

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Vestsidevegen 36, 2090 HURDAL

**Kombinert bolig- og næringsbygg
med boligdel på ca 370 kvm BRA
og næringdel med treningstudio!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 179 292,-
Total ink omk.: Kr 6 469 292,-
Selger: Thomas Sørlien
Siv Samstad Kjøbli

Boligtype: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA: 537 m²
Tomtstr.: 1768 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 18/101
Oppdragsnr.: 1208230068

Kombinert bolig- og næringsbygg med boligdel på ca 370 kvm BRA og næringdel!

Velkommen til Vestsidevegen 34!

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

Næringsdelen er utleie til kontor, sol og treningsklubb. Leieinntekter kr 9000,- pr mnd.
Næringsarealet kan også fristilles fra leietakere eller næring overtas.

Fin hage med plen, stor terrasseplatting, 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 dagligvarebutikker. I sommerhalvåret kan populære Hurdalsjøen friste med bla. fine badestrender, båtmuligheter og fiske.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger36
Om eiendommen40
Tilstandsrapport52
Egenerklæring 100
Energiattest 105
Nabolagsprofil..... 115
Forbrukerinformasjon 125
Budskjema 126



Eiendom med næringsdel og romslig boligdel, samt garasje. Bør ses!



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.



Lyst kjøkken med flere vinduer som gir gode lys og utsiktsforhold.



Spisestue med plass for hele familien
eller mange gjester.

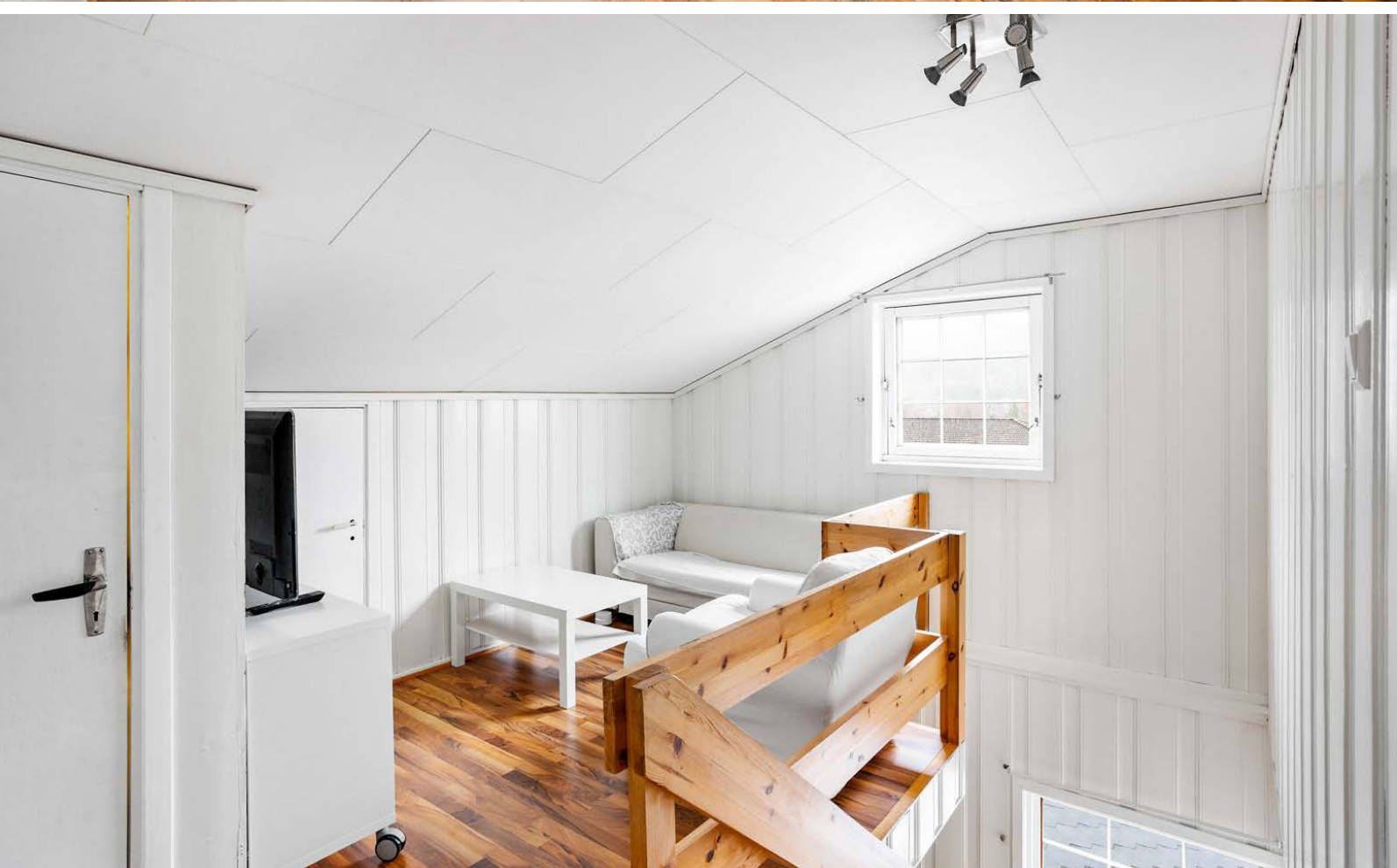


Lys og romslig stue i 2. etasje med
triveig vedovn.



Romslig stue.

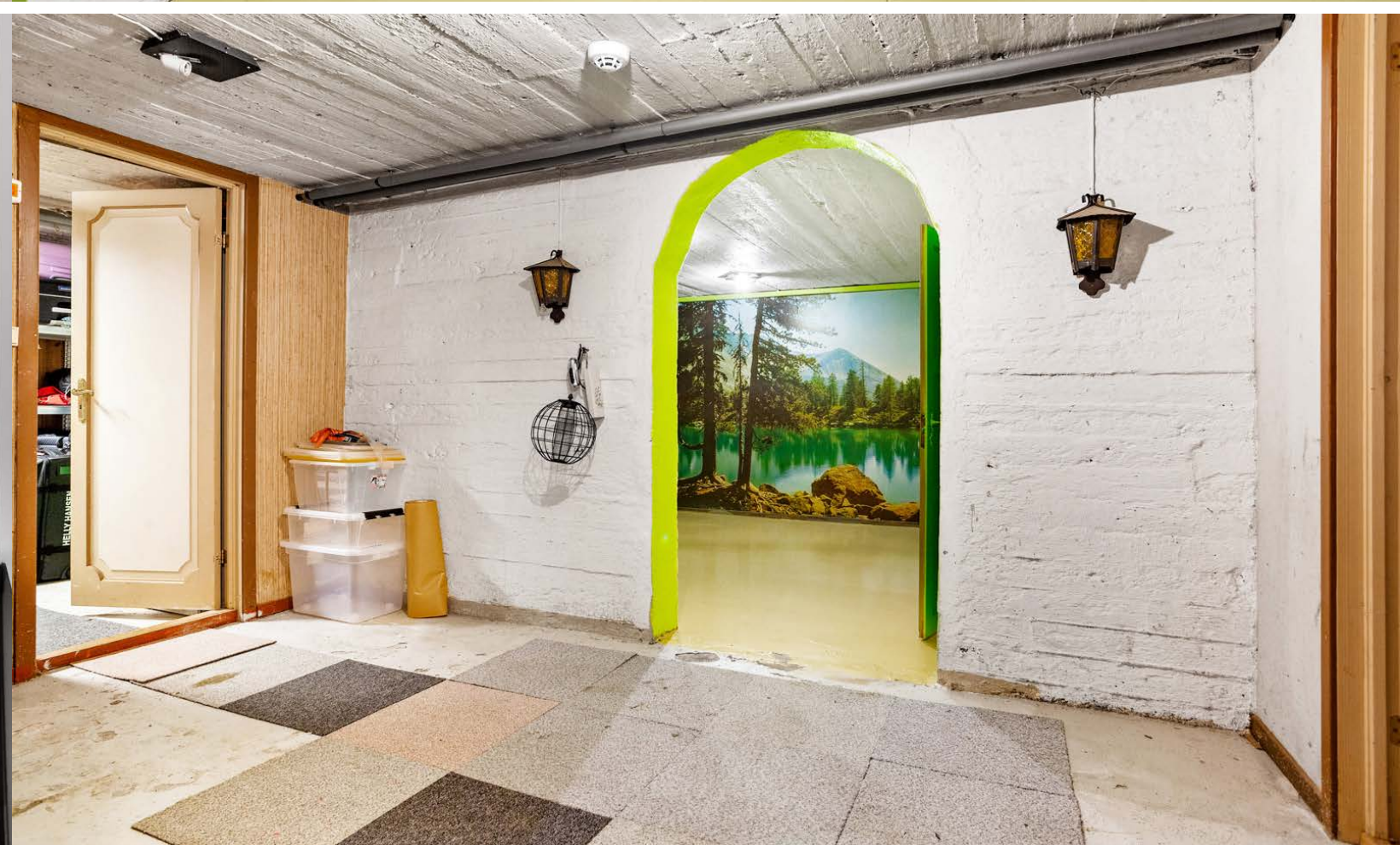


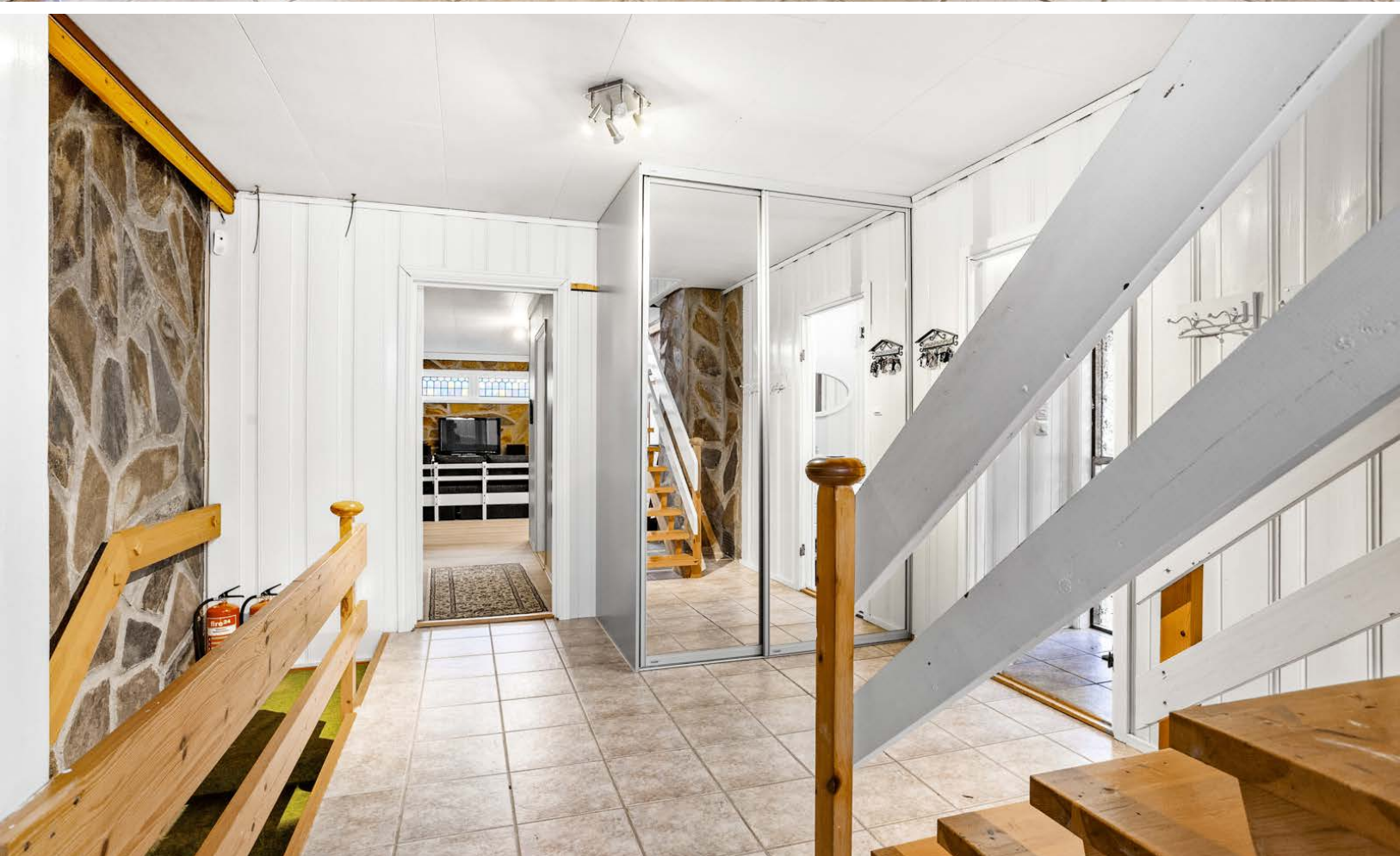




Wc-rom i 3. etasje.











Toalettrom i næringsdelen innredet med servant og wc.

Plantegning

1. etasje



aktiv.

image
day

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

2. etasje



aktiv.

image
day

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

3. etasje



aktiv.

image
day

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

Kjeller



aktiv.

image
day

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 537 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1768 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

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.

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 vintersport 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 Pilegrimsvegen, Brenntoppen eller Mistberget, blant annet.

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.

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.

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.

Bygningssakkyndig

Einar Sørøvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er antatt oppført på støpte betongfundamenter. Etasjeskiller mot kjeller av betong, øvrige av trebjelkelag. Yttervegger over terreng av isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Fasader med stående bordkeldning. Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2010 og fra 1972. Innvendige vegger av mur/ betong og stenderverk med plater/ panel. Sadlet tak tekket med taksteinformede metallplater.

Balkong med bjelker og spaltegulv i tre. Rekkverk av liggende spiler.

Gammel fyrkjeller med el-kjel.

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

Innhold

Bolighus:

1. etasje 60 kvm p-rom: Stue, soverom, hall og trapperom.

2. etasje 107 kvm p-rom: Trapperom, stue, kjøkken, bad og soverom.
Loft 48 kvm p-rom: Trapperom, wc og 3 soverom.
Kjeller 26 kvm p-rom: Trapperom, gang, bad, wc og badstue.

Sekundære rom: Flere boder i kjeller, samt bod i både 1. og 2. etasje.

Dobbel garasje.

Næringsdel:

1. etasje 167 kvm BRA: Inngangsparti/lounge, kontor, tekjøkken/spiserom, 3 solariumsrom, 2 garderober, wc-rom og treningsstudio.

Standard

Innholdsrik kombinert bolig- og næringseiendom over 3 etasjer, samt kjeller. Bygget ble oppført i 1964 og senere påbygget i 1974. Del av bygget benyttes som bolig, mens den øvrige delen benyttes til næringsvirksomhet (kontor, treningsstudio og solstudio).

Bolighus:

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat og betong. Fliser på baderomsgulv.

Vegger: Malte plater og betong. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Trepanel og himlingsplater.

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 terrasseplattning på baksiden av bygget.
- 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!

Bolighus:
Følgende punkter har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Vinduer - faste stuevinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Våtrom > Generell > Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Fuktmerker på veggpanel langs gulv. Det er ikke foretatt hulltaking i denne konstruksjonen.
- Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc kjeller: Rommet er uten innredning og utstyr.
- Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc 3. etg: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Avløpsrør har vært tilstoppet og bør undersøkes ytterligere. Forhold rundt tilknytning til offentlig avløpssystem bør også undersøkes.

Følgende punkter har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værslett/ oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Dører: Slitasje.

- 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. 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.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Manglende håndløper trapp til loft.
- Innvendig > Innvendige trapper - kjellertrapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 2. etg: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller

byggematerialet er uegnet.
- Våtrom > Ventilasjon > Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Det er påvist fuktskjolder i overflater. Fuktmerker mm. på benkeplate.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt. Gjelder elkolbe.
- Tomteforhold > Byggegrunn: Det er påvist en del skjevheter i etasjeskillere, noe som kan skyldes setninger i grunnen.
- Tomteforhold > Drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank. Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen. Det vil sannsynligvis komme pålegg om sanering av tanken og tilkobling til offentlig avløpsnett.

Tasktmann har ikke vurdert tilstand på takkonstruksjon/loft da denne var gjenbygget, og heller ikke målt fukt i tilliggende konstruksjoner på bad i 2. etasje da dette ikke var mulig å gjennomføre.

Det foreligger ikke byggetegninger for eiendommen.

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 ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapporter, avholdt av Einar Sørøvik, datert 10.10.2022. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3) for boligdelen. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapportene før visning.

Modernisert/Påkostet år
2011

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

Forsikringsselskap
Tryg forsikring
7756446

Diverse
Opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema:
- Bad i kjeller har hatt overløp av avløpet, det anbefales å skifte/rehabilitere avløp i kjeller.
- Det ble lagt nytt avløp og rør i rør system i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2010, nytt bad. Rørarbeidet er gjort av Comfort Råholt, mens resten av badet er utført som egeninnsats av

leietaker.
- Tilbakeslag i kjeller, bunnledning anbefalt rehabilitert
- Har spylt og kontrollert bunnledning med feil. Utført av Brødrene Stenkjær.
- Utslag av fukt merker i kjeller.
- Det er på tide med nytt tak på garasje, liten lekkasje her.
- Noe skjevheter forekommer i gulv.
- Det er i forbindelse med høst kommet inn noen mus, fanget 3-5 i sesongen.
- I forbindelse med større oppgradering av el-anlegget i 2010 ble firmaet Hugo Beck installasjon benyttet. det er siden også benyttet Partner elektro til små oppgraderinger.
- Ladeboks i garasje for Nisan leaf.
- Skiftet tak i på hovedbygg i 2014 samt tilbygg i 2016.
- Oljetanken på eiendommen er fjernet, men oljefyren befinner seg fortsatt i gammelt fyrrom i kjeller.

Eier opplyser at det er fiber frem til eiendommen.

Det er egen strømmåler i næringsdelen.

Opplysninger fra kommunen:
- Hurdal kommune er ikke kjent med pålegg fra feiervesenet. For oppdatert status vennligst kontakt Øvre Romerike Brann og Redning - tlf 47 88 43 00.
- Det er eiendomsskatt i Hurdal kommune på 2,5 promille. Denne betales sammen med de kommunale avgiftene.

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
Kommunale avgifter
Kr 24 291

Kommunale avgifter år
2021

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Hurdal kommune.

Formuesverdi primær
Kr 3 740 000

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:

3037/18/101:
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

11.10.2022 - Dokumentnr: 1142561 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

14.05.1962 - Dokumentnr: 1985 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3037 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

05.03.1998 - Dokumentnr: 2156 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3037 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

Overnevnte heftelser følger eiendommen i salget.

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, datert 06.10.1978, samt byggetegninger ifm. dette. Det foreligger ikke øvrige brukstillatelser eller ferdigattest for bygget i kommunens arkiv.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.10.1978.

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 avløpsnett. Kostnader til tilkobling til kommunalt avløpsnett vil 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
157 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 290 000,00))

174 292,- (Omkostninger totalt)

6 464 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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

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

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

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

Salgsoppgavedato

18.08.2023



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Vestsidevegen 34 & 36, gnr. 18, bnr. 101 – Hurdal kommune

VERDIBEREGNING

Kr 7 600 000,-

Eiendommen består av et kombinert bolig- og næringsbygg, samt garasje. Verdiberegningen er basert på summen av verdikonklusjonene fra vedlagte *Bolig Tilstandsrapport m/ markedsverdi og Verditakst for næring*:

Tilstandsrapport for bolig	kr 4 600 000,-
Verditakst for næring	kr 3 000 000,-
Total verdi for eiendommen	kr 7 600 000,-

Skjetten, 10.10.2022



Einar Sørevik (sign)

Takstingeniør – Byggmester

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 Komasjonseiendom bolig/ næring (garasje medtatt under boligdel) Tomteareal	BTA 184 m ² 1 768 m²	Normal markedsverdi Kr. 3 000 000
--	---	--	---



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

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 kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 1 913 375,-
- Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 947 281,-

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. 3 000 000,-**

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 000 000,-

Sted og dato
Skjetten, 01.10.2022

Einar Sørviik

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 Sørviik	

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

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 tilfeldige 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.

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.

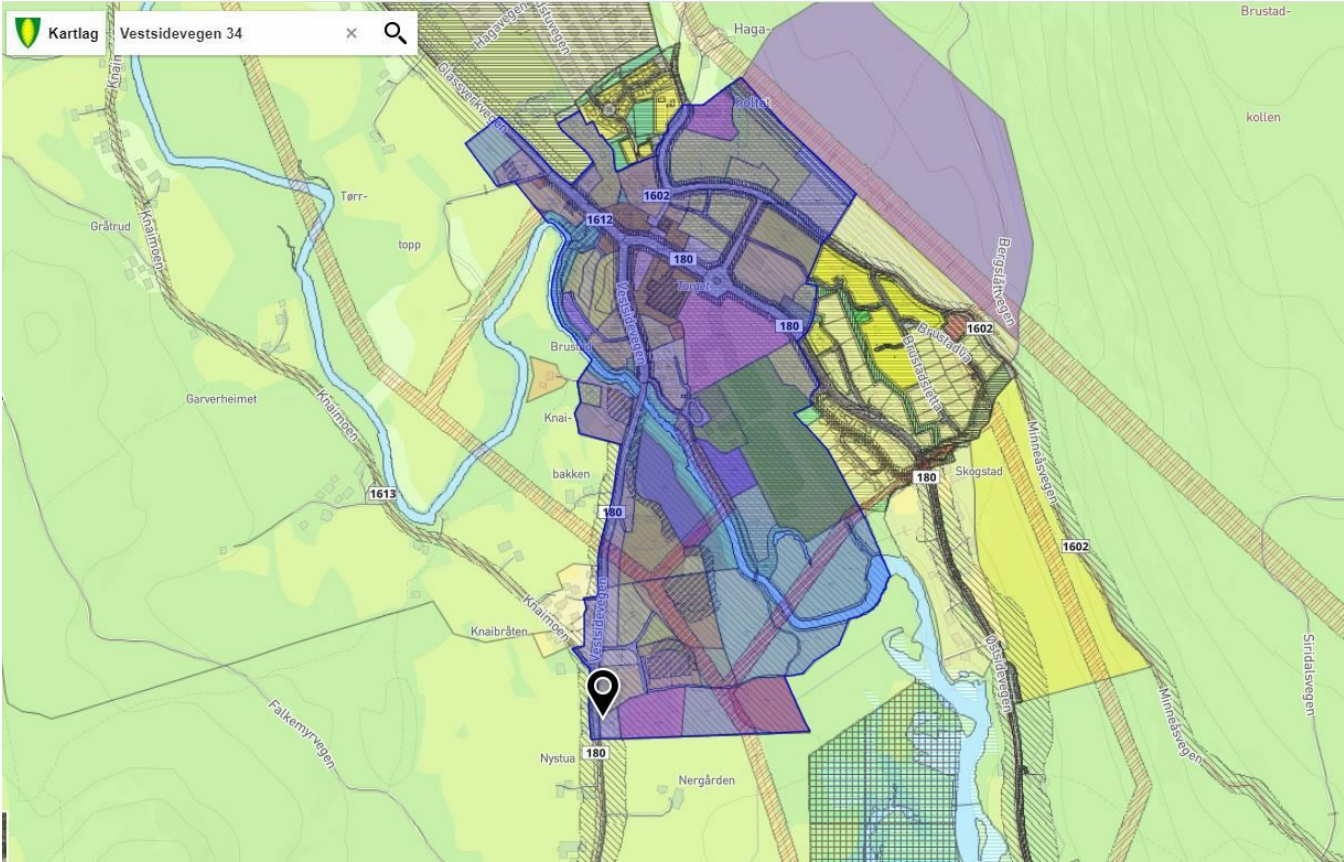
Tomtekart



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	Rehabilitert
A	Kominasjonseiendom bolig/ næring (garasje medtatt under boligdel)	1964	1974

Vernestatus

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen er vernet.

Bygningsmessig beskrivelse

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.



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 dekket 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 boligedelen anbefales det ytterligere undersøkelser av mulige setninger i grunnen.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Arealdisponering

Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring (garasje medtatt under boligdel)			
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

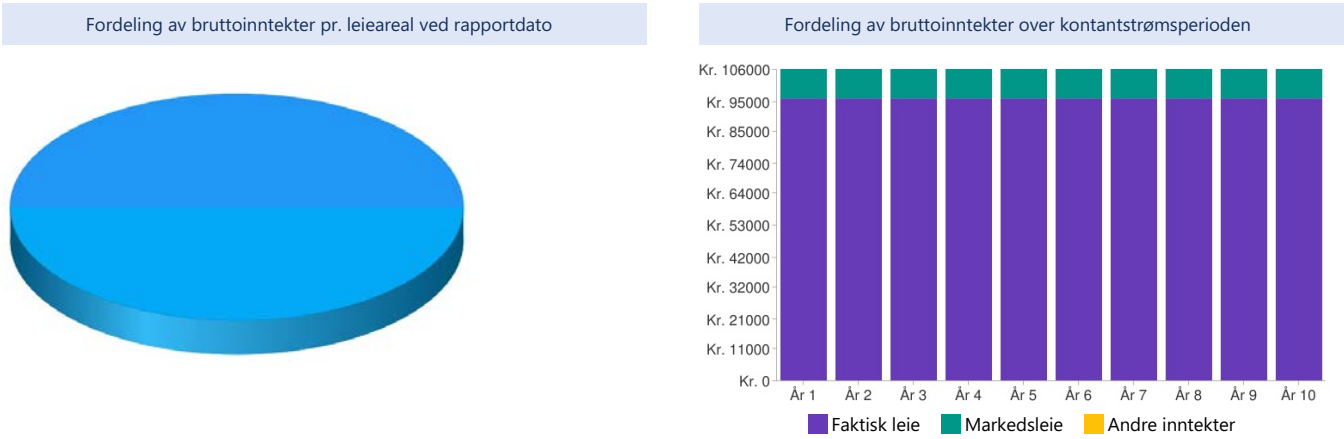
1	Beskrivelse	Kontor/ møterom med tilgang til wc og parkering for virksomheten.	Areal	15 m²
	Leietaker	Hurdal Drift AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 3 200,-/m²
	Utleier og leietaker er representert av samme person. Inkl. i leie er strøm, vann/ avløpskostnader og utvendig 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	184 m²
			Leieinntekt	Kr. 96 000,-
			Markedsleie	Kr. 188 400,-

Andre inntekter

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



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Det foreligger ikke statistikker for denne typen næringseiendommer i Hurdal kommune, men beliggenheten i forhold til avstand fra aksen 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.
3,0% Markedsrisiko som blir påvirket av: finansmarkedet, fast eiendoms attraktivitet som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen.
3,5% 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	8,00 %	Kr. 900 000	Kr. 1 914 000

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 flg. 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 (garasje medtatt under boligdel)	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			8,00 %		Generell ledighet		6,00 %	Startdato		05.10.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 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	152 859	141 536	131 052	121 345	112 356	104 033	96 327	89 192	82 585	76 468	1 107 754
								Yield, terminalverdi	4,00%		
								Terminalverdi	3 971 400		
								Nåverdi av terminalverdi	1 839 527		
								Nåverdi av kontantstrøm	2 947 281		
								Tilsvare yield i dag på	5,19%		

Følsomhetsanalyse										
Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	2 993 655	2 981 767	2 970 078	2 958 584	2 947 281	2 936 164	2 925 231	2 914 477	2 903 899	
Kapitalisert verdi	2 187 086	2 111 669	2 041 280	1 975 432	1 913 700	1 855 709	1 801 129	1 749 669	1 701 067	

Andre verdifaktorer

Verdien av boligdelen kommer som tillegg.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktsfestet 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. 1 913 375,-**
- **Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 947 281,-**

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. 3 000 000,-**

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi

Kr. 3 000 000,-

Tilstandsrapport

Vestsidevegen 34 , 2090 HURDAL

HURDAL kommune

Gnr. 18, Bnr. 101



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 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, næringseiendommer og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Einar Sørøvik

Uavhengig Takstmann

10.10.2022 | SKJETTEN

Agenda Taksering AS

Landskronaveien 181
904 00 293

Rapportansvarlig

Einar Sørøvik
Uavhengig Takstmann
einar@agendataksring.no
904 00 293



Areal (BRA): Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen 370 m², Garasje 45 m²

Markedsverdi

4 600 000

Befaringsdato: 20.09.2022

Rapportdato: 10.10.2022

Oppdragsnr: 19989-1206

Referansenummer: ML1012

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert takstmann: Einar Sørøvik



Gyldig rapport



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.

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2011 og shingel 2018, iflg. eiers opplysninger. Taket er besiktiget 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 [Gå til side](#)

Innvendig 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. Innvendig 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 [Gå til side](#)

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 susternekaske. 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.

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 [Gå til side](#)

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 [Gå til side](#)

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.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	415 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	370 m²
Totalpris	4 600 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	142	26	116
1. Etasje	69	60	9
2. Etasje	111	107	4
Loft	48	48	0
Sum	370	241	129
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

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

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

- Det foreligger ikke tegninger

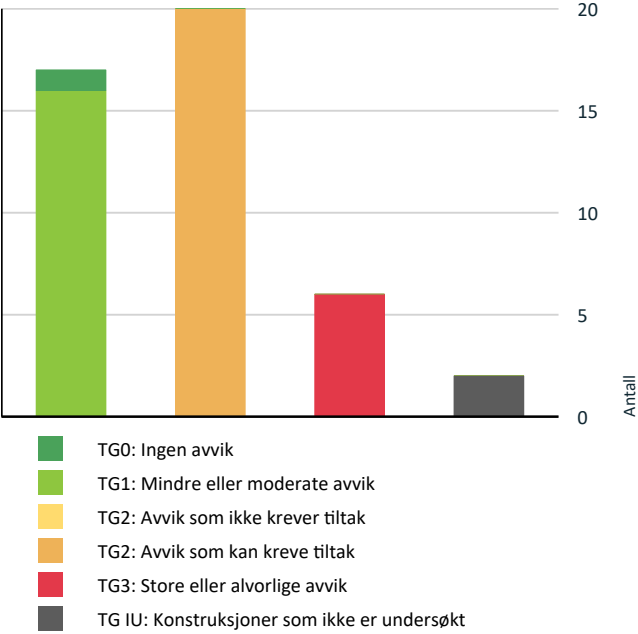
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



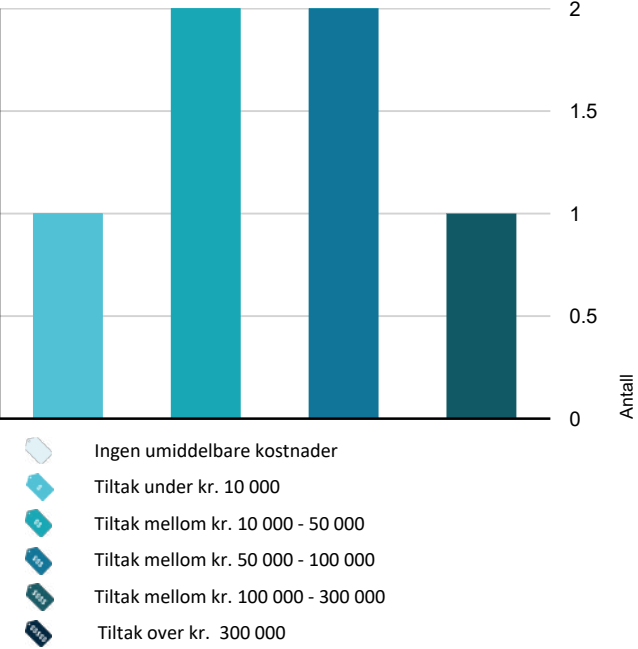
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Vil du vite mer om utbedringskostnader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue
Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Fuktmerker på veggpanel langs gulv. Det er ikke foretatt hulltaking i denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc
Det er avvik: Rommet er uten innredning og utstyr

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er avvik:

Avløpsrør har vært tilstoppet og bør undersøkes ytterligere. Forhold rundt tilknytning til offentlig avløpssystem bør også undersøkes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Utvendig > Dører
Det er avvik: 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.
Det er avvik: 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. 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.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

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

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

Manglende håndløper trapp til loft.

Innvendig > Innvendige trapper - kjellertrapp
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er påvist fuktskjolder i overflater. Fuktmerker mm. på benkeplate.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt. Gjelder elkolbe.

Sammendrag av boligens tilstand

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

- !

Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- !

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

KOMBINASJONSEIENDOM - BOLIG OG NÆRING

Byggeår	Kommentar	
1968	Oppgitt av eier	
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		TO 1
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2011 og shingel 2018, iflg. eiers opplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.		
Alder: 2011	Kilde: Eier	

Nedløp og beslag		TO 1
Lakkert stål fra 2011.		
Alder: 2011	Kilde: Eier	

Veggkonstruksjon

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



Kledning med tørkesprekker mm.

- Vurdering av avvik:**
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Tiltak**
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

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.
- Tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Vinduer - faste stuevinduer

TG 3

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



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 1

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

Dører

TG 2

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



- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Slitasje på dører.
- Tiltak**
- Tiltak:

Balkongdører loft

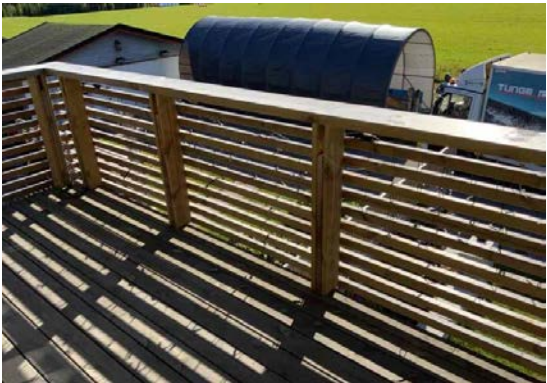
TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

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

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

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.

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Selger opplyser at i perioder med lav relativ fuktighet så sprekker parkettlameller opp.

- Tiltak**
- Tiltak:
- Parkettgulv må påregnes utskiftet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

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.

- 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.

Radon

TG 2

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.
- Tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av røpiper

Rom Under Terreng

TG 2

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

- 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. Videre er det tidvis problemet med tett avløp/ tilbakeslag fra septiktank.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkerte tretrapper.



- Vurdering av avvik:**
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Manglende håndløper trapp til loft.
- 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.

Innvendige trapper - kjellertrapp

TG 2

Boligen har betongtrapp til kjeller.



- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Tiltak**
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.



Tilstandsrapport

Oppvarming

TG 1

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

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

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.
- Tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 2

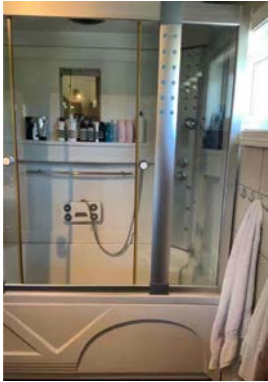
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Vurdering av avvik:**
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Tiltak**
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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 susternekkasse.
Innredning med nedfelt vask og skuffer/ skap. Avtrekk med elektrisk



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

TG 1

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG IU

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

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.

Tiltak

- Overflater må behandles.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 3

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.

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

Overflater og konstruksjon

TG 3

WC rom - uten innredning og utstyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er uten innredning og utstyr

Tiltak

- Tiltak:

Rommet må totalrenoveres/ gjenoppbygges i likhet med tilstøtende bad.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

LOFT > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

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.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 3

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 vært tilstoppet og bør undersøkes ytterligere. Forhold rundt tilknytning til offentlig avløpssystem bør også undersøkes.

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

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2022.

Vannbåren varme

TG 2

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.

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

TG 1

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010 Nytt sikringsskap kjøkken i 2010.

Tilstandsrapport

4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Forefinnes på enkelte arbeider iflg. eier, 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 at sikringene løses ut?
Nei
7.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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
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?
Ukjent

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.



Branntekniske forhold

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

1.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2.

Er det skader på røykvarslere?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

TOMTEFORHOLD

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.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser rundt skjevheter mm.

Tilstandsrapport

Drenering

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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.

Grunnmur og fundamenter

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

Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt.

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:

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

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.

Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Forhold rundt tilstoppet avløp mm. bør undersøkes ytterligere.



Bygninger på eiendommen

Garasje		
		
Byggeår	Kommentar	
Standard		
Vedlikehold		

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM	Markedsverdi
370 m²/241 m²	Kr. 4 600 000
Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen: 4 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, 2 Wc, Badstue, 8 Bod, 2 Stuer, 5 Soverom, Hall, Kjøkken	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 45 m²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi
Kr. 4 750 000	4 600 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	
Konklusjon markedsverdi	4 600 000

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 Andersstubbyen 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



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?](#)



Arealer

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	142	26	116	Trapperom , Gang , Bad , Wc , Badstue , Gang 2	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6
1. Etasje	69	60	9	Stue , Soverom , Hall , Trapperom	Bod
2. Etasje	111	107	4	Bad , Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom	Bod
Loft	48	48	0	Trapperom , Wc , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	370	241	129		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
20.9.2022	Einar Sørøvik	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	0	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.

BEFARINGEN

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 dampsperran 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



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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/ML1012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|---|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsteiligheter | Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | Fritidsbolig |
| ☒ Annet (spesifiser): | Kombinasjons bygg Bolig / næring |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
18	101				
Adresse	Vestsidevegen 34 - 36		Byggeår	1964	
			Når kjøpte du boligen		2016
Postnr.	2090 Hurdal		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg

Type villa/husforsikring	☒ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	7756446
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver	Siv samstad Kjøbli og Thomas Sørlien			

SELGER 1

Etternavn	Kjøbli	Fornavn	Siv samstad
Ny adresse		E-post	Siv.sa.kj@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	95291536

SELGER 2

Etternavn	Sørlien	Fornavn	Thomas
Ny adresse		E-post	Thomas.sorlien@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	90035484

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: bad i kjeller har hatt tilbakeslag av avløpsvann, dette må utbedres

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Comfort Råholt/ forberg la nytt avløpsrør fra kjeller til nytt bad i 2010

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

Utført av selger 2.
Membran og fliser

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilbakeslag i kjeller

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Det er gjort kamera opptak av avløpsrør. BR.stenskjær
Comfort Råholt/ forberg la nytt avløpsrør fra kjeller til nytt bad i 2010

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: offentlig vann, men privat septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Selger 2 har utført dette, er utdannet Tømrer

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er helning på enkelte gulv

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Selger 2 har utført dette, er utdannet Tømrer

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: innslag av fukt enkelte steder

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Hugobech as instalasjoner

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: oljetank er fjernet, men oljefyren er fortsatt i fyrrom/ kjeller

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: råte i enkelte vinduer, disse bør skiftes

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: det hender mus tar seg inn i bygningen

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Selger 2 har utført dette, er utdannet Tømrer.
etterisolert deler av 2et, oppussing

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Hurdal 28/9-2022

Sign. selger 1

[Signature]

Sign. selger 2

[Signature]

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk
Kommune: 3037 HURDAL
Gnr: 18 Bnr: 101

Data uthentet: 30.09.2022 kl. 14.02
Oppdatert per: 30.09.2022 kl. 14.02

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/812641-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
26.07.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 3 400 000	
	KJØBLI SIV SAMSTAD	IDEELL: 1/2
	F.NR: 160782	
	SØRLIEN THOMAS	IDEELL: 1/2
	F.NR: 170172	

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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

GRUNNDATA

1962/1985-2/10	REGISTRERING AV GRUNN
14.05.1962	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3037 GNR:18
	BNR:22
	Hovedbruket 18/53 er sammenf. med 18/22
2020/1705243-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0239 GNR:18 BNR:101

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

96220212

Selger 1 navn

Siv Samstad Kjøbli

Selger 2 navn

Thomas Sørlien

Gateadresse

Vestsidevegen 34

Poststed

Hurdal

Postnr

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 eiendommen?

År

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

12

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalendr.

7756446

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bad i kjeller har hatt overløp av avløpet, det anbefales å skifte/rehabilitere avløp i kjeller

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt nytt avløp og rør i rør system i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2010, nytt bad. Rørarbeidet er gjort av Comfort Råholt, mens resten av badet er utført som egeninnsats av leietaker

Arbeid utført av

Comfort Råholt/ Forberg

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utført av leietaker

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

Tilbakeslag i kjeller, bunnledning anbefalt rehabilitert

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

har spylt og kontrollert bunnledning med feil

Arbeid utført av

Brødrene Stenkjær

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 merker i kjeller

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er på tide med nytt tak på garasje, liten lekkasje her

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

Noe skjevheter forekommer

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er iforbindelse med høst kommet inn noen mus, fanget 3-5 i sesongen

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med større oppgradering i 2010 ble dette firmaet benyttet. det er siden også benyttet Partner elektro til små oppgraderinger

Arbeid utført av

Hugo beck instalasjon

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

☐ Nei☒ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje for Nisan leaf

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 på hovedbygg i 2014 samt tilbygg i 2016

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

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

Båtplass og fiskerett i Hurdalsjøen

Document reference: 96220212

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 96220212

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
siv Samstad Kjøbli	d2bfce7b7d37251fb56b5ba625171ad11ac67c69	03.11.2022 18:37:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Sørlien	e923be9751a12f305f6d1f61d609293e720a8a2c	03.11.2022 18:35:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 96220212

- 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>

ENOVA
ENERGIMERKING

[Tilbake til bygningen](#)

Energimerking av bolig Bolig/bygning uten adresse

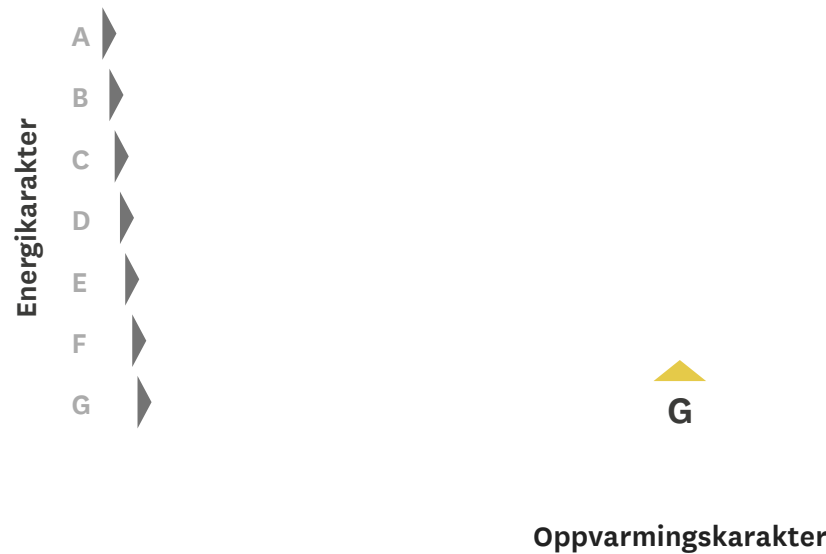
Knr 3037/Gnr 18/Bnr 101
Bygn.nr 151952070

- Om boligen
- Oppsummering
- Energiattest**

Nytt energimerke er nå registrert

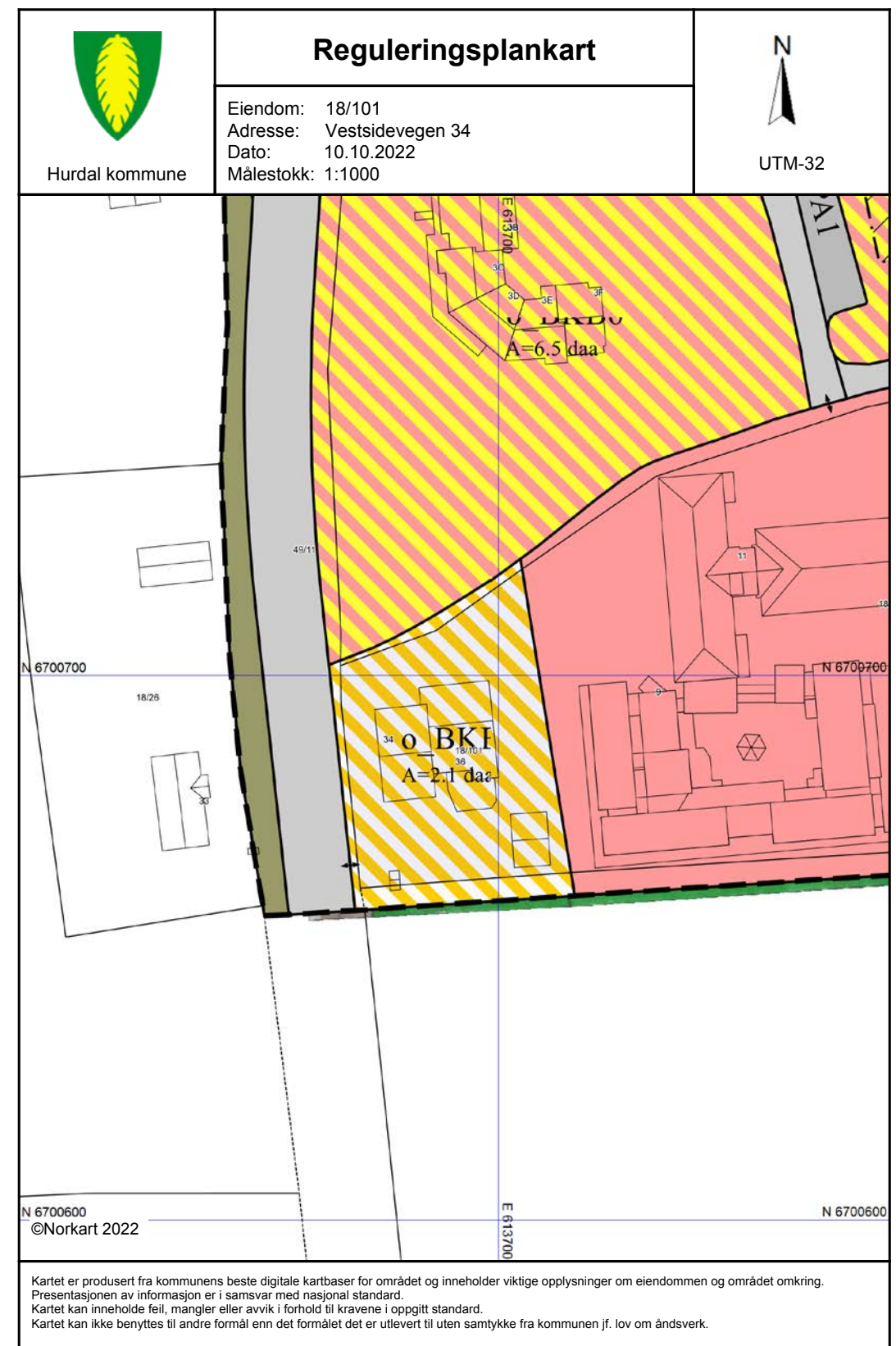
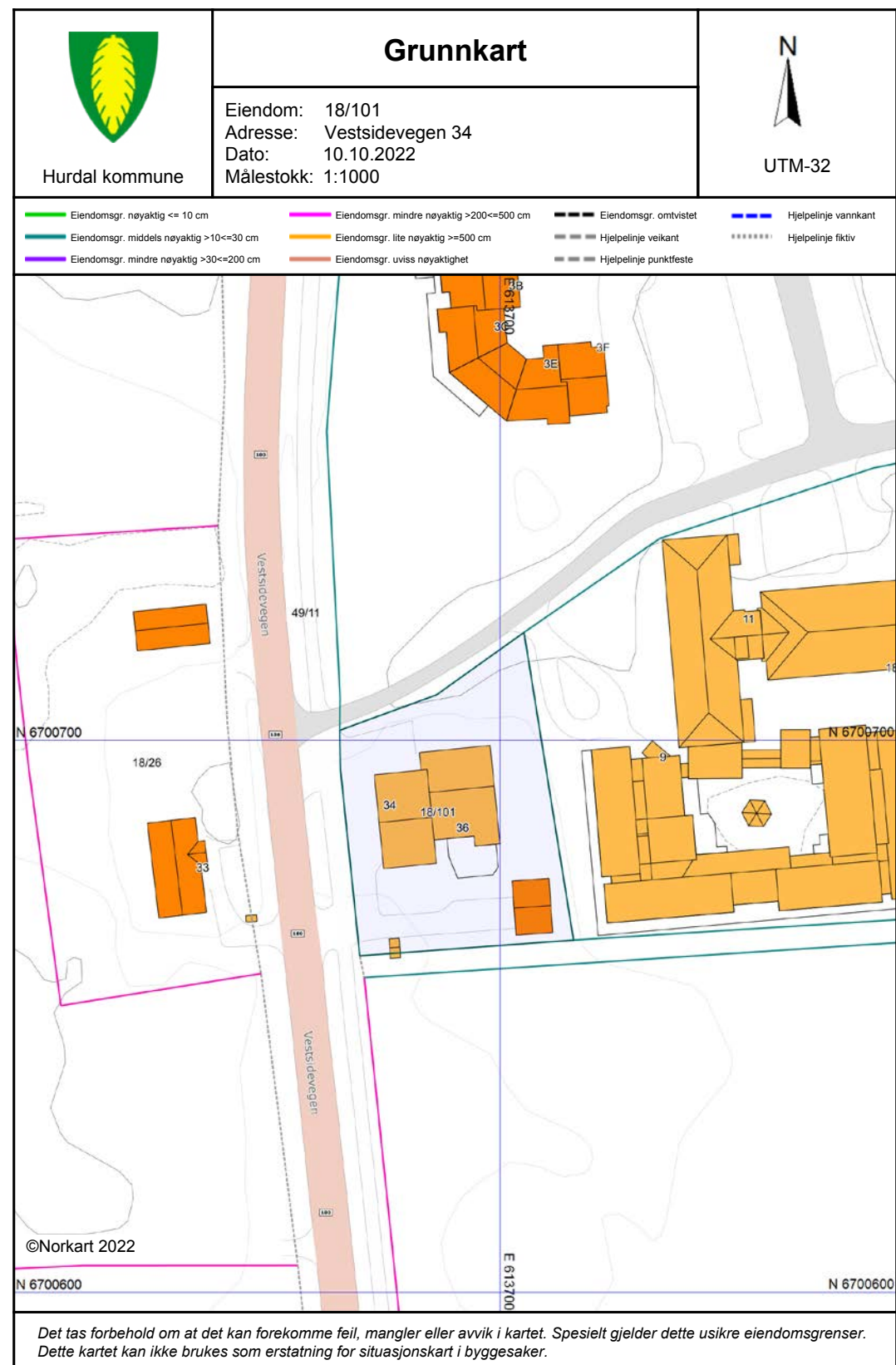
Boligens energimerke

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.

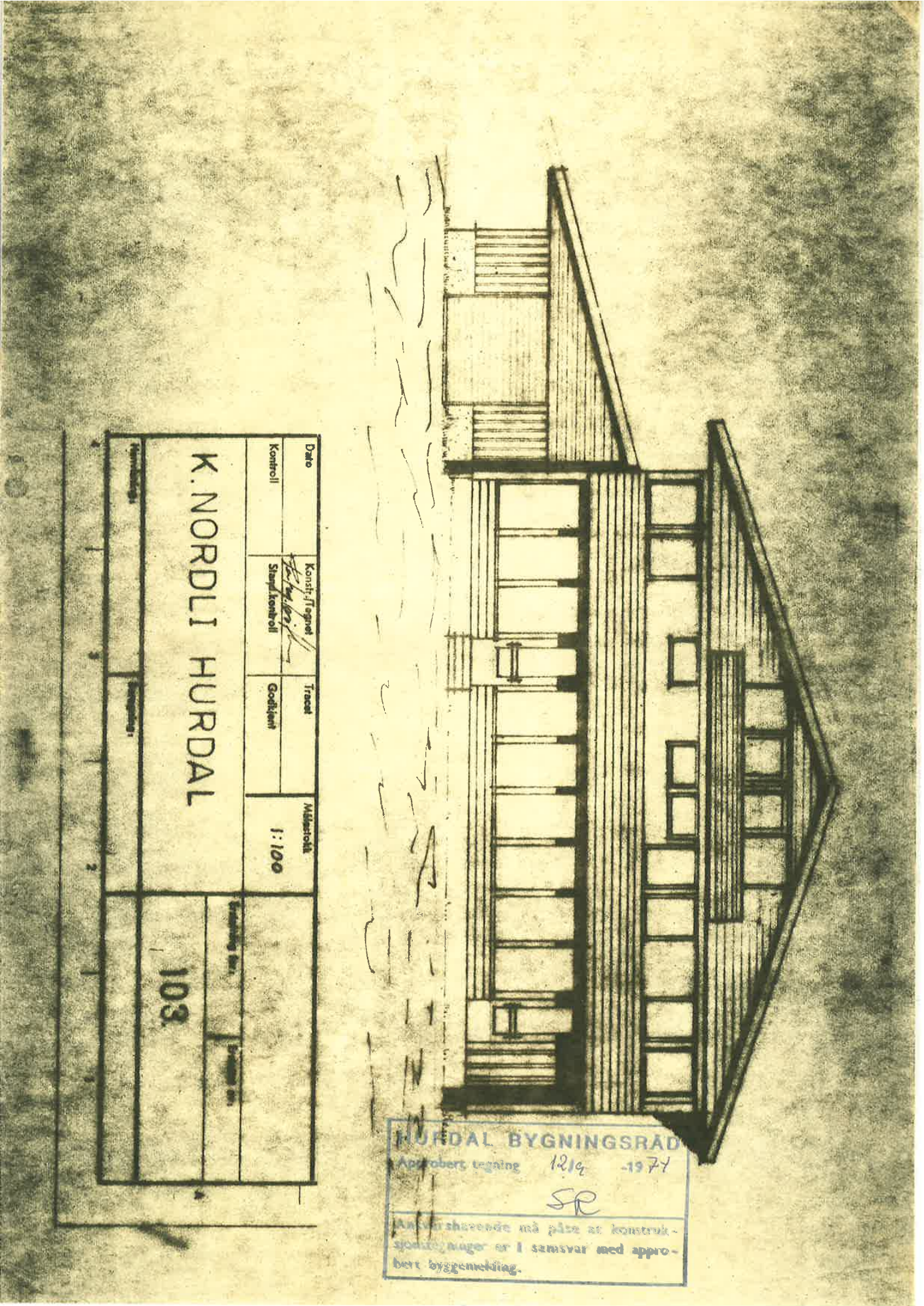


Registrerte tiltak for boligen

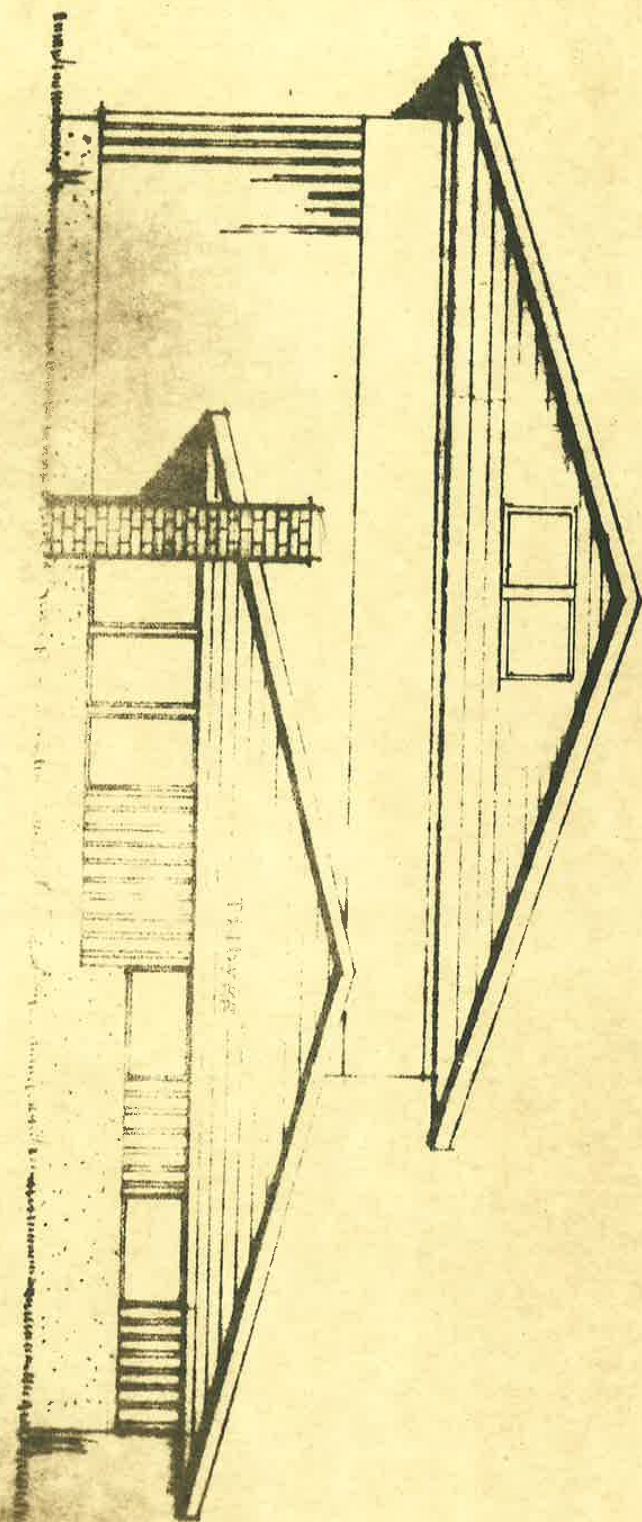
HOPP TIL HOVEDINNHold



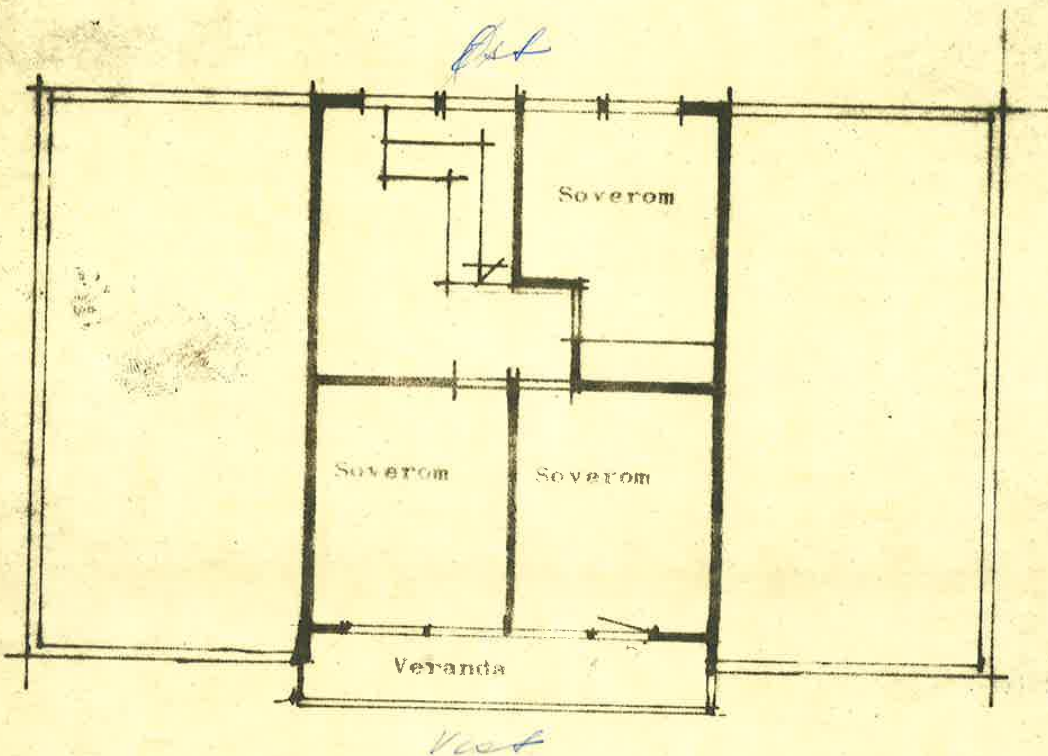
Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Tjenesteyting
	Campingplass
	Idrett
	Vann- og avløpsanlegg
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	Jordbruk
	Skogbruk
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Naturområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Høy spenningsanlegg (inkl. høysper)
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Angitthensyngrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Tunnel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal



Dato:		Konstr. tegnet:		Tegnet:		Målestokk:		FASADE-ØST	
Kontroll:		Stand kontroll:		Godkjent:		1:100		Erstatning for:	
Henvielse:		Beregning:						Erstattet av:	
K. NORDLI HURDAL.								105	

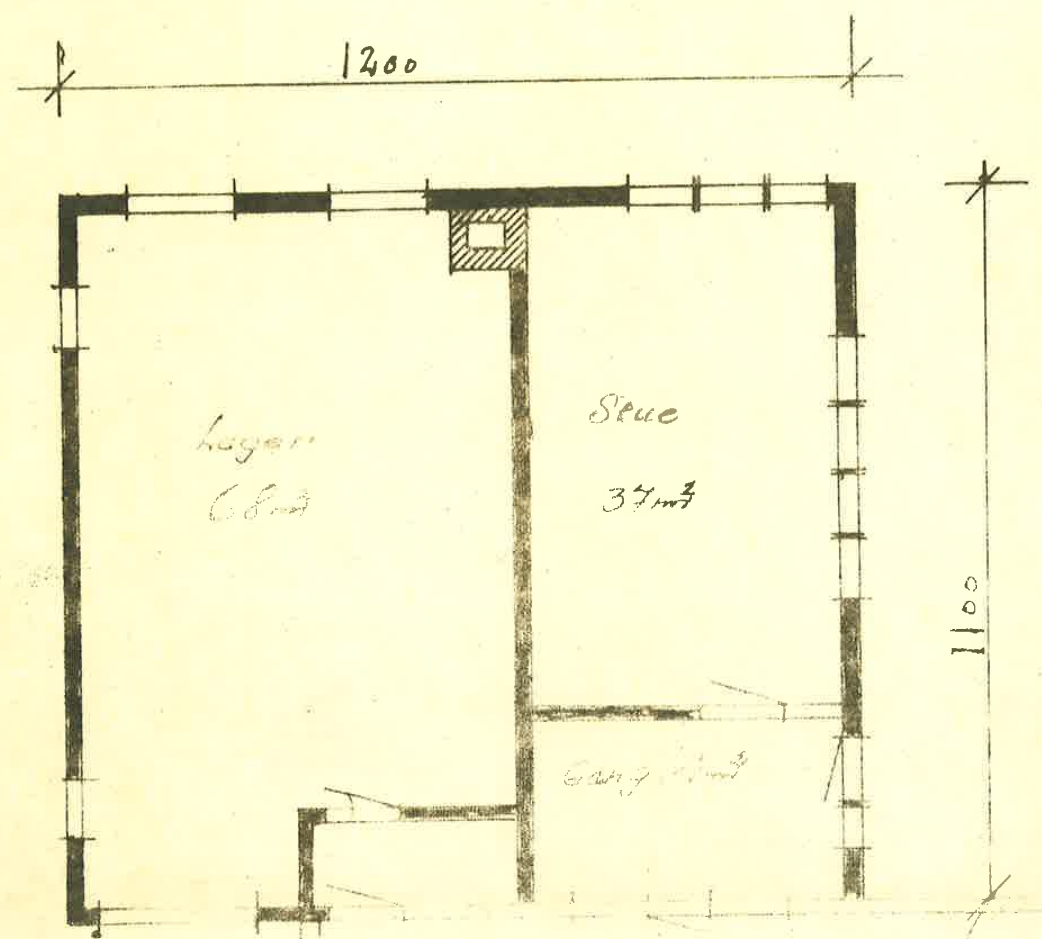


HURDAL BYGNINGSRÅD	
Approbert tegning	12/4 1974
SR	
Ansvarshavende må passe at konstruksjon i tegning er i samsvar med approbert byggeskjema.	



HURDAL BYGNINGSRÅD	
Approbert tegning	12/4 1974
SR	
Ansvarshavende må passe at konstruksjon i tegning er i samsvar med approbert byggeskjema.	

Dato:	Konstr. tegnet:	Tegnet:	Målestokk:		
Kontroll:	Stand kontroll:	Godkjent:	1:100		
K. NORDLI HURDAL				Erstatning for:	Erstattet av:
				102	
Henvielse:		Beregning:			



Bestående bygn.

HURDAL BYGNINGSRÅD
Approbert tegning 12.9.1974
SR
Anmelderens navn og adresse er i samsvar med approbert byggemelding.

Dato	Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:100
K. NORDLI HURDAL		Erstatning for:	Erstattet av:
		101	
Henvisning:		Beregning:	

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	
Kjell Nordli	2030 Hurdal.		767777	
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
H.K.				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Jens Barud	2032 Haura			

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

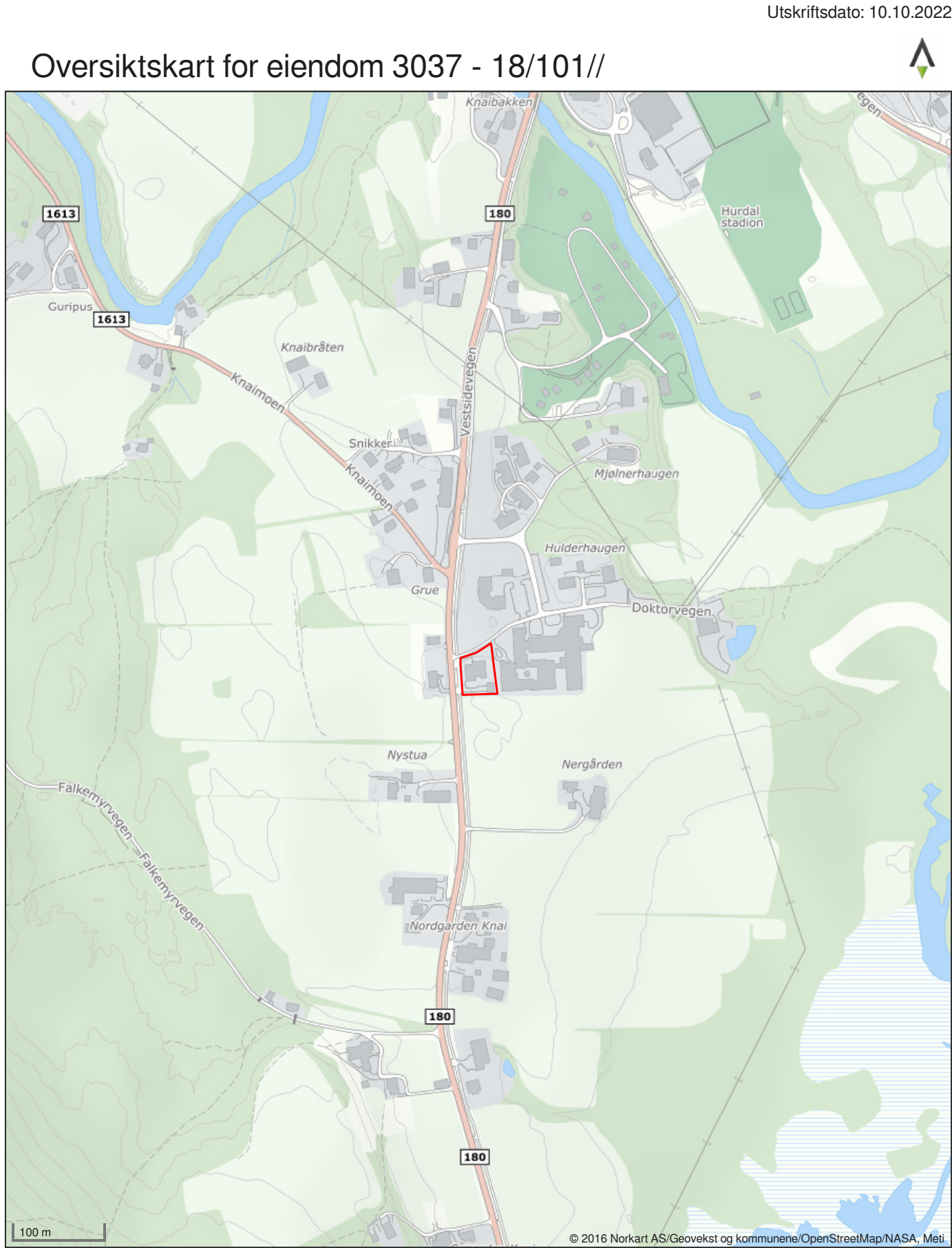
bygningssjefen

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: Sem & Stenersen A/S, Oslo



Vestsidevegen 36

Nabolaget Torget - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Knai	2 min
Linje 445, 446, 447	0.2 km
Eidsvoll verk stasjon	21 min
Linje RE11, R12	21 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.)	15 min
300 elever, 21 klasser	1.2 km
Eidsvoll videregående skole	28 min
700 elever	27.1 km
Nannestad videregående skole	31 min
950 elever	30.7 km

Ladepunkt for el-bil

Doktorveien Helsetun - Hurdal Komm...	2 min
Minneåsvegen 3 - Hurdal Kommune	13 min

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

Sitat fra en lokalkjent

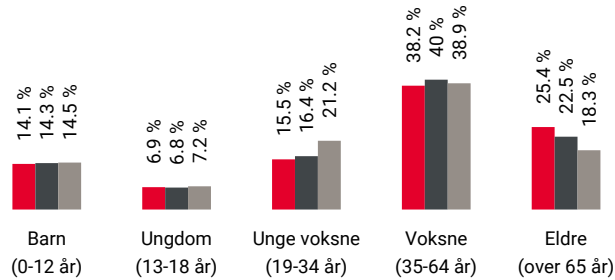


Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hurdal (0-5 år)	16 min
77 barn	1.3 km
Hoppensprett Hurdal (0-5 år)	4 min
30 barn	3 km
Hurdal barnehage (0-5 år)	12 min
29 barn	10.9 km

Dagligvare

Spar Hurdal	9 min
Coop Prix Hurdal	15 min
Post i butikk	1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

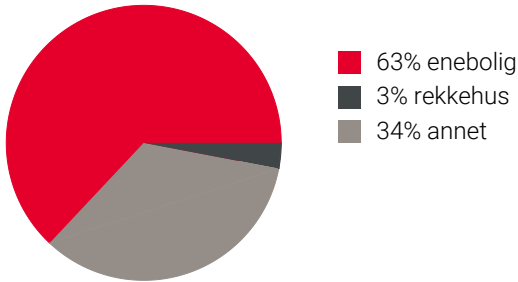
Trafikk
Lite trafikk 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

Hurdal stadion	10 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.8 km
Kjerkekretsen skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	2.9 km
Hurdal treningsklubb	0 km

Boligmasse



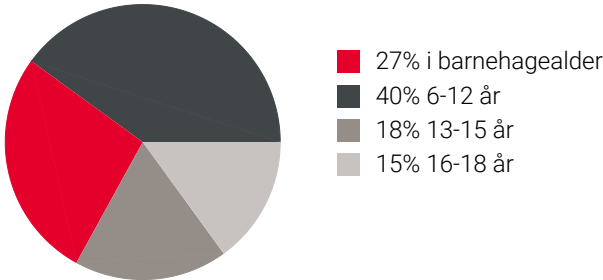
«Stille og fredelig sted i "sentrum" hvor alle trives.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	22 min
Vitusapotek Hurdal	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

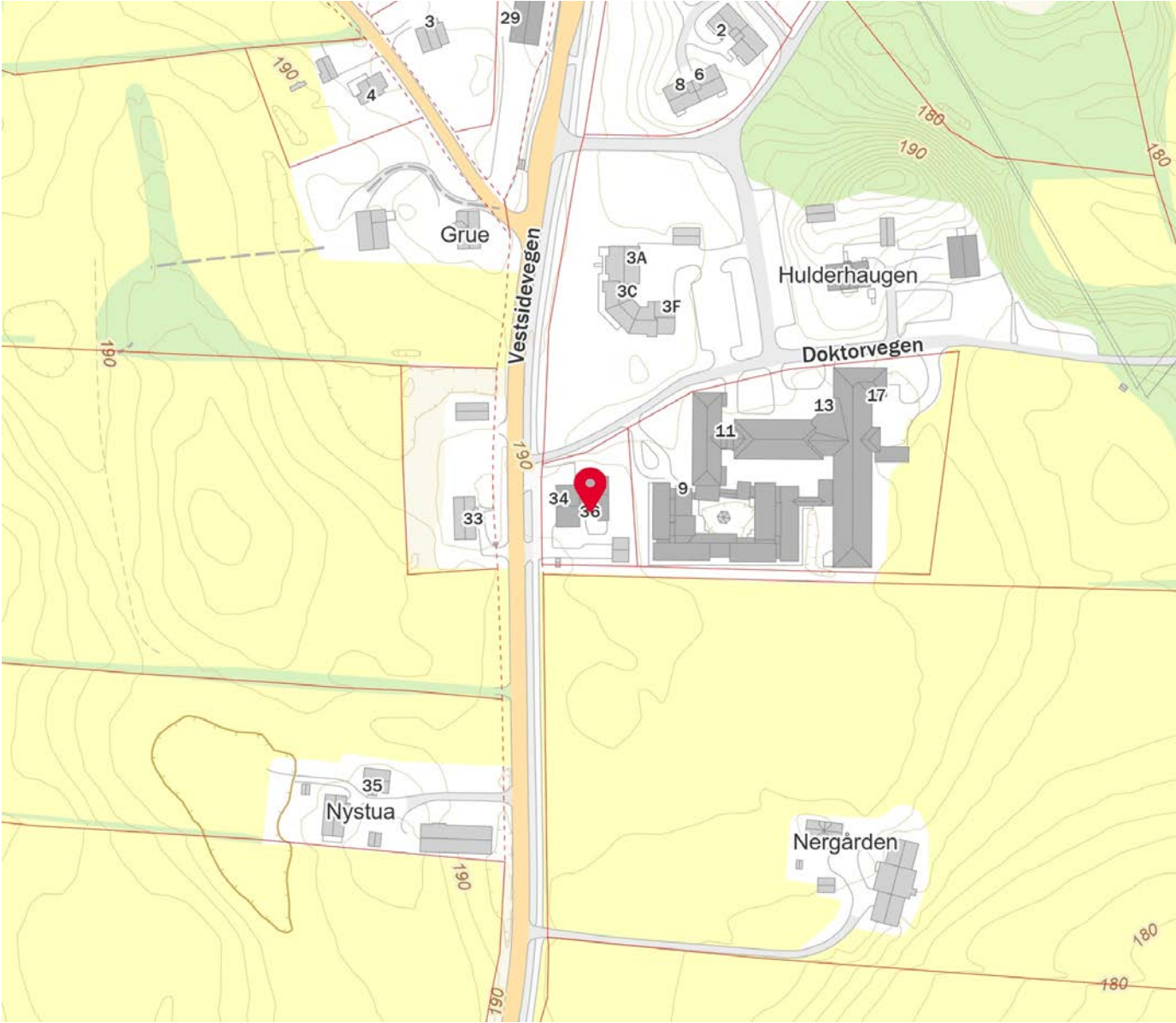
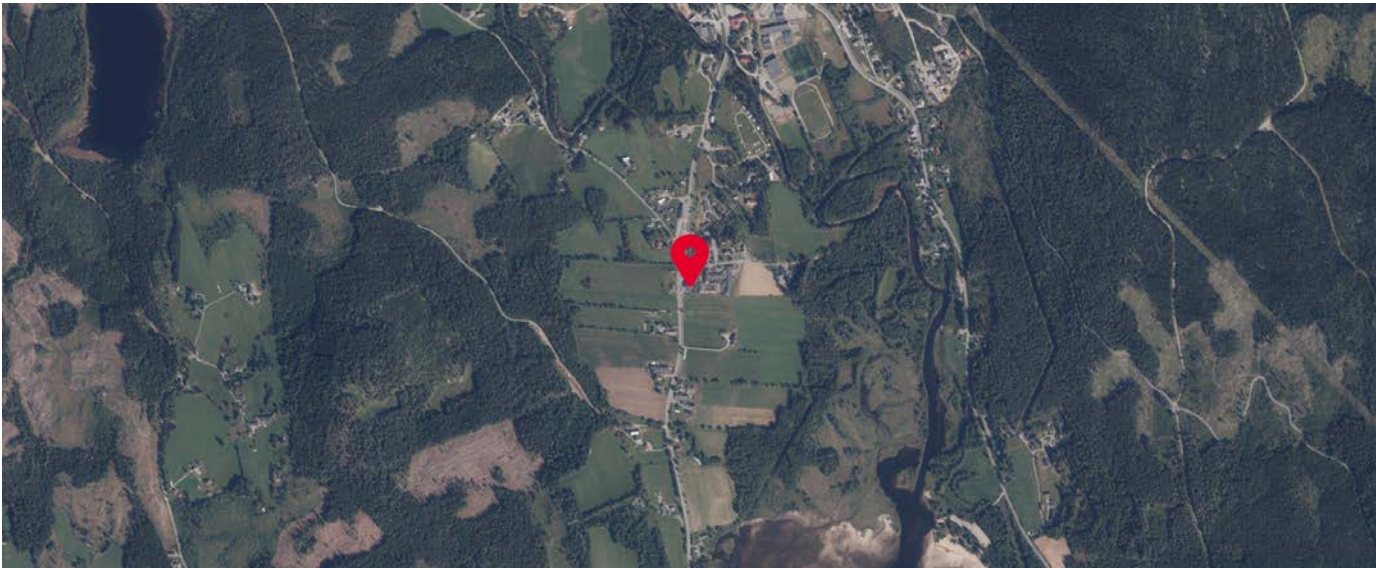


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Ann Kristin Hoset

**Stilling**

Eiendomsmegler MNEF

Mobil

980 85 692

Mail

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning

BI Norwegian Business School

Kontor

Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen

16

Områdeerfaring

Øvre Romerike

Boligtyper

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

Jeg er opptatt av å ha fornøyde kunder. Det er alltid målet mitt. Jeg kommer til å være tett på deg som kunde og jobbe sammen med deg for å oppnå best mulig pris for boligen din

Best resultat for kunden – hver gang

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

- du benytter deg av 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 prospekt.

- du får lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).

- erfaren megler som selger mye i området og har mange interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring i annonsering og budrunder.

- vi sitter sammen med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris for boligen din (mange går på visning uten å ha ordnet med finansiering først - 1 ekstra budgiver kan være kr 100-200.000 ekstra til deg).

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

- Blink annonsepakke – digital annonsepakke vi har i samarbeid med Finn.no.

Som selger gjennom Aktiv vil vi også tilby dine interessenter verddivurdering for at de skal kunne få finansieringsbevis for kjøp av din bolig.

aktiv.
Tar deg videre



Velkommen til lokalbanken for alle på hele Romerike

Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vestsidevegen 36
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer: 1208230068

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

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: 18.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon