato	26.08.2024	
Tilstede	Thomas Sørlien, Einar Sørevik	
Kommentar	Ny befaring for oppdatering av verditaksten.	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Leiekontrakter for 2 kontorlokaler		☐	Fremlagt av eier
Næringsoppgave for sol- og treningsstudio for 2021		☐	Fremlagt av eier
Reguleringsbestemmelser/ kommuneplan		☐	Hurdal kommune/ kommunekart.com

Premisser - generell opplysninger

Dette er en oppdatering av verditakst datert 01.11.2022. I forbindelse med oppdateringen ble det foretatt ny befaring på eiendommen 26.08.2024.

Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdanning fra NITO/ UiS og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 8 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering.

Takstmannen er ekstern og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.

Mandat: **Siv Samstad Kjøbli og Thomas Samstad Sørlien** ønsker å få utarbeidet en verditakst av eiendommen i forbindelse med salg. Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfældige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode. Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter, risikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger.

Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:

- oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand
- eiendommen er fullverdiforsikret
- dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen
- ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen
- eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen
- eiendommen vurderes som om den er fri for heftelser

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 768,2	Kilde	Kartverket
-----------	------	-------	---------	-------	------------

Tomtens beskaffenhet

Opparbeidet flat tomt som i tillegg til kombinasjonsbygningen består av garasje, terrasse og gressplen/ beplantning.

Oppgitt tomteareal er for både bolig- og næringsdelen.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et område bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Nærmeste nabo er Hurdal Helsetun. Dagligvarehandel og skole ligger ca. 1 km fra boligen. Det er også flere barnehager i området. Hurdal skole og kultursenter er av nyere dato og inneholder også kommunens kulturhus med kino, flerbrukshall og folkebibliotek. Offentlig kommunikasjon (buss) like ved boligen.

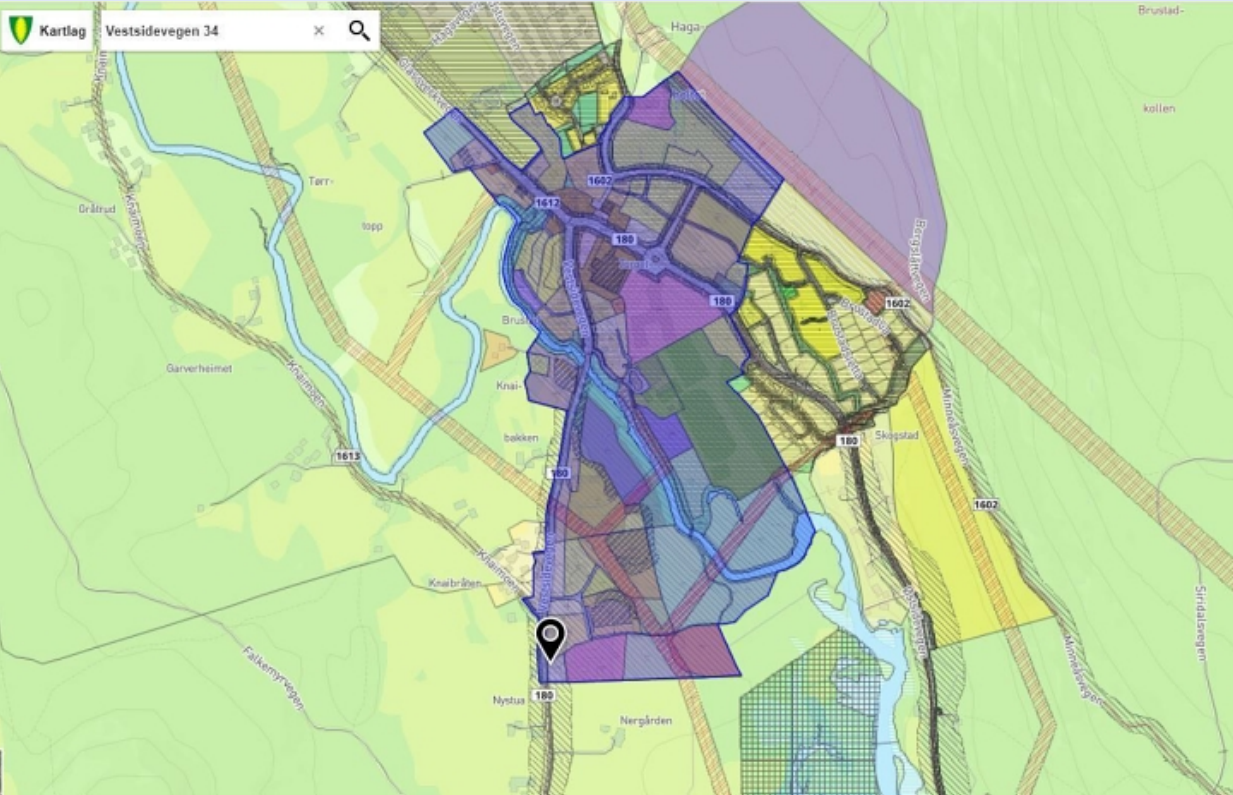
Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et regulert område omfattet av plan for Hurdal sentrum, i et felt (o_BKB15) avsatt til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål". Eiendommen er en kombinert bolig- og næringseiendom. Reguleringsbestemmelser iflg. "Områdeplan for Hurdal sentrum – Bærekraftig Urban Landsby" - BKB15: Eksisterende næring. Feltet ligger inntil Vestsidevegen og brukes i dag til næringsvirksomhet med en hudpleiesalong, treningsklubb og solstudio. I kommuneplanen er området regulert til forretnings- og næringsformål. I ny plan vedtatt 24/10-2018 skal områdene reguleres til kombinert formål bolig/forretning og tjenesteyting med %BYA=40%.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A Kominasjonseiendom bolig/ næring	1964	1974

Vernestatus

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen er vernet.

Bygningsmessig beskrivelse Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring

Beskrivelse av bygningen

Kombinasjonsbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygget ble iflg. selger opprinnelig oppført i 1968, og senere på- og tilbygget i 1974. Deler av bygget benyttes i dag som bolig, mens den øvrige delen benyttes til næringsvirksomhet (treningsstudio, solstudio, kontorer, toalett, te-kjøkken mm.)

Boligdelen er vurdert i en egen tilstandsrapport utarbeidet etter NS3600.

Grunnforhold

Det foreligger ingen opplysninger om grunnforholdene.

Fundamentering

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

Bærende konstruksjon

Oppført med grunnmur av betong.

Etasjeskillere

Etasjeskiller mot kjeller av betong, øvrige av trebjelkelag.

Yttervegger

Yttervegger over terreng av isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Vinduer av tre med 2-lags glass, endel råteskader i vinduer.

Innervegger

Innvendige vegger av mur/ betong og stenderverk med plater/ panel.

Innvendig standard

Innvendig fremstår bygningen med normal bruksslitasje byggeår tatt i betraktning. Fliser, teppefliser og laminat på gulv, malte plater/ panel og malt Leca-blokker på vegger, himlingsplater og malte takplater i innvendig tak.

Takkonstruksjon / yttertak

Sadlet tak tekket med taksteinformede metallplater.

Tekniske installasjoner

Vannbåren varme via radiatorer samt elektrisk oppvarming. Det er kun naturlig ventilasjon i bygningen.

Er det tegn til setningsskader?	☒ Ja	☐ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☐ Ja	☒ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☐ Ja	☒ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja	☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Iflg. tilstandsrapport for boligdelen anbefales det ytterligere undersøkelser av mulige setninger i grunnen.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Arealdisponering

Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje	184	167	Inngangsparti/ lounge, kontor, tekjøkken/ spiserom, 3 solarium-rom, 2 garderober, wc-rom, treningsstudio.
Sum	184	167	

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kontor/ møterom med tilgang til wc og parkering for virksomheten.	Areal	15 m²
	Leietaker	Hurdal Drift AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 3 200,-/m²
	Utleier og leietaker er representert av samme person. Inkl. i leie er strøm, vann/ avløpskostnader og utvendig vedlikehold sommer/ vinter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 48 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m²
	Pga. små arealer er leiepris pr. m2 unormal høy for området.		Markedsleie	Kr. 3 200,-/m²
			Markedsleie pr. år	Kr. 48 000,-
2	Beskrivelse	Kontor/ møterom med tilgang til wc og parkering for virksomheten.	Areal	15 m²
	Leietaker	Hus og hytteplaner Hurdal AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 3 200,-/m²
	Utleier og leietaker er representert av samme person. Inkl. i leie er strøm, vann/ avløpskostnader og utvendig vedlikehold sommer/ vinter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 48 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m²
	Pga. små arealer er leiepris pr. m2 unormal høy for området.		Markedsleie	Kr. 3 200,-/m²
			Markedsleie pr. år	Kr. 48 000,-

3	Beskrivelse	Sol- og treningsstudio med garderober.	Areal	154 m²
	Leietaker	Eiers egen virksomhet - ENK	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m²
	Det foreligger ikke leieavtale.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m²
		Markedsleie	Kr. 600,-/m²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 92 400,-	
Sum		Areal	Leieinntekt	Markedsleie
		184 m²	Kr. 96 000,-	Kr. 188 400,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	9,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Det foreligger ikke statistikker for denne typen næringseiendommer i Hurdal kommune, men beliggenheten i forhold til avstand fra akse mellom Gardermoen og Oslo samt opplysninger fra kilder som har lokalkunnskap om leienivået i området kan tilsi et leienivå for et bygg av denne typen på NOK 600 – 700/ m2/ år.

SSB estimerer en vekst i BNP på 3,2 % i 2022. Norges Bank har nylig økt styringsrenten til 2,25% og det signaliseres at neste økning kan komme i november 2022. Man antar at boliglånskunder må regne med 4,3% rente i 2023.

Følgende ligger til grunn for diskonteringsrenten:

- 0,27% Realrente basert på inflasjonsutvikling og statsobligasjonsrente/ nullkupongrente
- 1,77% Renterisiko som blir påvirket av: rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter, investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.
- 3,75% Markedsrisiko som blir påvirket av: finansmarkedet, fast eiendoms attraktivitet som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen.
- 3,75% Objekt risiko som blir påvirket av: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.

Terminalverdi: Ved normal bruk og vedlikehold er bygninger forventet å ha lang gjenværende levetid. I følge DNB Næringsmeglings markedsrapport for desember 2021 er prime yield for lager- og logistikkbygg i Oslo 4,5%. Denne eiendommens beliggenhet i forhold til Oslo tilsier imidlertid en noe høyere yield. Bygningsmassen har videre noe varierende alder og tilstand og undertegnede har derfor valgt å benytte en yield på 4,0 % ved beregning av terminalverdi, noe som gir en yield i dag på 5,2%.

Kapitalisert verdi

				Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt				Kr. 96 000	Kr. 188 400
Andre inntekter				Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0			
	Eiendomsskatt	Kr. 0			
	Forsikring	Kr. 0			
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0			
	Eierkostnader	Kr. 18 000			
	Strøm etc. inkl. i leie (estimert kr. 200/ m2/ år for 2 kontorlokaler, dvs. 30 m2, trenings- og solstudio forutsettes betale ekstra for strøm etc.	Kr. 6 000		Kr. 24 000	Kr. 24 000
- Ledighet					Kr. 11 304
= Netto leieinntekt				Kr. 72 000	Kr. 153 096
Kapitalisert verdi		Diskonteringsrente 9,00 %		Kr. 800 000	Kr. 1 701 000

Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, megling og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc. Tatt i betraktning at dette er et forholdsvis ukomplisert bygg, estimerer undertegnede at nevnte kostnader vil ligge på ca. kr. 100 pr. m2.

Ledighet

Generell ledighet	6,00 %
-------------------	--------

Kommentar

Det foreligger ingen statistikker for ledighet i dette området, men basert på området eiendommen ligger i estimerer vi at ledighet vil ligge på ca. 6 % for fremtidige avtaler.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

I grunnboksblad fremkommer fig. heftelser:

1962/3667-3/10 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
29.08.1962 Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse

1964/63-1/10 BESTEMMELSE OM VEG
06.01.1964 Vegvesenets betingelser vedtatt

2001/6810-1/10 JORDSKIFTE
18.06.2001 Gjelder fiskerett i Hurdalssjøen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/828252-1/200 PANTEDOKUMENT
01.08.2017 21.00 BELØP: NOK 4 500 000
PANTHAVER: TOTENS SPAREBANK
ORG.NR: 937 887 787

2022/348408-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
30.03.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 048 000	Kr./m²	22 000
	Verdireduksjon	30% -	Kr. 1 214 400	Kr./m²	6 600
	Teknisk verdi	=	Kr. 2 833 600	Kr./m²	15 400
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 2 833 600	Kr./m²	15 400
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 1 326 150	Kr./m²	750
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 4 159 750		

Kommentar

Tomteverdi er delt mellom bolig- og næringsdel.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		9,00 %	Generell ledighet		6,00 %	Startdato		11.09.2024
Inntekter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	SUM
Kontraktsfestet leie	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	
Ledighet	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	
Netto leieinntekt	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	
Nåverdi av kontantstrøm	152 156	139 593	128 067	117 493	107 791	98 891	90 726	83 235	76 362	70 057	1 064 372
								Yield, terminalverdi	4,00%		
								Terminalverdi	3 971 400		
								Nåverdi av terminalverdi		1 677 562	
								Nåverdi av kontantstrøm		2 741 934	
								Tilsvare yield i dag på		5,55%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	9,25 %	9,50 %	9,75 %	10,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	2 785 316	2 774 200	2 763 267	2 752 513	2 741 934	2 731 528	2 721 290	2 711 217	2 701 306	
Kapitalisert verdi	1 913 700	1 855 709	1 801 129	1 749 669	1 701 067	1 655 092	1 611 537	1 570 215	1 530 960	

Vestsidevegen 34
2090 HURDAL
Gnr: 18 Bnr: 101 Fnr: 0 Snr: 0

Side 10 av 11
9/11/2024

Agenda Taksering AS
Einar Sørevik



Andre verdifaktorer

Verdien av boligdelen kommer som tillegg.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktfestet leie, markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på denne lokasjonen med sentral beliggenhet i Hurdal kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 4 159 750,-
- Kapitalisert verdi basert på kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 1 701 067,-
- Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 741 934,-

Som det fremgår over gir ikke eiendommen avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for næringsdelen av eiendommen til **kr. 2 700 000,-**

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi

Kr. 2 700 000,-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siv Samstad Kjøbli	Thomas Sørlien
Gateadresse	
Vestsidevegen 34	
Poststed	Postnr
HURDAL	2090
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7757092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SSK, TS

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats og innleie firma

Arbeid utført av

Erlen Brubakken

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert i 2011

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere tilbakeslag i kjeller, dette er utbedret med ny strømpe i rør av TT teknikk

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret avløp i kjeller 2023 Forberg la vannbåren varme i 2 et og utbedret vann avløp bad og kjøkken i 2 et 2011

Arbeid utført av

Eka Rør AS og TT Teknikk as Forberg AS

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utslag av fukt i kjeller

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hus fra 1962

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

en til 2 mus i felle pr år

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse el arbeider igjennom årene

Arbeid utført av

Hugobek AS og Partner elektro AS

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208250054

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I garasje

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet tak i 2013

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Boligen har en næringsdel som er utleid

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

bolig/ Næring

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor sentrumsplan i Hurdal og kan utbygges med flere enheter/ ev næring

Document reference: 1208250054

Initialer selger: SSK, TS

3

93

Tilleggskommentar

Deler av boligen er også utleid i dag

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250054

Initialer selger: SSK, TS

4

94

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Samstad Kjøbli	d2bfce7b7d37251fb56b5ba625171ad11ac67c69	18.03.2025 09:42:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Sørlien	e923be9751a12f305f6d1f61d609293e720a8a2c	18.03.2025 07:56:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208250054

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

95

ENOVA
ENERGIMERKING

[Tilbake til bygningen](#)

Energimerking av bolig

Bolig/bygning uten adresse

Knr 3037/Gnr 18/Bnr 101

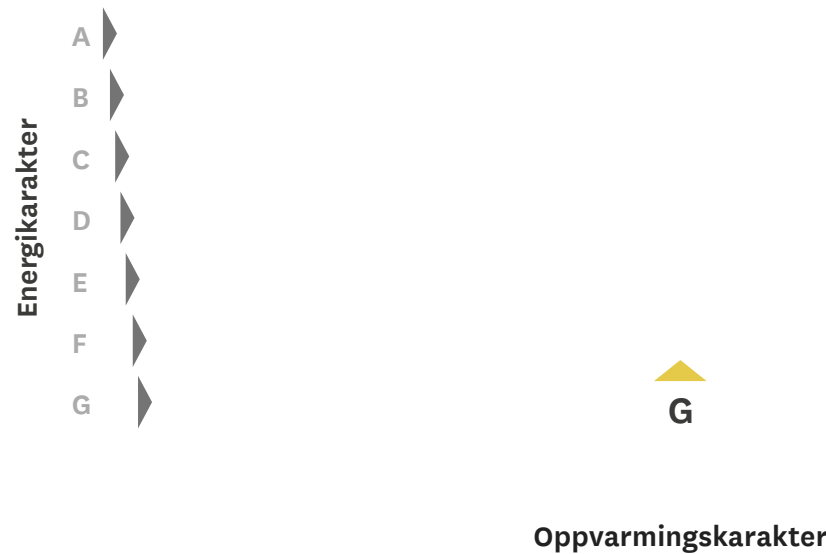
Bygn.nr 151952070

- 1. Om boligen
- 2. Oppsummering
- 3. **Energiattest**

Nytt energimerke er nå registrert

Boligens energimerke

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.



Registrerte tiltak for boligen

HOPP TIL HOVEDINNHold

Nabolagsprofil

Vestsidevegen 34

Offentlig transport

 Oslo Gardermoen	31 min 
 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	21 min  20.8 km
 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	24 min  25.8 km
 Knai Linje 445, 446, 447	2 min  0.2 km
 Knai gård Linje 445, 446, 447	5 min  0.4 km

Avstand til byer

Jessheim	32 min 
Hamar	51 min 
Oslo	1 t 1 min 

Ladepunkt for el-bil

 Doktorveien Helsetun - Hurdal Komm...	2 min 
 Østsidevegen 11 - Hurdal Kommune	12 min 

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 70 m
 - 233 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Hurdal Skisenter
 - Kjøretid: 6 min
 - Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

Hurdal Hestesenter	3 min 
Knaisætra	10 min 
Smaragdgruvene	11 min 
Eidsvoll 1814	21 min 

Sport

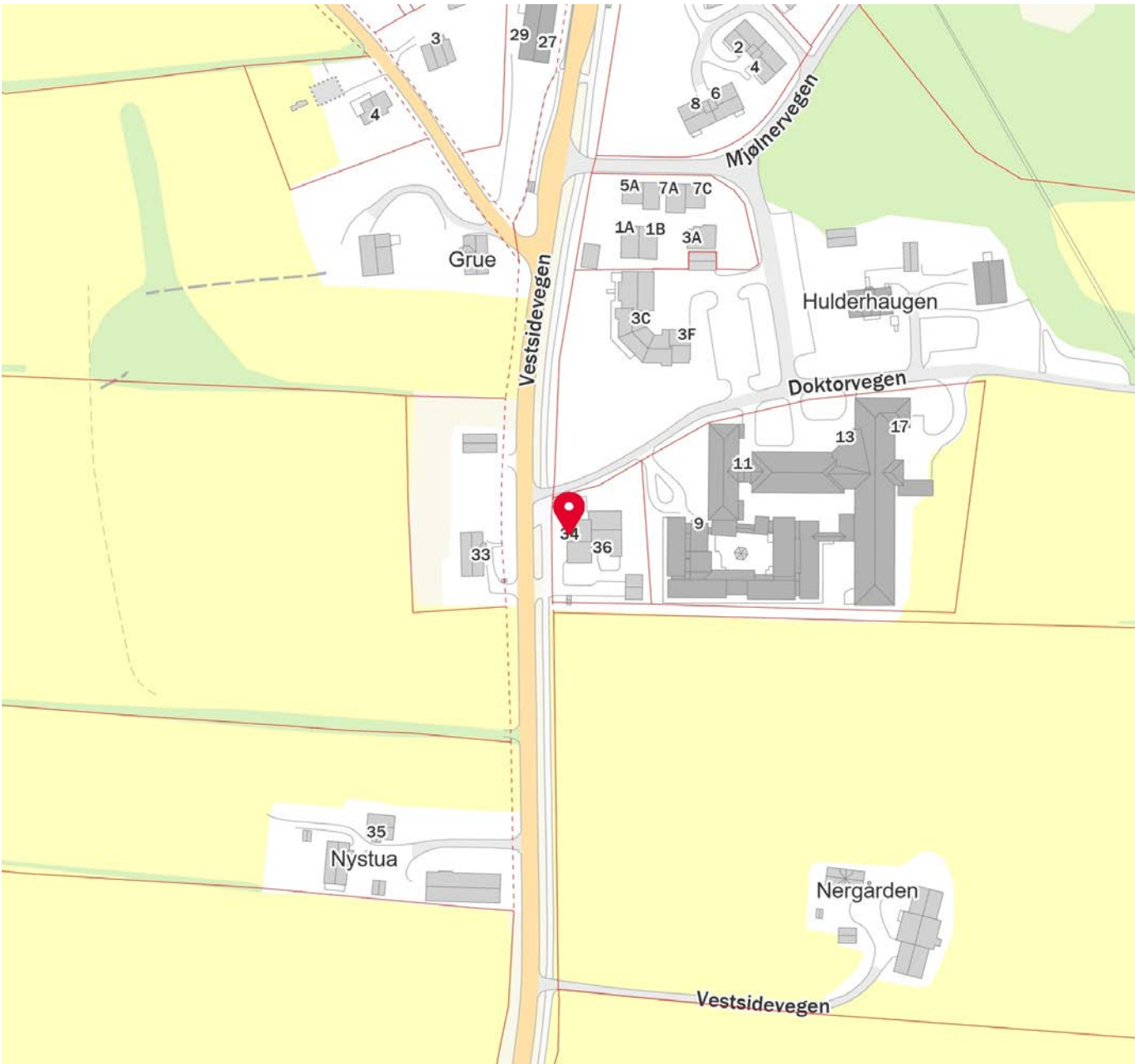
 Hurdal stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	9 min  0.8 km
 Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min  2.6 km
 Hurdal treningsklubb	0 min 

Dagligvare

Spar Hurdal	8 min 
Coop Prix Hurdal Post i butikk	14 min  1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ansl. 2090 Hurdal.			18	101	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Tilbygg	1/5-74	dato 4/9-74 sak 62/74		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Hjell Hordal.		2030 Hurdal.		767777	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
H.K.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Jens Børud.		2032 Aaura			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Hurdal, den 6/10-74

HURDAL BYGNINGSKONTROLL

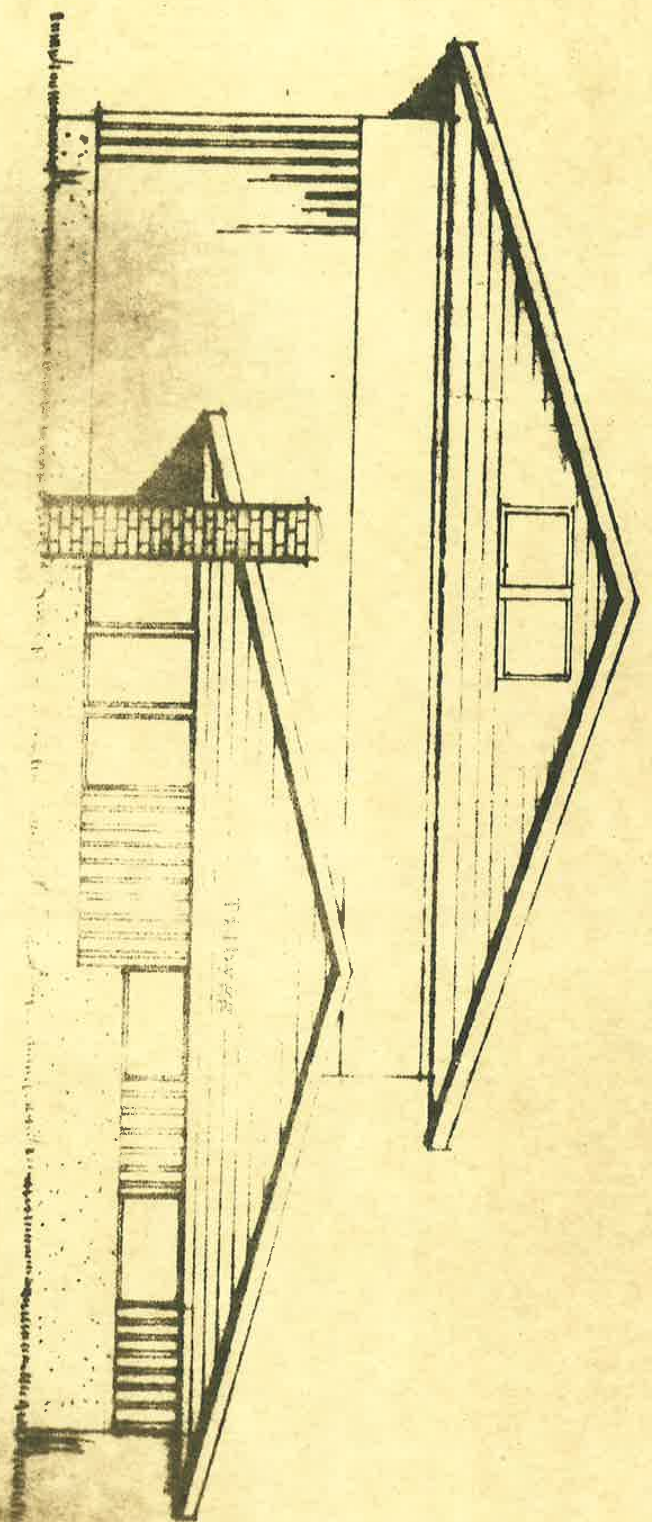
bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

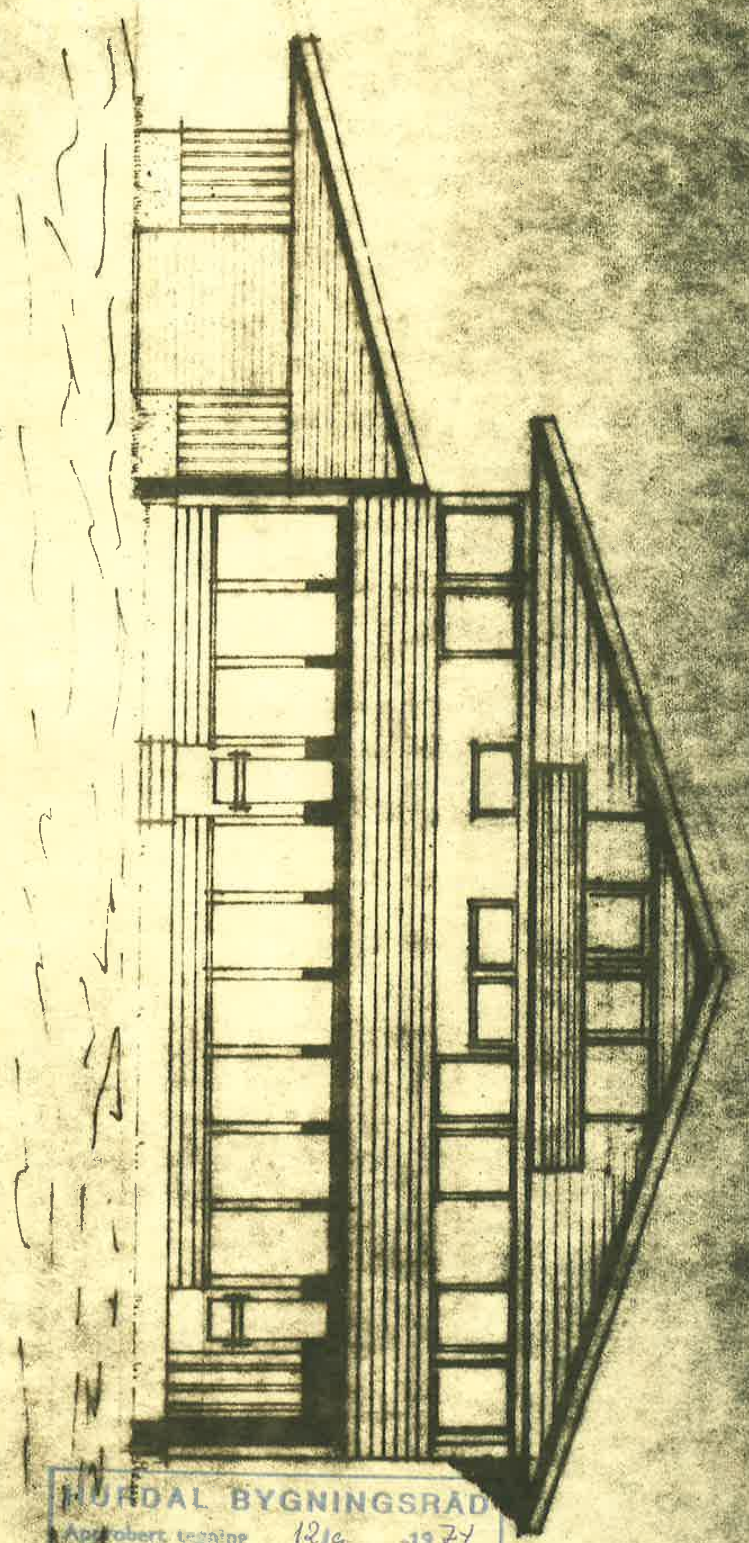
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05,74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo



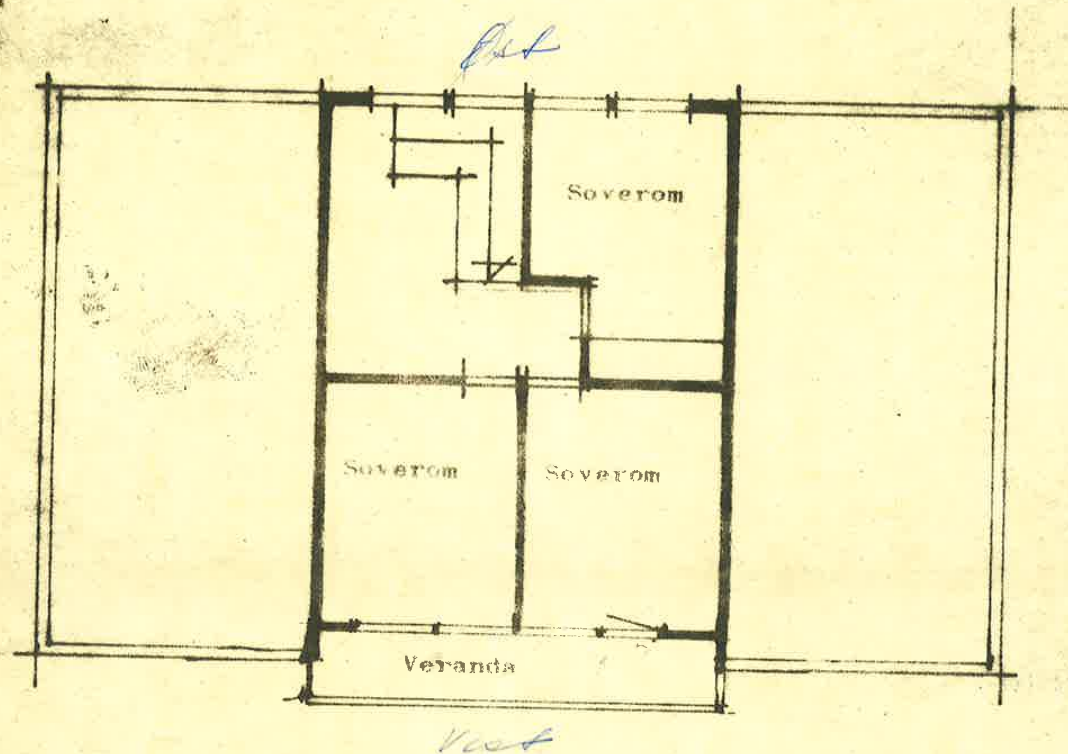
HURDAL BYGNINGSRÅD
 Approbert tegning 12/9 1974
 SR
 Ansvarshavende må påse at konstruk-
 sjonen ligger i samsvar med appro-
 bert byggeomklag.

Dato	Kontroll	Konst./Tegnet	Stadskontroll	Tracé	Godkjent	Målestokk	1:100	FASADE-ØST
K. NORDLI HURDAL.								105
Havviding:								1



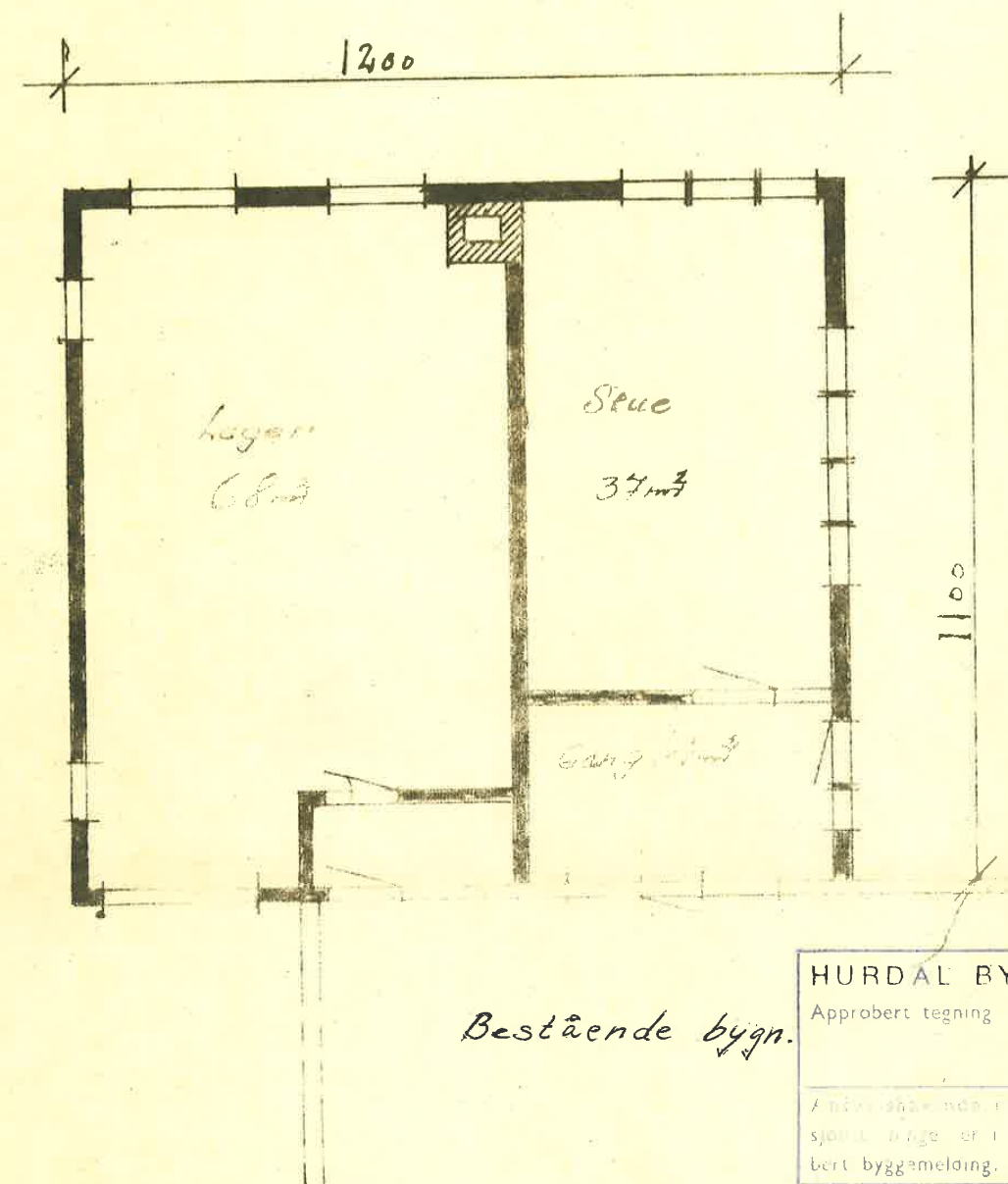
HURDAL BYGNINGSRÅD
 Approbert tegning 12/9 1974
 SR
 Ansvarshavende må påse at konstruk-
 sjonen ligger i samsvar med appro-
 bert byggeomklag.

Dato	Kontroll	Konst./Tegnet	Stadskontroll	Tracé	Godkjent	Målestokk	1:100	103
K. NORDLI HURDAL.								103
Havviding:								1



HURDAL BYGNINGSRÅD
 Approbert tegning 12/9 1974
 SR
 Ansvarshavende må passe at konstruksjonen er i samsvar med approbert byggemelding.

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk		
	<i>K. Nordli</i>	Godkjent	1:100		
K. NORDLI HURDAL				Erstattet for:	Erstattet av:
				102	
Henvisning:		Beregning:			

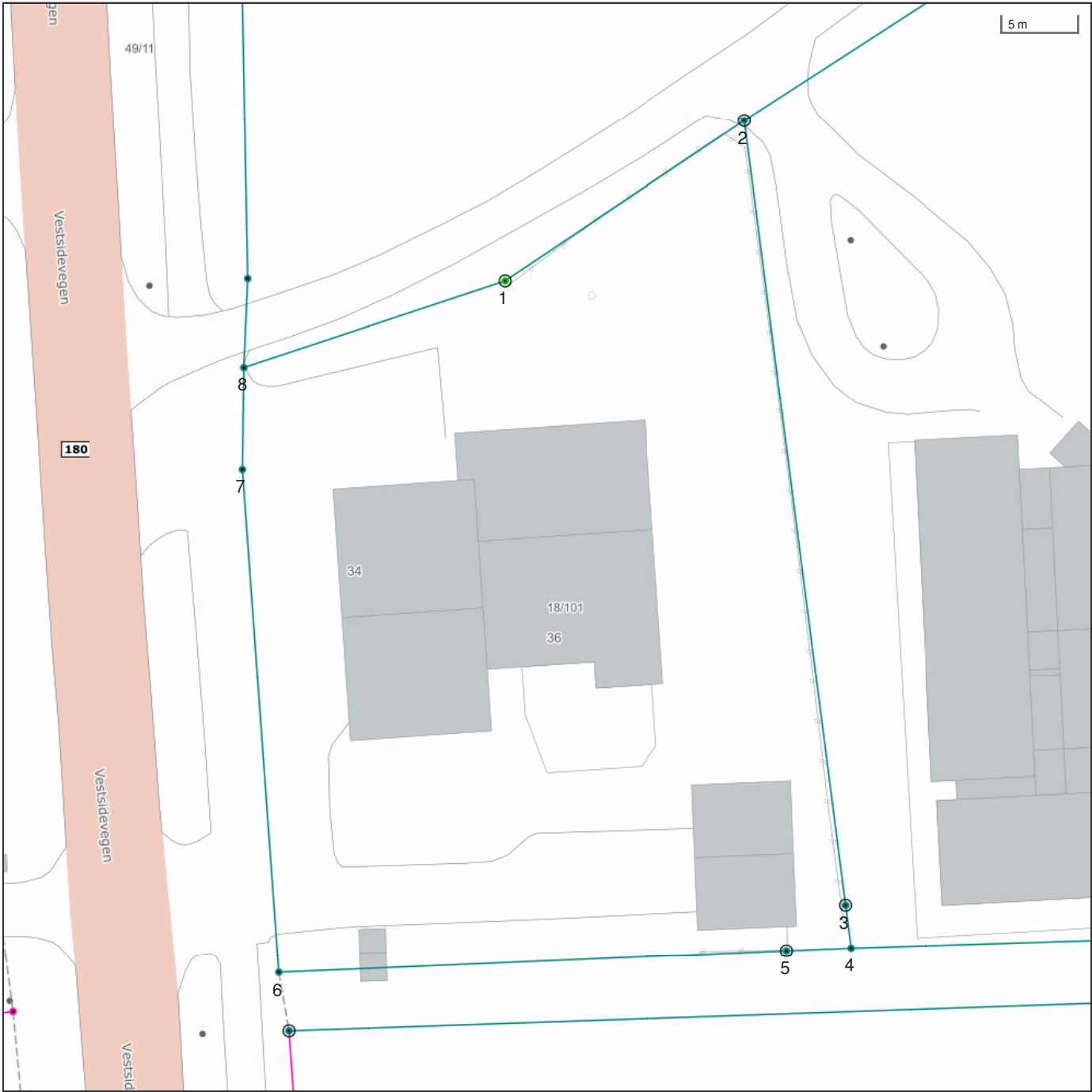


Bestående bygn.

HURDAL BYGNINGSRÅD
 Approbert tegning 12/9 1974
 SR
 Ansvarshavende må passe at konstruksjonen er i samsvar med approbert byggemelding.

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk		
	<i>K. Nordli</i>	Godkjent	1:100		
K. NORDLI HURDAL				Erstattet for:	Erstattet av:
				101	
Henvisning:		Beregning:			

Eiendomskart for eiendom 3037 - 18/101//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |



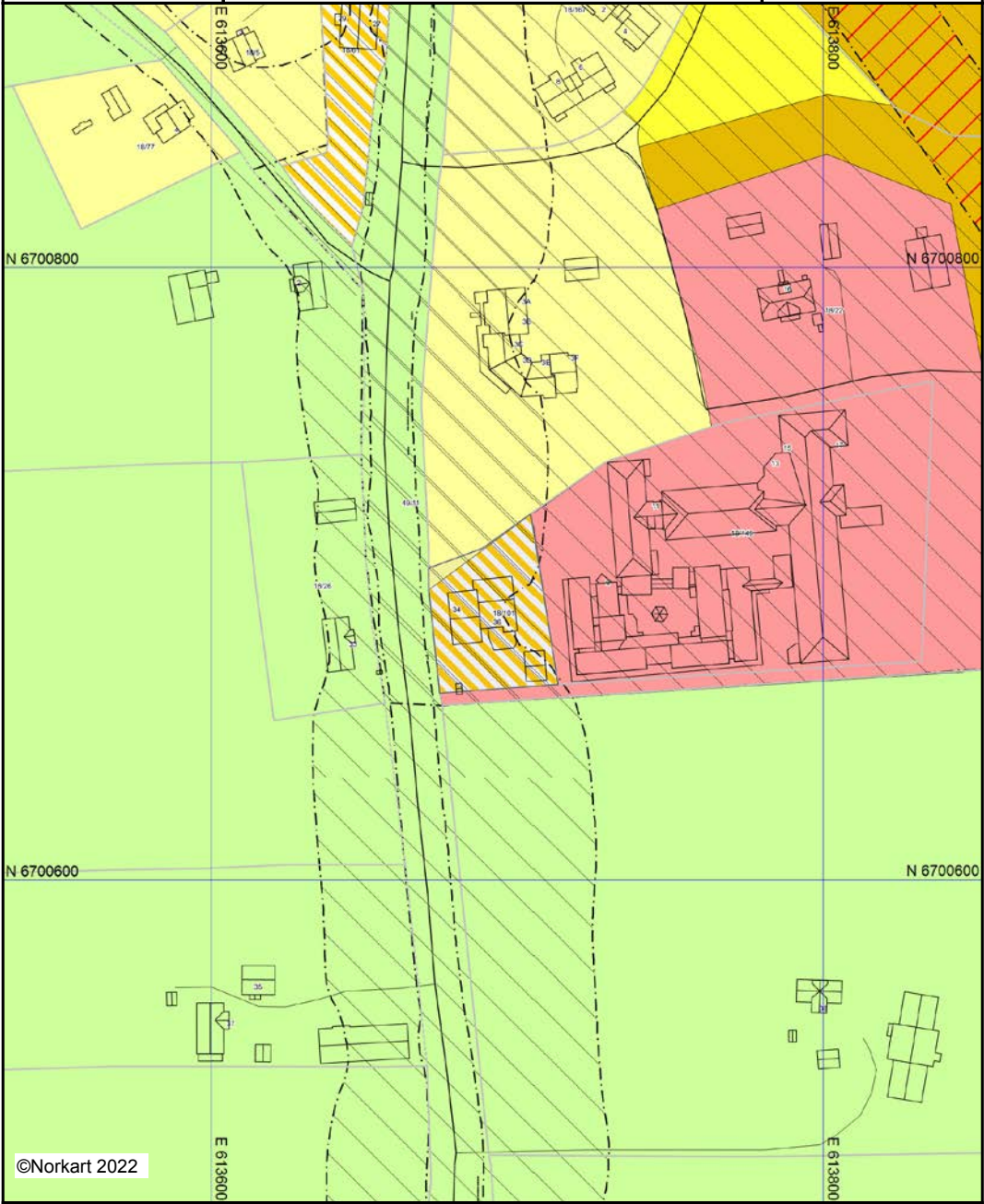
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/101
Adresse: Vestsidevegen 34
Dato: 10.10.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2022

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	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-3)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
	Naturområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfomål (PBL2008 §11-4)</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-5)</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-6)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
	Støysone - Andre støysoner
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-7)</i>	
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg bro - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig

10.10.2022

Vann- og avløpsopplysninger for:

GBNR: 18/101

Adresse: Vestsidivegen 34 og 36, 2090 Hurdal

I forbindelse med kartleggingen av alle private vann- og avløpsanlegg som kommunen har gjennomført i perioden 2015-2017 befarte kommunen eiendommen den 21.09.2015.

Eiendommen har kommunal vannforsyning.

Avløpsløsningen er privat, og består av to slamavskillere i betong og volum på ca. 3 m³.

Ved tidligere kartlegging er det angitt at anlegget opprinnelig ble etablert i 1966 og at det i tillegg til slamavskillere er etablert infiltrasjonsgrøft på ca. 15 meter.

Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er ikke i henhold til dagens standard på området og forventes å ikke rense etter kravene i forurensingsforskriften og kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann.

Eiendommen ligger i et område hvor det er kommunalt avløpsnett og det må påberegnes at det vil komme pålegg om tilkobling til det kommunale avløpsnettet.

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.

- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

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

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem? Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vestsidevegen 34
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre