

aktiv.



Brattlivegen 11, 2090 HURDAL

**Koselig fritidseiendom med tomt
på ca 4 mål - terrasse, uthus og
utsikt - fin beliggenhet i Hurdal,
nært Skrukkelia!**



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 950 000,-
Omkostn.: Kr 25 100,-
Total ink omk.: Kr 975 100,-
Selger: Frode Breivik
Charlotte Marie Storm Breivik

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 51/62 kvm
Tomtstr.: 4068.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1208250134

Koselig fritidseiendom med tomt på ca 4 mål - terrasse, uthus og utsikt

Velkommen til Brattlivegen 11!

En koselig fritidsbolig med fin beliggenhet i Hurdal, nært Skrukkelia. Innhold: gang, hygienerom, bod/uinnredet rom, to soverom, stue/spisestue og kjøkken. Det er oppvarming med både peis og vedovn i stuen. Utenfor er det terrasse på ca 27 kvm med nydelig utsyn.

Videre er det et uthus bak hytta med gode lagringsmuligheter og utedo. Her er det også platting utenfor.

Tomten er på like over 4 mål, og består av plenareal rundt hytta og ellers naturtomt.

Eiendommen ligger i Hurdal, ca 8,5 km fra kommunesenteret. I Hurdal er det skole, barnehager, dagligvarebutikker, kulturhus, flerbrukshall, m.m. Like utenfor døren har du flotte rekreasjonsområder både sommer- og vinterstid med bla. tur- og jaktmuligheter, skogsveier for sykling, samt bade- og fiskevann.



Innhold

Velkommen2
Plantegning13
Om eiendommen27
Nabolagsprofil.....38
Tilstandsrapport41
Egenerklæring61
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89



Velkommen til Brattlivegen 11! En koselig fritidseiendom med landlig beliggenhet i vakre Hurdal.



Rundt hytta er tomten opparbeidet med plen og eiendommen består for øvrig av naturtomt med vegetasjon.



Det er terrasse rundt to sider av hytta,
på ca 27 kvm.

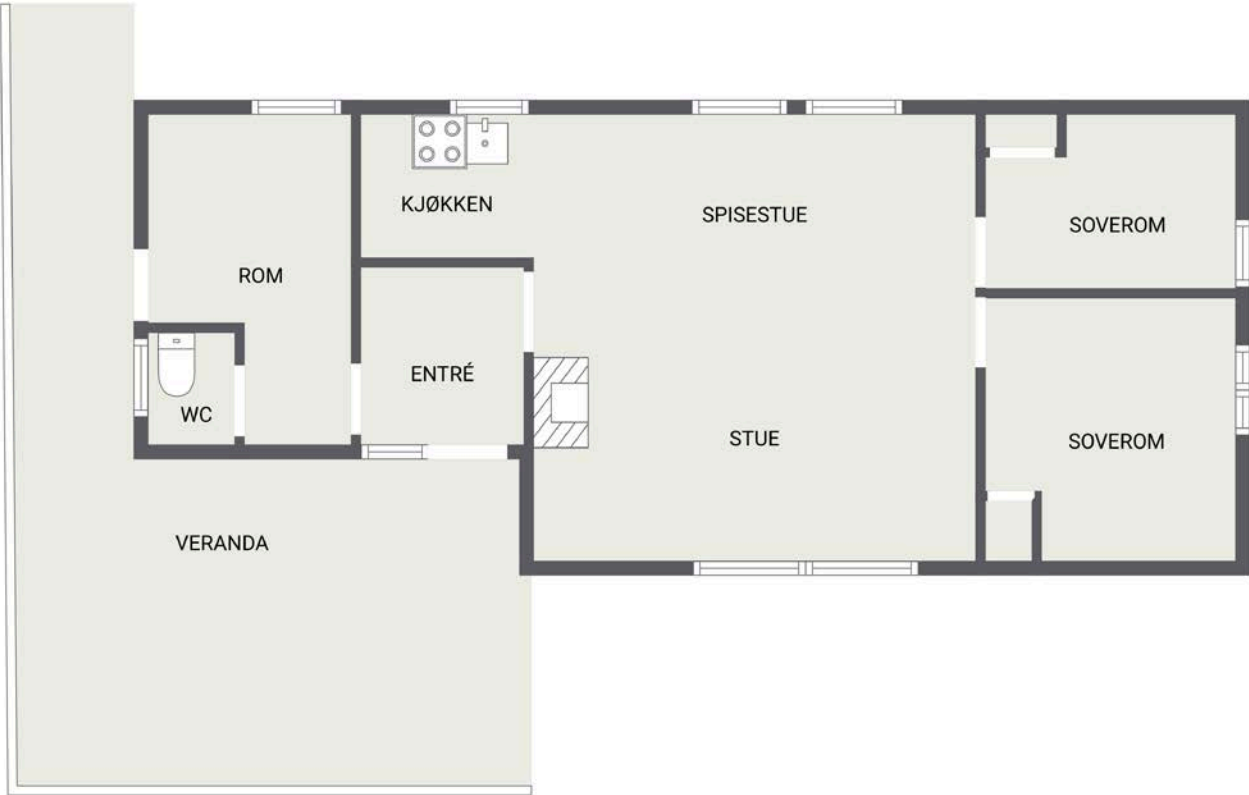


Her har du god plass til utemøblement.
Videre er det overbygget adkomst inn
til hytta.



Plantegning

1. etasje



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



I kjøkkenet er det tilhørende
hybelkomfyr og kjøleskap (nytt i 2023)
som medfølger i handelen.



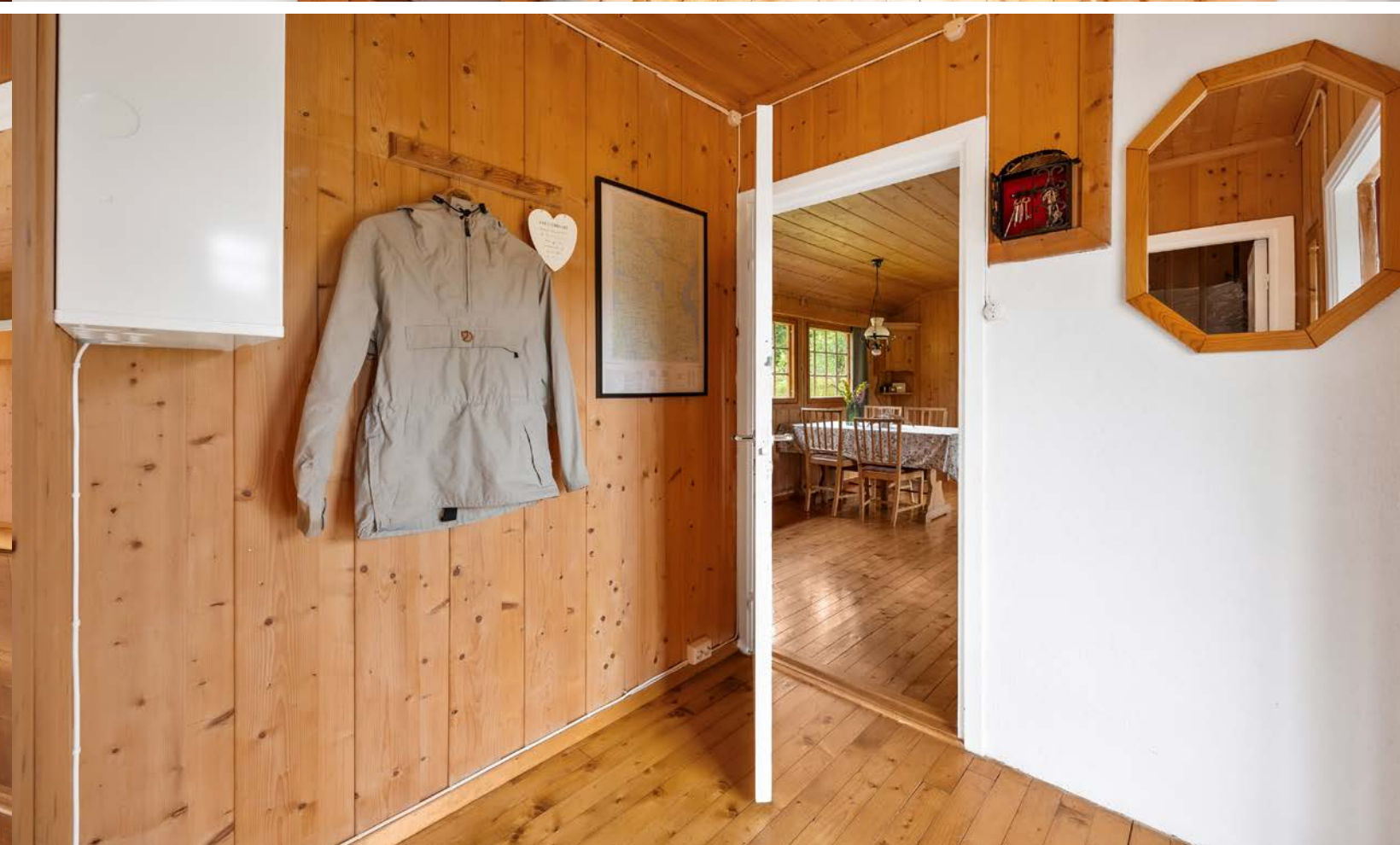
Koselig stue og kjøkken i klassisk stil.

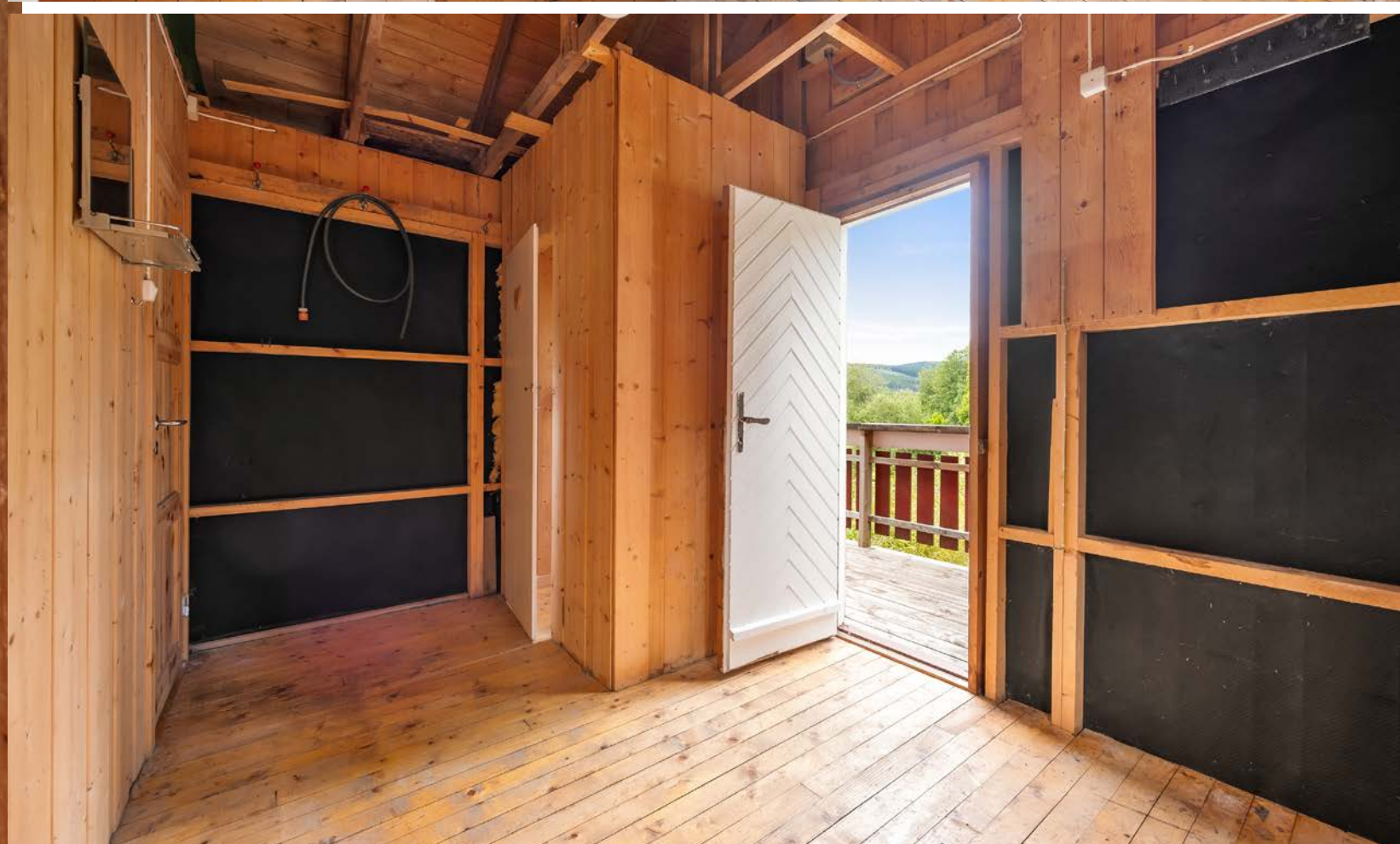


Koselig stue med vedovn og peis.



Det er gulv av furu og trepanel på
vegger og i tak.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 32 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Gang/entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bod og hygienerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasseareal.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bodhus.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasseareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,28 m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4068.7 m²

Tomtebeskrivelse

Terrenget rundt hytta er noe flatt og skrånende. Stor tomt på over 4 mål som er pent opparbeidet rundt hytta med plen og mulighet for å ha bla. bålpanne og utemøblement. Øvrig del av tomten består av naturtomt med skog og naturlig vegetasjon. Det er nydelig utsyn fra eiendommen.

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i fine og landlige omgivelser i Brattlia, i Hurdal kommune. I Hurdal kan du nyte landlig idyll, vakker natur og samtidig benytte deg av nærheten til byer og tettsteder med rikelige servicetilbud.

Med naturen som nærmeste nabo, med en rekke turmuligheter og skiløyper så langt øyet kan se. I skogsområdene finner du i tillegg et flott jaktterreng, og det er gode forekomster av sopp og bær.

Vakre Skrukkelisjøen ligger ca 3 km unna, og her er det fiskemuligheter. Fjellsjøkampen, den høyeste fjelltoppen i Akershus, ligger heller ikke langt fra eiendommen. I sommerhalvåret kan populære Hurdalssjøen friste med bla. badestrender, båtmuligheter og fiske. Hurdalssjøen er den største og en av flere populære innsjøer i Hurdal. Dersom du ønsker en sykkel- eller gåtur kan du velge mellom bla. Fjellsjøkampen, Pilegrimsvegen, Brenntoppen eller Mistberget med flott utsikt over Øvre Romerike.

For deg som er glad i vintersport kan Hurdal skisenter friste med godt preparerte nedfarter som passer perfekt for en dagstur med familien. Hurdal skisenteret er et svært populært familieanlegg med skiutleie, varmestue, 10 nedfarter, fire heiser, attraktiv barnebakke og eget snowboardområde. Du

kan også spenne på deg langrennsskiene dersom du heller foretrekker det. Her kommer du inn på ett stort løypenett med milevis av oppkjørte skiløyper.

Fra eiendommen er det ca 8,5 km til Hurdal sentrum der det er dagligvarebutikker. Hurdal har også kort vei til flere gode handelssentrum, som for eksempel Råholt og Jessheim. Det ca 3 mil til Råholt der du bla har Amfi kjøpesenter med over 50 forretninger. På Råholt finnes også ytterligere dagligvarebutikker, banker, post i butikk, flere apotek, svømme- og idrettshall og flere treningssenter.

Avstander med bil:
Gardermoen ca 35 min
Råholt ca 30 min
Jessheim ca 40 min
Oslo ca 1 time og 10 min

For ytterligere info se www.hurdal.kommune.no

Adkomst
Fra Oslo lufthavn: Følg E16 forbi flyplassen, mot Nannestad. Følg så Fv120/Vestre Hurdalsveg videre mot Hurdal sentrum, og ta av ved Hurdal kirke mot Skrukkelia. Følg så Skrukkelivegen i ca 5 km og ta til høyre inn Brattlivegen. Hytta er merket med Aktiv til-salgs-plakat.

Fra E6 nordgående: Ta av E6 ved Nebbenes og følg Østre Hurdalsveg over motorvegen og rett frem i rundkjøringen. Følg så Østre Hurdalsveg i ca 17 km til du kommer Hurdal torg. Ta så til venstre inn på Strandvegen, og følg denne til du får Hurdal kirke på din høyre hånd. Følg så Skrukkelivegen i ca 5 km og ta til høyre inn Brattlivegen.

Hytta er merket med Aktiv til-salgs plakat.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er "Hurdal kirke" i Vestsidevegen (ca 5,5 km unna), hvor linje 445 til Eidsvoll verk går noen ganger om dagen. Se ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Fritidsboligen er oppført over ett plan i 1969. Bygningen er generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har ytterdør av tre.

Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Fundamentet til terrassen er lagt rett på grunnen.

Tilstandsgrader:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Utvendig - Terrasse - Uthus
Beskrivelse: Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Overskrift: Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Beskrivelse: Det er ingen ventilerings fra kjøkken.
Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilerings av kjøkkenrommet (lukket rom).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Utvendig - Nedløp og beslag
Beskrivelse: Renner, nedløp og beslag av sort lakkert stål.
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Overskrift: Utvendig - Veggkonstruksjon
Beskrivelse: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Avvik: Det registreres stedvis værslitte kledningsbord. Det er ikke etablert musesperre på nedre del av kledning.

Overskrift: Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Beskrivelse: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring. Bæresøyler til takoverbygg har råteskader og ligger ikke tilstrekkelig på understøttelse.

Overskrift: Utvendig - Vinduer
Beskrivelse: Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Avvik: Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som

erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Overskrift: Utvendig - Dører
Beskrivelse: Bygningen har ytterdør av tre.
Avvik: Døren har nådd en høy alder og treffer ikke dagens forventning til isoleringsevne.

Overskrift: Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Beskrivelse: Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det registreres behov for overflatebehandling. Fundamentet til terrassen er lagt rett på grunnen. Dette kan føre til setninger over tid.

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Beskrivelse: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Overskrift: Innvendig - Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Overskrift: Innvendig - Pipe og ildsted
Beskrivelse: Boligen har mursteinspipe.
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Overskrift: Innvendig - Kryp kjeller
Beskrivelse: Bygningen har krypkjeller under

trebjelkelag og stubbegulv.
Avvik: Det er ikke målt forhøyde fuktverdier ved overflatesøk på ringmur mot terreng. Likevel er krypkjellere med denne alderen en risikokonstruksjon. Det er manglende fuktsperre mot grunnen.

Overskrift: Innvendig - Innvendige dører
Beskrivelse: Innvendig har boligen malte profilerte tredører.
Avvik: Dører til soverom tar i karm.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Overskrift: Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Beskrivelse: Dreneringen er fra 1969.
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Overskrift: Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Beskrivelse: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Avvik: Det registreres stedvise riss i grunnmuren.

Overskrift: Tomteforhold - Terrengforhold
Beskrivelse: Terreng et rundt boligen svakt skrånende.
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Lovlighet:
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med

dagens bruk. Mellom de to soverommene er det i den opprinnelige tegningen avsatt et rom merket som "vask". I dagens planløsning eksisterer kun to soverom, og dette mellomliggende rommet er ikke lenger i bruk som separat funksjon. Opprinnelig hadde soverommene adkomst via dette rommet, men i dag har begge soverommene direkte adkomst fra stuen. I tillegg er det etablert en ny ytterdør fra boden.

Krav for rom til varig opphold: Soverommene oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav til rømningsvei. Soverommet til venstre tilfredsstiller heller ikke krav til dagslysflate i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK).

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2022.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Mus i bod og kjøkken. Stolpe nærmest inngangsdør har råteskade. Enkelte bord på kledning.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Næss innstallasjon AS. Beskrivelse: Nytt sikringsskap 10.08.2017

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

Innhold
Planløsning: Gang/entre, bod/uinnredet rom,

hygienerom, to soverom, stue og kjøkken.

Kort fortalt:
- Koselig fritidsbolig med fin beliggenhet.
- Gang/entre med plass til å henge fra seg yttertøy.
- Kjøkken med skap- og benkeplass.
- Tilhørende hybelkomfyr og kjøleskap i kjøkken.
- Lys og koselig stue med plass til spisestue og salong.
- Peis og vedovn.
- To soverom.
- Hygienerom.
- Uinnredet rom/bod med egen adkomstdør.
- Uthus for lagring, og med utedo.
- Stor tomt på over 4 mål.
- Fin og landlig beliggenhet i Hurdal med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenkrok i del av stuen med god skapplass i innredningen. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er tilhørende kjøleskap fra 2023 og hybelkomfyr i kjøkkenet. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Innvendige overflater:
Gulv: Gulv av furu.
Vegger: Veggene har trepanel.
Himling: Innvendige tak har trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Det er ukjent når anlegget i sin helhet er etablert eller totalrehabilitert. Det er byttet sikringskap samt sikringer i 2017. Det foreligger

samsvarserklæring for bytte av sikringskap.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger i handelen:
- Alle møbler inne i hytta.
- Madrasser (kjøpt nytt våren 2023).
- Ring hytta varm, 2 enheter (kjøpt nytt høst 2024).
- Kjøleskap (kjøpt nytt våren 2023), hybelkomfyr, vannkoker og kaffetrakter.
- Ved, vedstativ og vedkurv.
- Reiseseng, madrass og dyne (i skap i soverom).
- To oppladbare gule lamper.
- Pynteputer på soverom og gardiner.
- Utepotter m/blomster om de lever.
- Oppvasksett og balje.
- Duftlys og spill.
- Trillebår og snøspader.

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

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

Parkering
Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Gjensidige forsikring

Polisenummer
81759383

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vedovn, peis og panelovner.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 950 000

Kommunale avgifter
Kr 3 962

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere årlig. Kommunale avgifter på eiendommen inkl.: hytterenovasjon og feiing.

Kommunen opplyser: Feiing av skorstein i fritidsbolig må bestilles av eier.

Eiendomsskatt
Kr 980

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Hurdal kommune, pt. på 2,5 promille.

Formuesverdi sekundær

Kr 159 673

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, veiavgift, snøbrøyting, strømforbruk, forsikringer, m.m.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 34, bruksnummer 40 i Hurdal kommune.

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

3242/34/40:
23.05.2006 - Dokumentnr: 245479 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

05.02.1966 - Dokumentnr: 627 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3242 Gnr:34 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 398931 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0239 Gnr:34 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 252137 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3037 Gnr:34 Bnr:40

Heftelsene omhandler grensejustering/målebrev, rettigheter iflg. skjøte og elektriske kraftlinjer.

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser at det ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytta i deres arkiv. Dette er ikke uvanlig for eldre bygningsmasse.

Det foreligger byggetillatelse for hytte på eiendommen. Denne er datert 05.12.1967. Det foreligger byggetegninger for hytta.

Vei, vann og avløp
Det er privat veiadkomst frem til hytta. Årlig veiavgift er pt. kr. 1.000,-. Eier står ansvarlig for kostander for veiavgift.

Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Informasjon fra grunneier viser til at eiendommen har vannpost fra det private vannverket Fåtjern, og vann bæres inn. Gråvann til terreng.

Det er vann til yttervegg på sommeren. Vannet kommer fra Brattlia vannverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2040 avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og del av tomten er avsatt til hensynssone for høyspenningsanlegg inkl. høyspenningskabler over tomten.

Adgang til utleie

Hele hytta kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

25 100 (Omkostninger totalt)

41 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

975 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

991 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

993 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 08.07.2025

Kommunal info, datert 01.07.2025

Egenerklæringsskjema, datert 07.07.2025

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35.100,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.145,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsbeyr, kommunale opplysninger, m.m. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler bistås av

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

09.07.2025

Nabolagsprofil

Brattlivegen 11

Høyde over havet

341 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	39 min	🚗
🚆 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	28 min	🚗 28.4 km
🚆 Brattlia Linje 445, 447	4 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Jessheim	39 min	🚗
Gjøvik	51 min	🚗
Hamar	58 min	🚗
Oslo	1 t 8 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Doktorveien Helsetun - Hurdal Kommu..	8 min	🚗
🚗 Minneåsvegen 3 - Hurdal Kommune	9 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.7 km
 - 259 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

Knaisætra	3 min	🚗
Hurdal Hestesenter	10 min	🚗

Sport

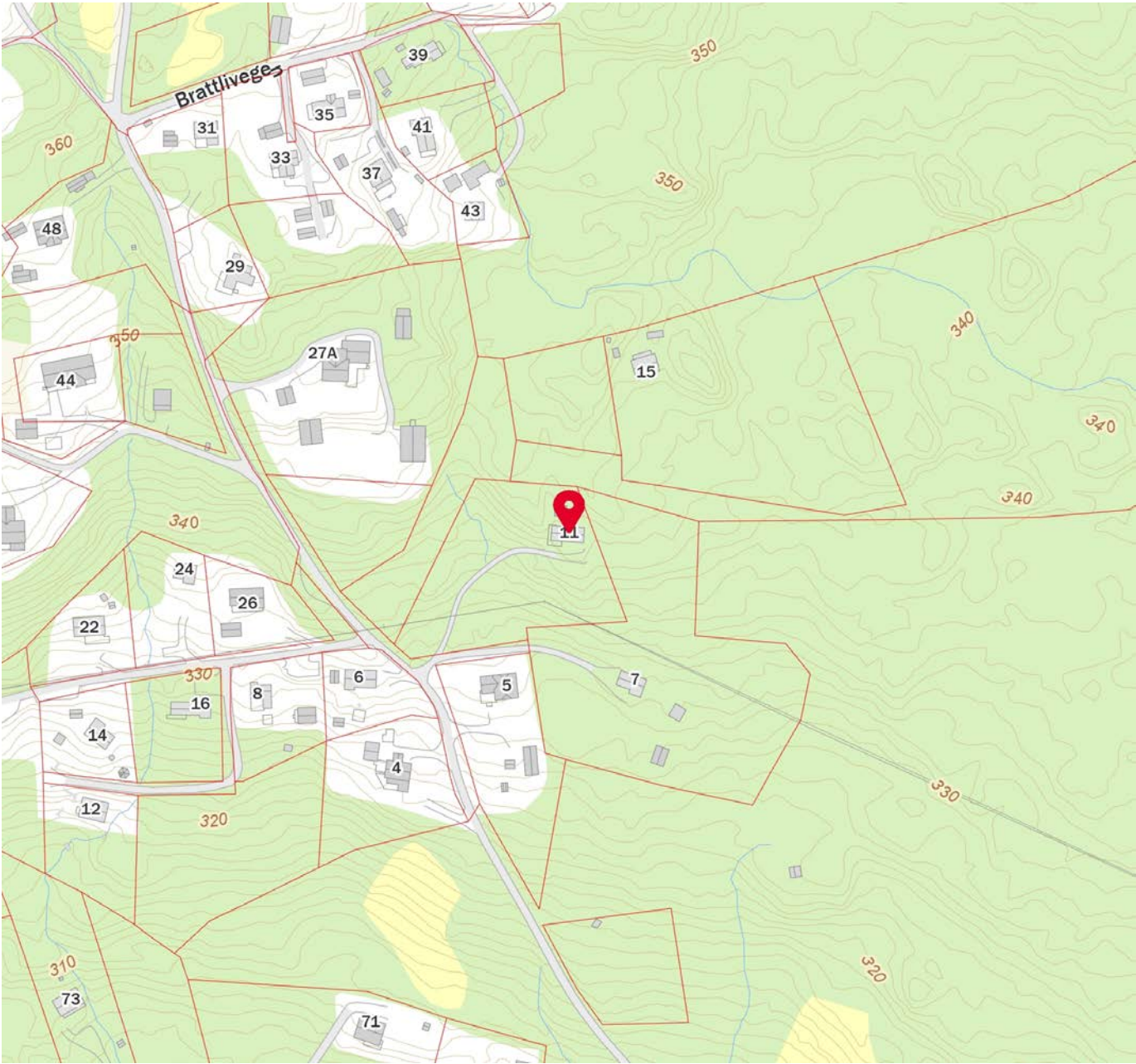
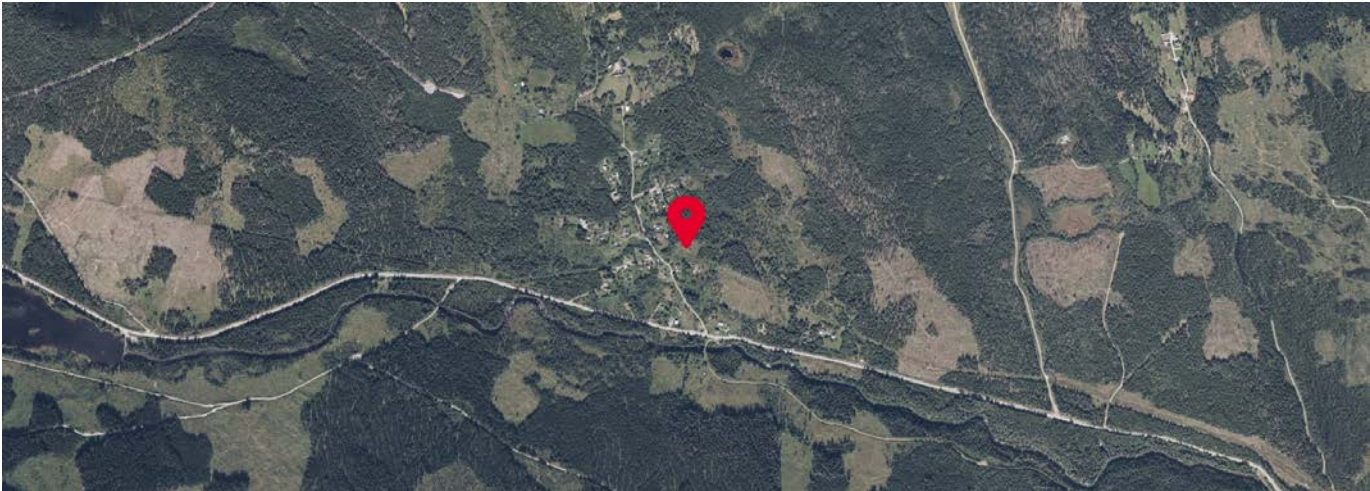
🏀 Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	🚗 5.3 km
🏀 Skrukkelia vel Aktivitetshall	7 min	🚗 8.8 km
🏊 Hurdal treningsklubb	7 min	🚗
🏊 Puls Letohallen	27 min	🚗

Dagligvare

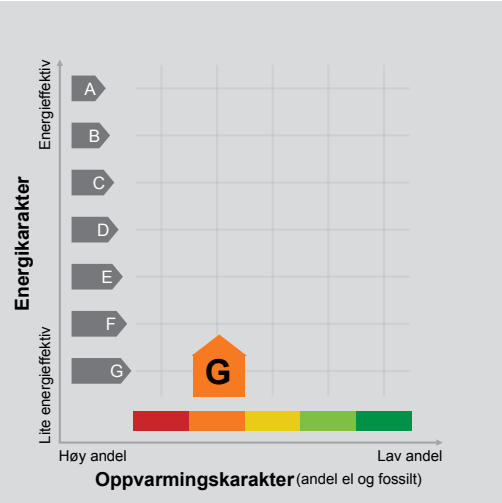
Spar Hurdal	8 min	🚗
Coop Prix Hurdal Post i butikk	10 min	🚗 8.9 km

Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll	31 min	🚗
-----------------	--------	---



Adresse	Brattlivegen 11
Postnummer	2090
Sted	HURDAL
Kommunenavn	Hurdal
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	151949010
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144637
Dato	08.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Brattlivegen 11, 2090 HURDAL
- HURDAL kommune
- gnr. 34, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 Rapportdato: 08.07.2025 Oppdragsnr.: 21739-1647 Referansenummer: PQ9639
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Brattlivegen 11, 2090 HURDAL
Gnr 34 - Bnr 40
3242 HURDAL

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over 1 plan fra 1969. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har ytterdør av tre. Terrasse bygget med impregnernt bjelkelg og terrassebord. Terrassen er målt til 27m2. Rekkverket er målt til 92cm. Terrasse bygget med impregnernt bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til 5m2.

INNSENDIG
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det registreres ingen avvik utover forventet bruksslitasje. Likevel på med pårgnes jevnlig vedlikehold av innvendige overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og hybelkomfyr. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har naturlig ventilasjon.

Det bemerkes at krav fra byggeår er tilfredstilt, men ikke dagens. Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1969. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget rundt boligen svakt skrånende.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Mellom de to soverommene er det i den opprinnelige tegningen avsatt et rom merket som "vask". I dagens planløsning eksisterer kun to soverom, og dette mellomliggende rommet er ikke lenger i bruk som separat funksjon. Opprinnelig hadde soverommene adkomst via dette rommet, men i dag har begge soverommene direkte adkomst fra stuen. I tillegg er det etablert en ny ytterdør fra boden.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

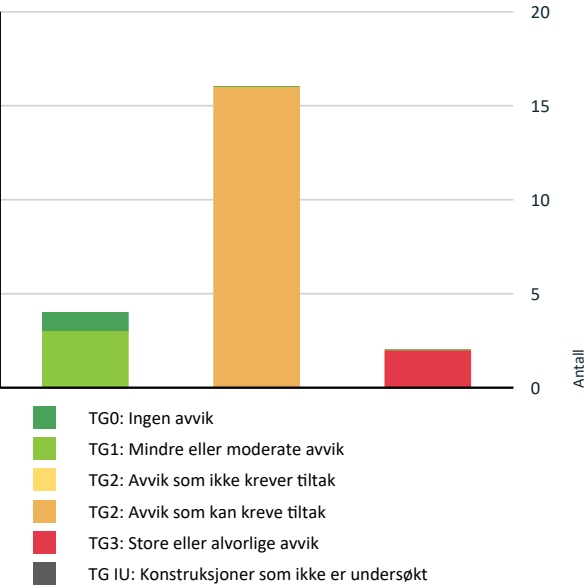


Sammendrag av boligens tilstand



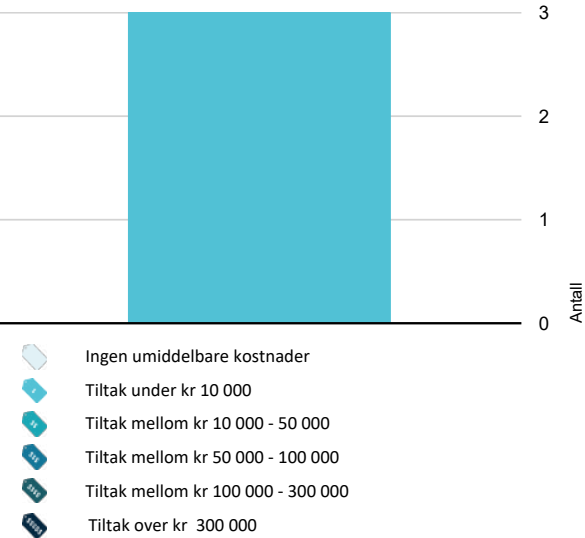
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Terrasse - Uthus

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitte kledningsbord. Det er ikke etablert musesperre på nedre del av kledning.

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring. Bæresøyler til takoverbygg har råteskader og ligger ikke tilstrekkelig på understøttelse.

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

[Gå til side](#)

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.



Utvendig > Dører

Det er avvik:

Døren har nådd en høy alder og treffer ikke dagens forventning til isoleringsevne.

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling. Fundamentet til terrassen er lagt rett på grunnen. Dette kan føre til setninger over tid.

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

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

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

Det er avvik:

Det er ikke målt forhøye fuktverdier ved overflatesøk på ringmur mot terreng. Likevel er krypkjellere med denne alderen en risikokonstruksjon. Det er manglende fuktsperre mot grunnen.

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Dører til soverom tar i karm.

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis riss i grunnmuren.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres stedvis værslitte kledningsbord.
Det er ikke etablert musesperre på nedre del av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes stedvis utskifting av kledningsbord.
Det er ikke et krav til å etablere musesperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befarng.
Bæresøyler til takoverbygg har råteskader og ligger ikke tilstrekkelig på understøttelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.
Bæresøyler må skiftes.



Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Dører

Bygningen har ytterdør av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har nådd en høy alder og treffer ikke dagens forventning til isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for utkifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregnert bjelkelg og terrassebord.
Terrassen er målt til 27m2.
Rekkverket er målt til 92cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling.
Fundamentet til terrassen er lagt rett på grunnen. Dette kan føre til setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling anbefales.
Forbedring av fundamentering må påregnes.

Terrasse - Uthus

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til 5m2.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det registreres ingen avvik utover forventet bruksslitasje. Likevel på med pårgnes jevnlig vedlikehold av innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke målt forhøyde fuktverdier ved overflatesøk på ringmur mot terreng. Likevel er krypkjellere med denne alderen en risikokonstruksjon.

Det er manglende fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde krypkjelleren under jevnlig oppsyn for å se tilstanden over tid.

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dørene kan lukke avviket.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og hybelkomfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Likevel bemerkes det at dette er en fritidsbolig, hvor forventingene stiller seg annerledes enn på en bolig.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det bemerkes at krav fra byggeår er tilfredstilt, men ikke dagens.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det er ukjent når anlegget i sin helhet er etablert eller totalrehabilitert. Det er byttet sikringskap samt sikringer ii 2017.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger for bytte av sikringskap.

- 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?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Det bemerkes at det foreligger samsvarserklæring for nytt sikringskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1969.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvise riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser før eventuelle tiltak kan vurderes.



TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Bygninger på eiendommen

Uthus

	Anvendelse	
	Bod	
	Byggeår	Kommentar
		Ukjent byggeår
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

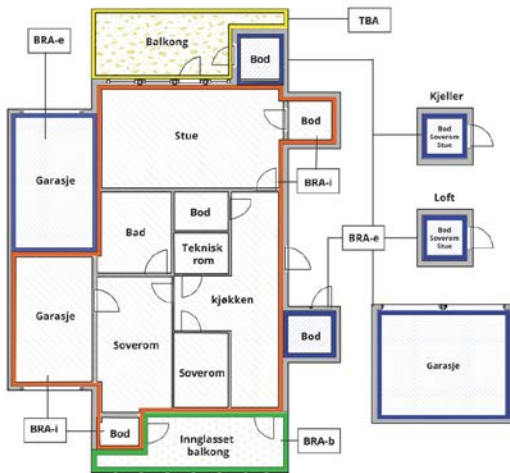
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51			51	27
SUM	51				27
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Entré, Bod, Hygienerom		

Kommentar

Takhøyde stue: 2,28m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Mellom de to soverommene er det i den opprinnelige tegningen avsatt et rom merket som "vask". I dagens planløsning eksisterer kun to soverom, og dette mellomliggende rommet er ikke lenger i bruk som separat funksjon. Opprinnelig hadde soverommene adkomst via dette rommet, men i dag har begge soverommene direkte adkomst fra stuen. I tillegg er det etablert en ny ytterdør fra boden.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene oppfyller ikke gjeldende forskrifts krav til rømningsvei. – Soverommet til venstre tilfredsstillter heller ikke krav til dagslysflate i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK).

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	5
SUM		11			5
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Arealer

Brattlivegen 11, 2090 HURDAL
Gnr 34 - Bnr 40
3242 HURDAL

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS



Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	44	7
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Charlotte Marie Storm Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	34	40		0	4068.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Brattlivegen 11							
Hjemmelshaver Breivik Charlotte Marie Storm, Breivik Frode							

Brattlivegen 11, 2090 HURDAL
Gnr 34 - Bnr 40
3242 HURDAL

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig boligområde i Hurdal kommune, med kort vei til både barnehage, skole og dagligvarebutikk. Området har begrenset gjennomgangstrafikk og består hovedsakelig av eneboliger. Det er enkel adkomst til Hurdalssjøen og nærliggende turområder. Nærmeste kollektivtilbud er bussforbindelser til Eidsvoll og Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Det er vann til hyttevegg fra Brattlia vannverk.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og frtidsbebyggelse

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gjort noen oppgraderinger av fritidsboligen av nåværende eier.

Oppvarming av fritidsboligen

Fritidsboligen varmes opp med vedovn og panelovner.

Byggemåte

Bygningen er oppført med ringmur av leca. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kldd med stående trekeldening. Taket er et saltak tekket med aluminiumsplater. Bjelkelag av tre. Vinduer med koblet klass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.07.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	08.07.2025		Eksisterer Ikke	1	Nei
Ferdigattest	08.07.2025		Eksisterer Ikke	1	Nei
Eier	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	
2	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)



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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PQ9639>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250134	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charlotte Marie Storm Breivik	Frode Breivik
Gateadresse	
Brattlivegen 11	
Poststed	Postnr
HURDAL	2090
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	81759383

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CMSB, FB

Document reference: 1208250134

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus i bod og kjøkken. Stolpe nærmest inngangsdør har råteskade. Enkelte bord på kledning

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

Nytt sikringsskap 10.08.2017

Arbeid utført av

Næss installasjon AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

Nei

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

Document reference: 1208250134

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

Document reference: 1208250134

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250134

Initialer selger: CMSB, FB

4

64

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Marie Storm Breivik	7141d80c364114d53c88b2aaa92f837a73816405	07.07.2025 10:03:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Breivik	4602aeb812da96c661e37d3d107160df64b387d1	07.07.2025 10:12:14 UTC	Signer authenticated by One time code

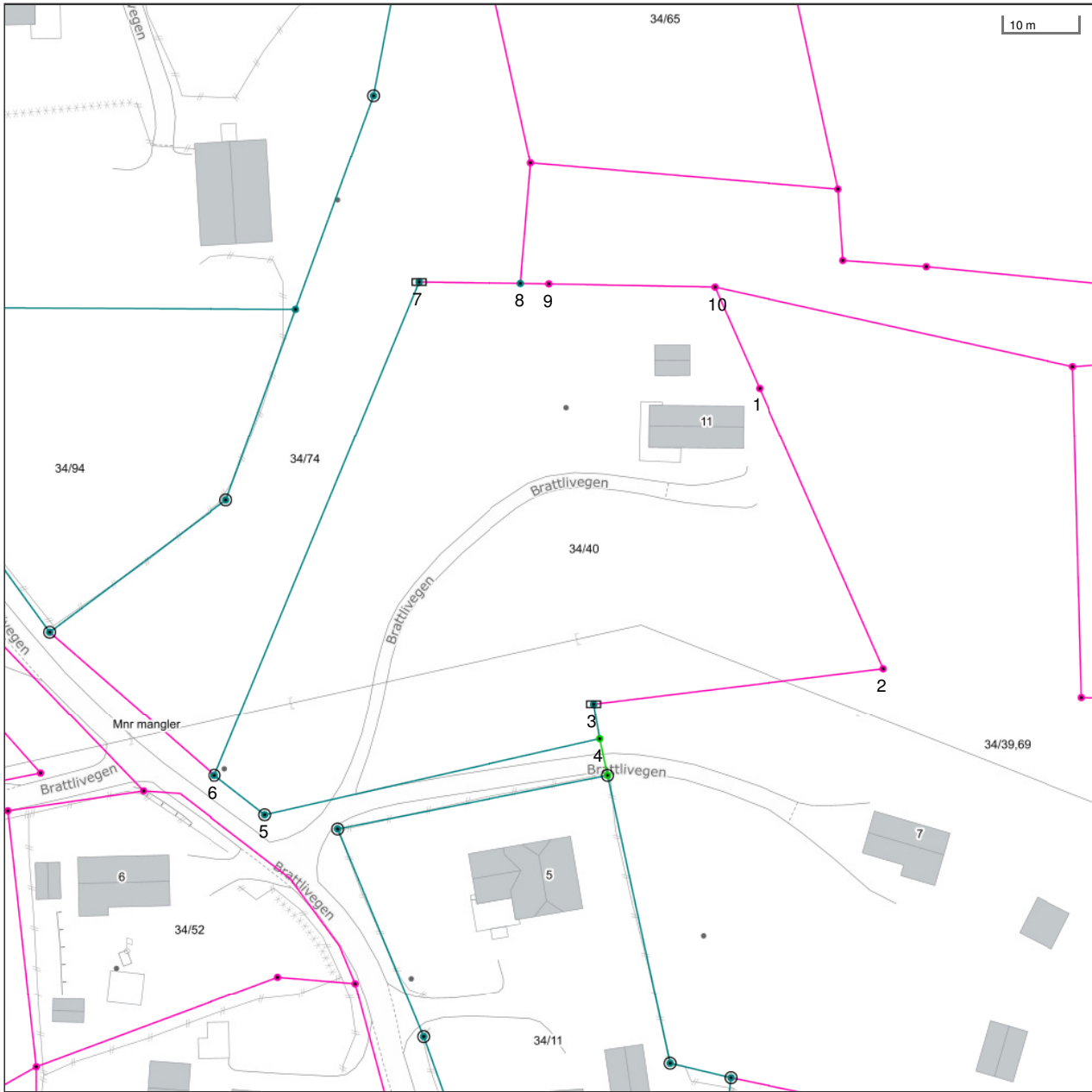
Document reference: 1208250134

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

65



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

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

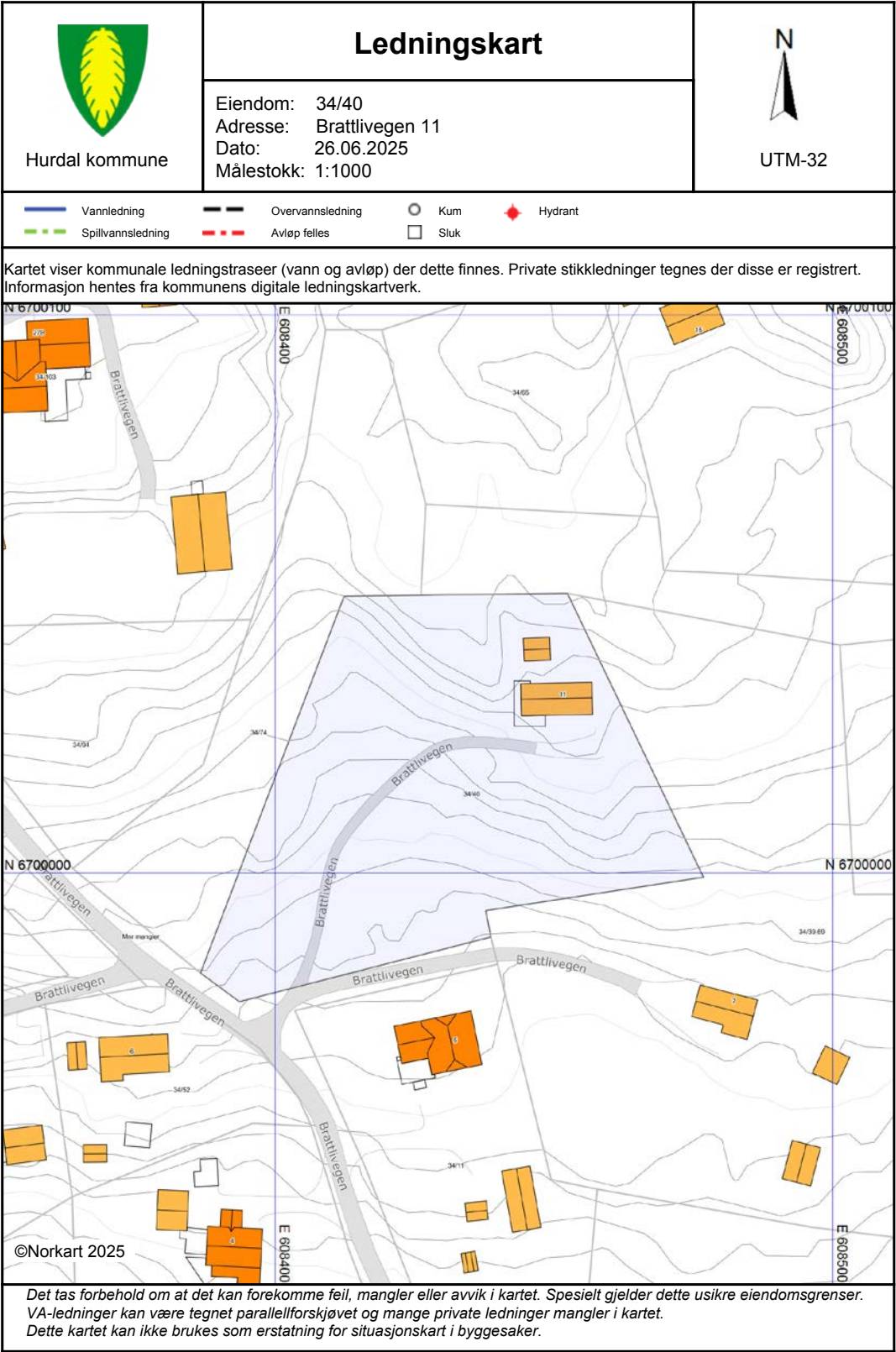
Grensepunkt - rør

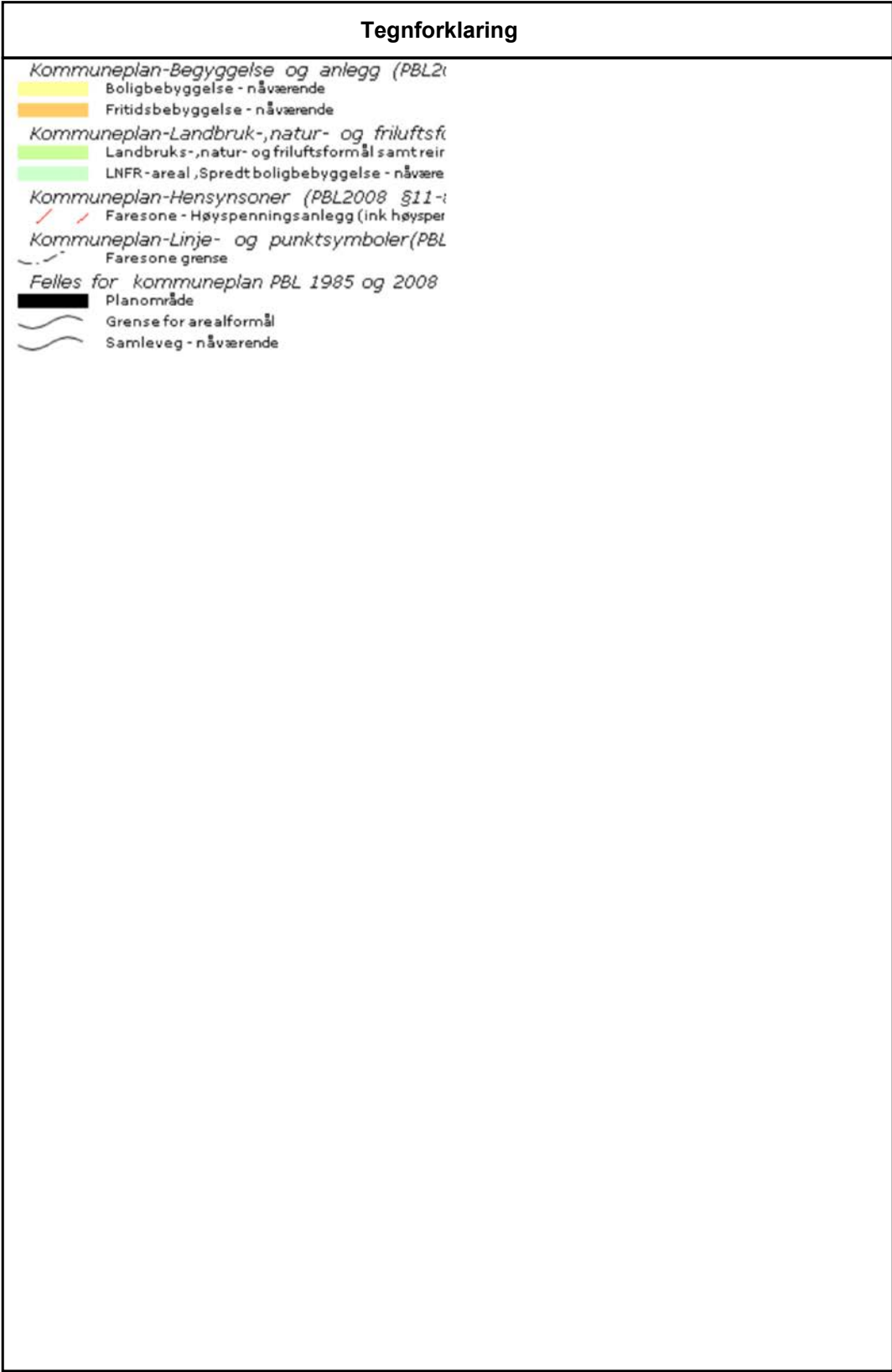
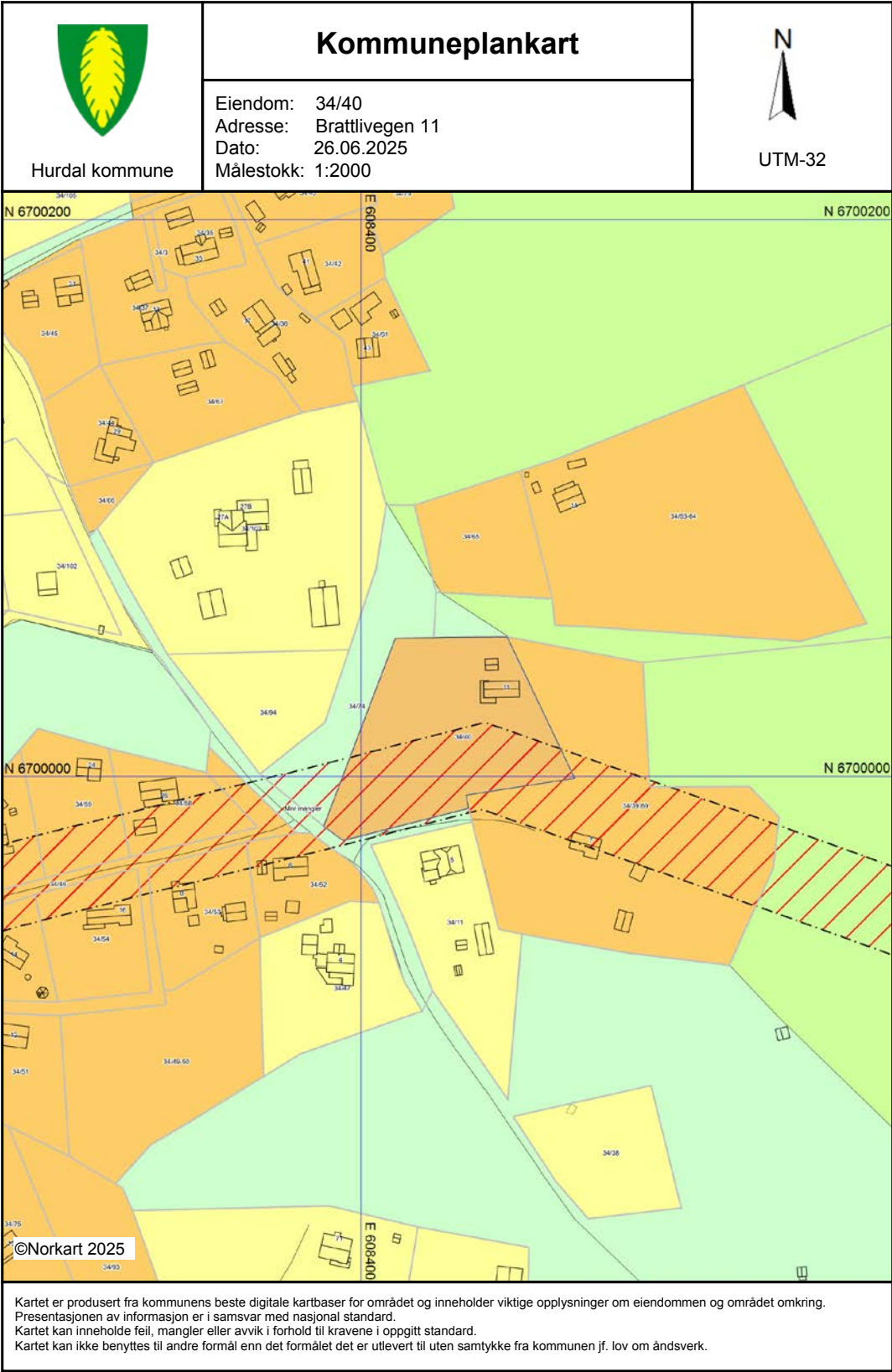
Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

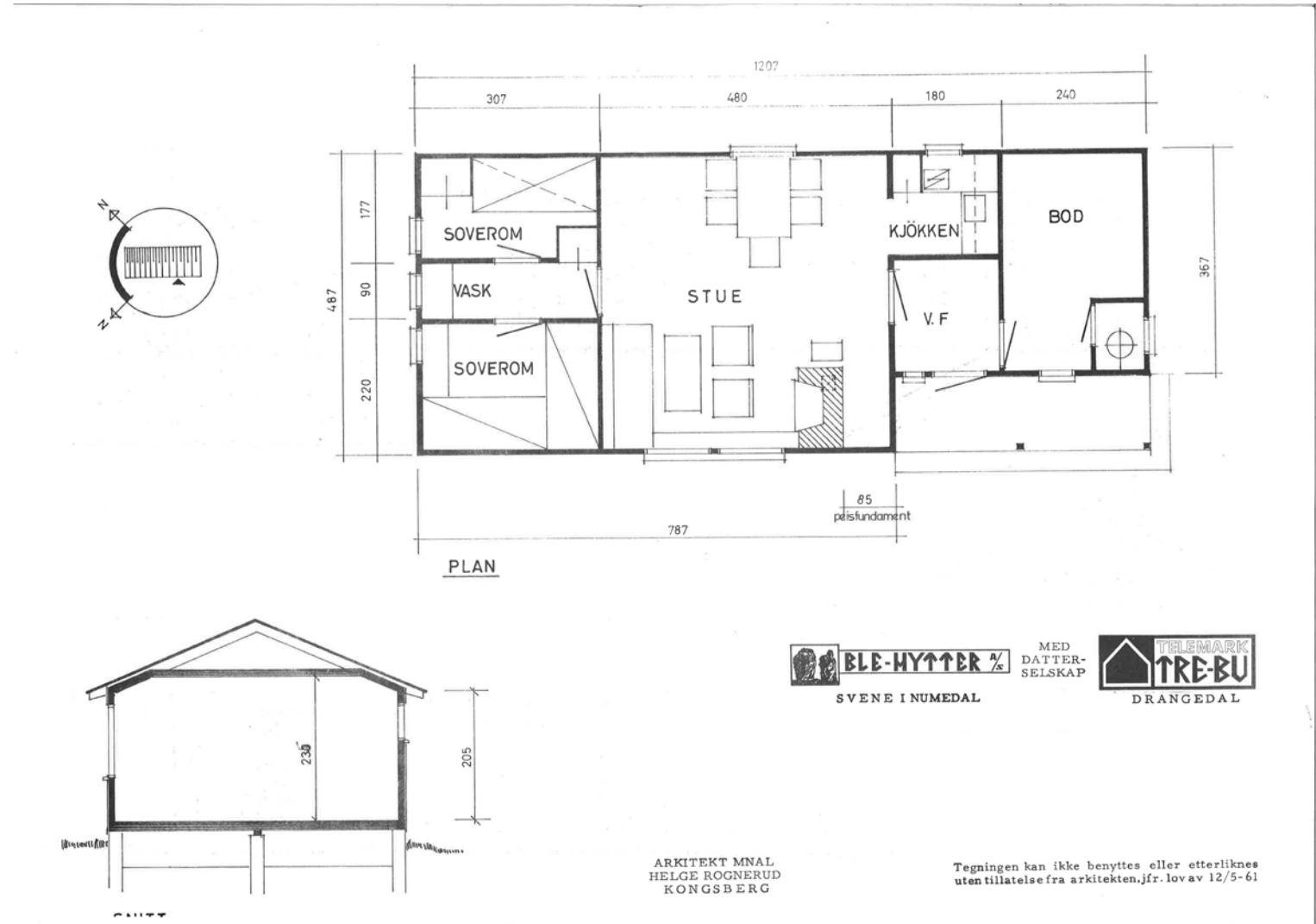
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 068,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6700013,51	Øst	608411,92
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6700036,66	608458,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,93			
2	6699999,21	608476,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,52			
3	6699993,24	608437,75	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	39,51			
4	6699988,53	608438,71	10 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	4,81			
5	6699976,92	608393,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,55			
6	6699982,03	608386,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,67			
7	6700049,61	608412,37	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	72,32			
8	6700049,83	608426,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,79			
9	6700049,89	608430,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	3,85			
10	6700050,13	608452,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,43			







BYGGETILLATELSE
INSPEKSJONSKORT
Hytte

vedt. ..Hytte..... gnr. 34 bnr. 40 i Hurdal

godkjent av Hurdal Bygningsråd den .29/11.-67. sak nr. ..70/67.....

Ansvarshavende: Ble-Hytter A/S, Eier: Sven G. Svensen,
 Svene i Nusedal O S L O 4.

.....

.....

I følge bygningsloven av 18/6 1965, jfr. §§ 93, 97, 113 og 115, må ansvarshavende, minst 2 dager forut, for bygningsrådets kontrollør melde:

- a. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes og ev. drenering er lagt.
- b. Når stenderverk og takstoler er montert og før isolasjon dytting er overdekket.
- c. Når hytten er ferdig.

Hytten må plasseres på tomten nøyaktig slik som på den godkjente situasjonsskisse.

NB. Dette kort sammen med de godkjente tegninger skal alltid være til stede på byggeplassen. Alle meldinger må gå via ansvarshavende.

Byggetilatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegyndt innen ett år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 6 måneder.

Innstilles et arbeid i lengere tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopp- tas før Bygningsrådets kontrollør er varslet.

Hurdal den .5/12.1967.....
[Signature]

Dato	Sign.
Pipeattest meddelt	
Innflyttingsattest meddelt	
Ferdigattest meddelt	

Hafslund nett # 102340 2005-10-14

TINGLYST
DAGBOKNR 245479
23 MAI 2006
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING OG DRIFT AV

JORDELEKTRODEANLEGG



Doknr: 245479 Tinglyst: 23.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt "Netteier")

og

Grete Sørum

Hafslund
17 OKT 2005
01NB137
17/10-0510

som eier av eiendom, gnr. 34 og bnr. 40 i Hurdal kommune
(nedenfor kalt "Grunneier")

er det inngått slik avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av jordelektrodeanlegg tilknyttet nærliggende nettstasjon med nummer H0408.

Jordelektrodeanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kartskisse, datert 2005-08-23.

Trasélengde ca 75 meter over eiendommen. Dybde ca 0,4 meter.

1 BAKGRUNN

Alle nettstasjoner skal i henhold til forskrifter fastsatt av myndighetene ha et godkjent jordelektrodeanlegg. Jordelektrodeanleggets oppgave er å sørge for at utsatte anleggsdeler ikke blir berøringsfarlige i eventuelle feilsituasjoner. Jordelektrodeanlegget skal dessuten beskytte de elektriske installasjonene mot skader ved lynoverspenninger.

2 PLASSERING

Grunneier gir herved Netteier tidsubegrenset rett til å ha jordelektrodeanlegg på eiendommen. Jordelektrodeanlegget vil i sin helhet være gravd ned i bakken. Grunneier skal i den grad det er mulig være med å bestemme anleggets plassering.

*På grunn av mangelfull varsling fra Netteiers side, har dessverre ikke grunneier i dette tilfellet fått anledning til å påvirke anleggets plassering.

- 1 -

3 TILGANG

I byggeperioden, og senere ved behov for reparasjon eller utskifting av jordelektrodeanlegget, skal Netteiers personale og eventuelle underentreprenører gis uhindret adgang til anlegget.

4 SKADER SOM OPPSTÅR UNDER BYGGING ELLER REPARASJON AV ANLEGGET

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen forøvrig, som måtte oppstå som en følge av Netteiers arbeid på anlegget. Netteier skal dessuten rydde etter seg på anleggsstedet etter utført arbeid.

5 FLYTTING

Dersom Grunneier senere vil benytte grunnen der jordelektrodeanlegget ligger på en slik måte at jordelektrodeanlegget må flyttes, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Det må angis saklig grunn til flyttingen (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer e.l.) og Grunneier må anviser annet egnet sted på eiendommen for anlegget. Netteier plikter å gjennomføre slik flytting, og bærer alle kostnader i forbindelse med flyttingen.

6 ERSTATNINGSANSVAR FOR GRUNNEIER

Før Grunneier iverksetter bygging, graving, sprengning, pålesetting eller lignende nær ved jordelektrodeanlegget, skal Grunneier varsle Netteier. Netteier vil da besørge nødvendige sikkerhetstiltak eller flytting av anlegget uten kostnader for Grunneier i henhold til pkt. 5. Når disse tiltak er iverksatt er Grunneier ansvarsfri.

Hvis Grunneier ikke varsler Netteier som beskrevet ovenfor, er han etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han uaktsomt påfører jordelektrodeanlegget.

7 ERSTATNINGSANSVAR FOR NETTEIER

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging eller reparasjon av jordelektrodeanlegget, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, skal erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

8 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

8.1 Tvister

Enhver tvist mellom partene om avtaleforholdet blir å avgjøre av de ordinære domstoler, med mindre partene blir enige om avgjørelse ved voldgift. Voldgift må i tilfelle være begjært innen 14 dager etter at partene er blitt enige om voldgiftsbehandlingen. Partene vedtar Oslo som verneeting.

8.2 Tinglysing

Dersom Grunneier ønsker at denne overenskomsten skal tinglyses, betaler Netteier omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

8.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaring for ferdigstillelse.

9 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Det henvises for øvrig til de generelle leveringsvilkårene "Standard vilkår for tilknytning, nettleie og levering av elektrisk kraft" som omhandler de rettigheter og plikter som tillegges både Netteier og Grunneier i sin helhet.

○○○○○○

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Hvis Grunneier ønsker det, utstedes og undertegnes i tillegg en tinglysingsgjenpart.

Rasta, den 14/10-05

Grunneier: Grete Sørheim

Foretaksnr/personnr: 11.07.32

Grete Sørheim

Signatur

Kopier riktig
bekreftes. 25/2.06
Søren Kuhn
HAFSLUND ASA

Oslo, den 10/10-05

Hafslund Nett AS
NO 980489698 MVA

Navn: THOMAS STRØM JOHANSEN

Tittel: NETTPLANLEGGER

Thomas Strøm Johansen

Signatur

Navn: ANDERS ØSTBY

Tittel: AUD-LEDER

Anders Østby

Signatur

01.07.2025

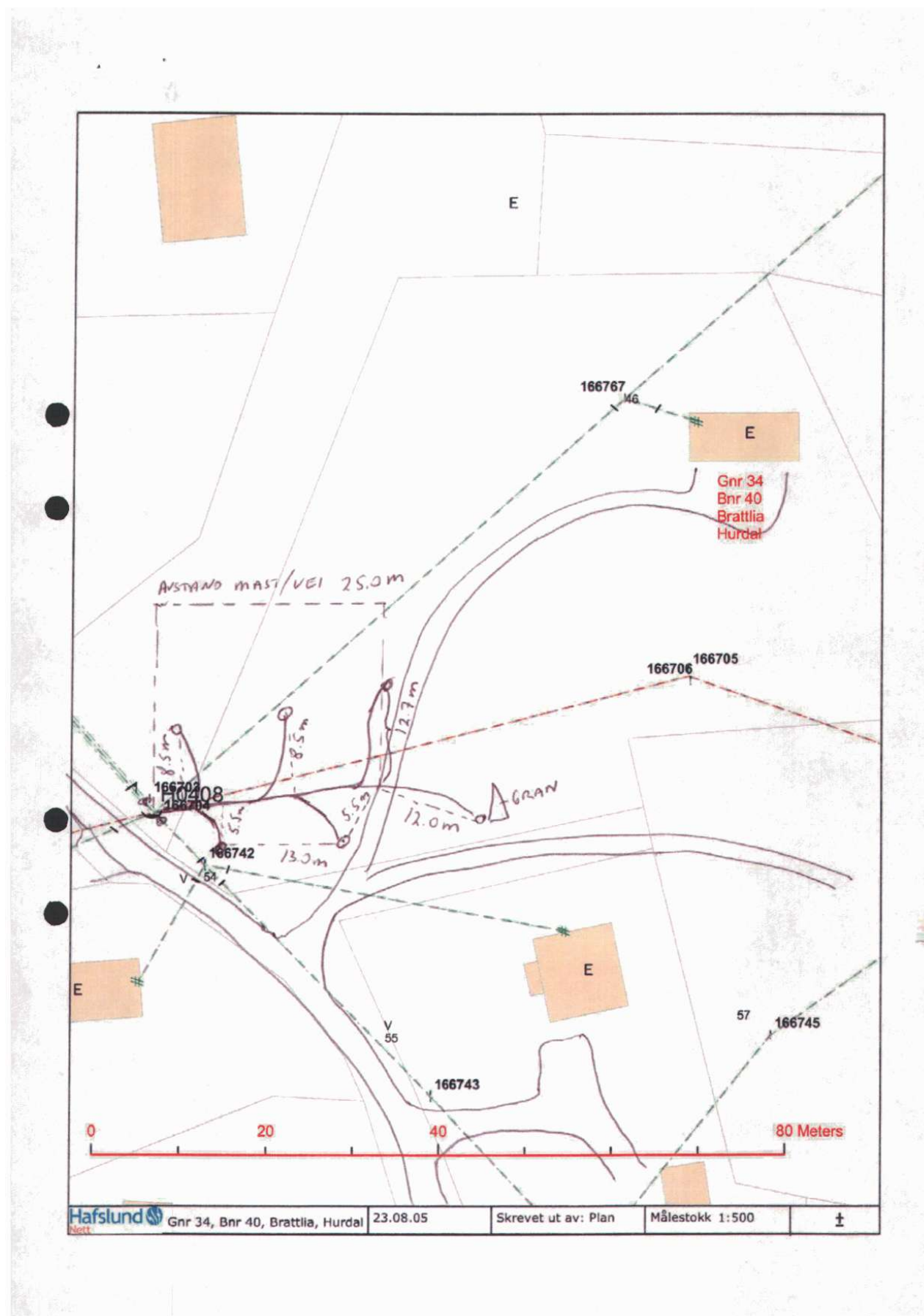
Vann- og avløpsopplysninger for:

GBNR: 34/40

Adresse: Brattlivegen 11, 2090 Hurdal

Hurdal kommune befarte eiendommen 20. juli 2016. I denne forbindelse er det ikke registrert at fritidseiendommen har innlagt vann. Når det ikke er innlagt vann, er det ikke behov for eget avløpsanlegg og utslippstillatelse.

Informasjon fra grunneier datert her 15. juni 2016, viser til at eiendommen har vann til vannpost fra det private vannverket Fåtjern.





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**

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

- Du benytter deg 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 salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

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

aktiv.
Tar deg videre



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

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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 eieendom (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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brattlivegen 11
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre