



aktiv.

Elgfaret 6, 2090 HURDAL

**Sjarmerende enebolig Elgfaret 6 –
nær skog, vann og turmuligheter.
-Enebolig midt i naturens nærhet**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Selger: Frøydis Knai Fjelldal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 276/333 kvm
Tomtstr.: 1054.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 185
Oppdragsnr.: 1206250160

Sjarmerende enebolig Elgfaret 6 – nær skog, vann og turmuligheter. -Landlig idyll

Velkommen til Elgfaret 6!

Dette er en innholdsrik og hyggelig enebolig beliggende i et stille og barnevennlig område i vakre Hurdal. Her får du muligheten til å bo i naturskjønne omgivelser med ro og grønne kvaliteter rett utenfor døren. Boligen fremstår som velholdt og har en praktisk planløsning som passer både for par, småbarnsfamilier og deg som ønsker god plass og funksjonelle rom. Med lyse og trivelige oppholdsrom, romslig kjøkken, flere soverom og fine uteplasser, ligger alt til rette for et komfortabelt hjem med plass til både hverdag og hygge. Her kan du flytte rett inn, eller sette ditt eget preg i ro og mak.

Hurdal har hyggelig bomiljø og nærhet til flotte turområder, skiløyper og Hurdalssjøen.

Dette er en bolig med sjel og potensial.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	75
Energiattest	98
Nabolagsprofil	123
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i: 276 m²

BRA-e: 57 m²

BRA totalt: 333 m²

TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 131 m² Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sov.1, sov.2, stue/
kjøkken, og entre.

1. etasje

BRA-i: 145 m² Entre, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sov.1, sov.2 og garderobe.

BRA-e: 57 m² Garasje m/ tre stk. boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m² Terrasse entre 6m².

Østvendt terrasse 12m²

Sør/vestvendt terrasse 53m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Viser til vedlagt eierskiterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1054,1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt. Utearealer med belegningsstein i adkomstområde, grøntarealer med plen, beplantninger og hekk. Hagen fremstår vedlikeholdt og velstelt.

Kommunen informerer at eiendommens grenser er middels nøyaktig.

Viser til vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i familievennlig og naturnært område.

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Hurdal, med kort vei til både natur, skole og dagligvare. Her bor du i et nabolag med god aldersspredning og høy andel barnefamilier, noe som skaper et trygt og sosialt bomiljø.

Barnevennlig og praktisk:

Området har flere barnehager og skoler i nærheten, blant annet Hurdal Steinerskole og Hurdal skole og kultursenter (1-10 trinn) – begge innen få minutters kjøring. For de eldre barna er det enkel tilgang til videregående skoler i både Nannestad og Eidsvoll.

Gode transportmuligheter:

Det er bussholdeplass ved Hurdal kirke med linjer til nærliggende områder, og Eidsvoll Verk stasjon ligger ca. 26 minutter unna med bil og ca. 30 minutter med buss 455 for tog forbindelser til Oslo og Gardermoen. Dette gir gode pendlermuligheter for både jobb og fritid.

Nærhet til dagligvare og fritidstilbud:

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med både Spar og Coop Prix kun 6–7 minutter unna. For den aktive finnes Hurdal stadion og treningsklubb i nærområdet, samt aktivitetshall.

Naturnært og fredelig:

Hurdal er kjent for sin vakre natur og rolige atmosfære, og Elgfaret 6 ligger perfekt til for deg som ønsker å bo i grønne omgivelser med frisk luft og gode turmuligheter rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Elgfaret 6 ligger ideelt til for barnefamilier med flere barnehager og skoler i nærområdet. Her får barna en trygg og god oppvekst med korte avstander til både undervisning og fritidsaktiviteter.

Barnehager og skoler:

Innen 10 minutters kjøring finner du flere barnehager, blant annet Hurdal naturbarnehage, Hoppensprett Hurdal barnehage og Hurdal barnehage. For skolebarn ligger Hurdal Steinerskole (1.-7. trinn) kun 1,5 km unna, mens Hurdal skole og kultursenter (1.-10. trinn) er tilgjengelig på under 10 minutter. Videregående elever har gode alternativer i både Nannestad og Eidsvoll, med rundt 30 minutters reisevei.

Fritidstilbud for store og små:

Området byr på gode muligheter for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap. Hurdal stadion ligger vegg i vegg med Hurdal skole og aktivitetssenter bare 6 minutter unna og tilbyr fasiliteter for fotball og friidrett. I tillegg finnes det aktivitetshall og et lokalt treningscenter ved – Hurdal treningsklubb – som gir mulighet for styrketrening og gruppetimer. For de som ønsker mer variasjon, er Puls Letohallen et større treningscenter kun 25 minutter unna.

Elgfaret 6 ligger i et attraktivt og familievennlig område med kort vei til Hurdal Skisenter, kun ca. 10 minutter unna med bil. Skisenteret tilbyr bakker for alle nivåer, skiskole for barn, samt flotte muligheter for alpint, snowboard og langrenn. Om sommeren kan familien nyte Meieriodden badebass ved Hurdalsjøen cirka 400 meter unna, som er en populær og barnevennlig strand med fine områder for bading, piknik og avslapning. Området rundt byr også på flotte turstier og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året, noe som gjør dette til et perfekt sted for et aktivt og variert friluftsliv.

Her bor du med alt du trenger for en aktiv og trygg hverdag – perfekt for familier som ønsker nærhet til både natur og nødvendige tilbud.

Skolekrets

Barneskole og ungdomsskole:

Elever i området sogner til Hurdal skole og kultursenter, en kombinert barne- og ungdomsskole (1.-10. trinn) med 302 elever fordelt på 18 klasser. Skolen ligger kun 4,4 km unna og nås på ca. 7 minutter med bil. I tillegg finnes Hurdal Steinerskole (1.-7. trinn) med et mindre elevgrunnlag, kun 1,5 km fra boligen.

Videregående opplæring:

For elever i videregående alder er både Nannestad videregående skole og Eidsvoll videregående skole tilgjengelige med ca. 30 minutters reisevei. Dette gir gode valgmuligheter innen ulike fagretninger og utdanningsløp.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i nærområdet:

Kun 1,2 km fra boligen ligger holdeplassen ved Hurdal kirke, hvor busslinjene 445, 446 og 447 gir forbindelse til nærliggende områder. Dette gjør det enkelt for både ungdom og voksne å komme seg rundt uten bil.

Togforbindelse til Oslo og Gardermoen:

For lengre reiser er Eidsvoll Verk stasjon tilgjengelig på ca. 26 minutter med bil og ca. 30 minutter med buss 445. Herfra går togene RE11 og R12, som gir direkte forbindelse til Oslo sentrum og Oslo Lufthavn Gardermoen – perfekt for pendlere og reisende.

Tilgjengelighet til flyplass:

Med kun 36 minutters kjøring til Oslo Gardermoen, har du rask tilgang til nasjonale og internasjonale flyreiser, noe som gir stor fleksibilitet for både jobb og ferie.

Bygningsakkreditt

Thomas Tøstadsen Vestrum

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca. Yttervegger over grunnmur med bindingsverksvegger med stående trepanel. Valmtak av trekonstruksjoner teknet med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som generelt greit vedlikeholdt, men med bruks/vær slitasje og aldring av bygningsdeler. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid, noe som må tas i betraktning ved planlegging av videre vedlikehold. Eldre boliger vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer

i rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser, vinylbelegg, tregulv, parkett, laminat og teppegulv.

Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystingspanel, malt strie/tapet, malt trepanel, pussede overflater, pussede malte overflater, fliser, tapet, behandlet trepanel, leca blokker, ukompletert med isolasjon, skifer.

Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel,

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenertklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: nytt toalett i kjeller, mindre reparasjoner på håndvask på bad oppe.

Arbeid utført av Rognstad VVS AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse mindre reparasjoner på brytere.

Arbeid utført av Dal Elektriske AS

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

Ja

Beskrivelse: Har blitt kontrollert av Dal Elektriske AS under oppdrag.

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

Svar: Ja, kun av ufraglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fjernet mose og malt, impregneret tak. Sjekket at taket er tett og takstein er i orden.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Det er en sokkelleilighet i kjelleren ved å sette inn en dør. Tidligere eiere har åpenbart hatt dør der.

Viser til vedlagt egenertklæringskjema.

Innhold

Underetasje: Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sovr.1, sovr.2, stue/kjøkken, og entre.

1.etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sovr.1, sovr.2 og garderobe.

Garasje m/ tre stk. boder.

Hele underetasjen er oppført som bod rom i henhold til originale plantegninger. Det

nevnt ovenfor er hva rommene blir benyttet til per dags dato.

Standard

For øving beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nederfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det stort sett aldri finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se nettsiden til NGU. Grunnmur med stedvis avskallinger av overflatebehandling, det forekommer riss/ sprekker i grunnmur. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuell synlig knotteplast uten topplist langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringssdag. Står disponibel for fuktnutrenning uten topplist. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas.

1.3 Terrengforhold

Boligen ligger i delvis skrånet terreng der det er tilnærmet flatt deler rundt bolig. Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg/grunnmur.

2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringssdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Enkelte stedvis sprekker i kledning. Helhetlig vurderes kledningen som godt vedlikeholdt. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det savnes luftspalte og

musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak. Foruten enkelte malingsavflassing av takrennebord og gesims. Bemerktes at gesims har enkelte bord som henger da de ikke er tilstrekkelig anfestet spikerslag. Fremstår med alder og normal værslitasje.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983.

Vindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1996.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Det

registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder.

Forventet levetid vurderes passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, foruten sidefelt ved inngangsdør.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med sidefelt. Ukjent produksjonsår. Bemerktes at sidefelt har en sprekk i glasset og er derfor punktert.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1994.

Terrassedør av tre med 3-lags glass, produsert i 1983.

Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1995.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen.

Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm, med slitasje over tid. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder.

Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten stedvis påbegynnende mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Hjemmelshaver opplyser:

Taket ble totalrenset for mose og steinene behandlet med opprinnelig maling av to menn fra Romerike Tak i 2022. Alt ble oversett og kontrollert på hus og garasje, og takene ble ansett som tette og i god stand. Kun en taksten var sprukket og den ble byttet. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Dette

punktet gis derfor TG2. Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft med adkomst fra luke i himling. Loftet ble ytterst begrenset innsisert visuelt fra gardintrapp i luke, da det ikke var gangbart gulv fra luke til den gangbare sonen. Den synlige delen av loftet fremstår generelt som tørr under befaringen. Bemerkes noe mørkere partier på undersiden av undertak og rundt den nærmeste gjennomføringen. Enkelte hull i undertak forekommer. Gjennomføringer med isolasjon og dampspærre vurderes ikke tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TBA: 71m².

Terrasse entre 6m².

Bjelkelag i tre med solid trevirke benyttet som terrassebord. Hjemmelshaver opplyser: Terrasse, trapp ved inngang. Den var nybygd i 2019. Gulv er riktignok ikke behandlet enda. Bordene er forøvrig ubehandlet. Fremstår med tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke innsisert. TGIU. Rekkverk er målt til 93cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Østvendt veranda 12m²

Bjelkelag i tre med behandlet terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Vesentlig svikt i trapp for tilkomst til terrasse og sveikelser i forankring og understøttelse/fundament av terrasse og rekkverk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Rekkverk er forøvrig målt til 80cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Sør/vestvendt terrasse 53m².

Markterrasse med bjelkelag i tre og behandlede terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Svikt i fundamentering langsmed den ene husveggen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bjelkelag er ikke innsisert. TGIU. Plata fra terrassedør er rekkverk målt til 59cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende områder. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.

7.1.1 Bad underetasje Overflate vegger og himling

Flislagte vegger og malt trepanel med ubehandlet trepanel i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og spill på vegg med belysning over.

- Dusjhjørne

- Gulvstående WC

- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje og uegnede materialer i våtsone. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker

av betydning av tilgjengelige overflater på befaringsdag

7.1.2 Bad underetasje Overflate gulv

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjone. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres bom (hulrom) under fliser. Ikke avdekket øvrige svekkelser av betydning, under besiktigelsen.

7.1.3 Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemning av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra åpen tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membranen kan ikke konstateres og det er ingen synlig slukmansjett i sluk. Derfor TG2. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

Flislagte vegger med tak-ess plater i himling.

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Badekar

- Gulvstående WC

- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder, bruksslitasje, enkelte hull og ikke tilstrekkelig fylt flisfluger. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Bemerkes oppsprekking av overflatebehandling rundt en av downlightene med mørkere partier på downlight. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringsdag.

7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand med alder i betraktning. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen. Ingen krav til fall på gulv mot sluk fra byggeår. Kun krav til at gulvet er vannnett. TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk i gulv er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas. Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i

konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

8.1 Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er installert i 2016. Innredning med 1-spell fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandeatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Integert oppvaskmaskin med frittstående komfyr og kjøll/frys. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitvarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Knirk i gulv/undergulv forekommer. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag. Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Det savnes komfyrvakt ved kokeplate.

8.2 Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 1996 og at det er installert oppvaskmaskin på kjøkken i 2020. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum av stål med sidefelt, innebygd såpedispenser, 1-greps blandeatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Oppvaskmaskin, mikrobølge og dobbel kjøll/frys. Platetopp og ekstra koketopp på gass. Integert komfyr. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitvarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag. Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje. Såpedispenser har svekket funksjon grunnet skade. Hjemmelshaver opplyser at et av hjørneunderskap ikke fungerer slik som tiltent. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner montert etter 1. juli 2010 med TEK 10. Det savnes lekkasjesikring av oppvaskmaskin. Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette fra 1996. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.

9.1.1 Rom under terreng Veggens og himlingens overflater

Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UV-stråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater opp til flere steder (spesielt ved

gjennomføringer) og fremstår som heksesot og/eller støvkondens. Sprekker i trepanel forekommer. Registreres kalkutslag på pussede overflater i en av bodene. Rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og brukslitasje i betraktning. Vurderingen er basert på de visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdag.

9.1.2 Rom under terreng Gulvets overflate

Registreres generelt med knirk i gulv og/eller undergulv, flislagte gulv med bom (hulrom) under fliser. Oppsprukkede og løse fliser mellom rom som benyttes som entre og stue/kjøkken. Gulv forøvrig fremstår i normal stand. Hakk/sår/riper og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.

9.1.3 Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

På befaringsdagen ble det boret hull i yttervegg stue del for å måle fukt i yttervegg mot terreng. Ved fuktmåling i bunnsvill/tekt registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Det bemerkes at dette kun er et enkelt sted i kjellerens yttervegger og gir et øyeblikksbilde, dette friskmelder ikke kjellerens helhet. Dette punktet må sees i sammenheng med 1.1 i denne rapporten. Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland. Ytterligere undersøkelser må foretas.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpsrør i plast. Vannrør i metall, kobber og plast. Gulvstående WC på toalettrom og begge bad. Sluk i gulv begge bad. Det bemerkes rustdannelse på skruer klemning bad underetasje. Stoppekran plassert i bod i kjelleretasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Bemerkte kondensdannelser på tilførsel ved hovedstoppekran. Opplegg for vaskemaskin på begge bad. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør. Vask på toalett fyller seg raskere enn vannet drenerer. Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør i boligen. Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier utførte arbeider med vann og avløpsrør i 2016, det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Hvorvidt arbeidene er utført på egeninnsats eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas. Hjemmelshaver opplyser blant annet. Nytt røropplegg under håndvasken på bad i 1. etg i 2024 av Stenberg & Emilsen AS, nytt WC i underetasje av Rognstad VVS 2020. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

10.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider på 194L plassert i bod rom under terreng. Varmtvannsbereider er kun visuelt inspisert. Registreres lekkasjesikring i form av waterstop funksjon, sensor kan med fordel plasseres nærmere bereider. Bereideren fremstår fra eldre dato. Det ble

ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.

10.5 Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Kjøkken 1. etasje, WC rom og bad 1. etasje er utstyrt med mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.) Avtrekk bad 1. etasje, WC rom og begge kjøkken er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktelaterte skader. Naturlig ventilering bad underetasje er å anse som en mindre god løsning. Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørbød til begge bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Det foreligger ingen TG3.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilknytning.

Parkering

Dobbelgarasje.

På egen gårdsplass.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisnummer

79725492

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Sjødeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet med to stk. peiser i 1. etasje, en peis og en vedovn i underetasje. Panelovner, elektrisk gulvvarme og luft til luft varmepumpe.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Energi karakter

E

Energi farge

Gul

Info energiklasse

Energimerkingen er hentet fra forrige salg og er gyldig frem til 01.11.2027.

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 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 38 785

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Summen for kommunale avgifter nevnt ovenfor er for 2024.

Eiendomsskatt

Kr 8 435

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Fakturert eiendomsskatt for 2024 var kr 8 435. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 050 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 200 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 185 i Hurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3242/32/185:

16.03.2004 - Dokumentnr: 3442 - Registrering av grunn

Denne matrikkelheten opprettet fra:

Knr:3242 Gnr:32 Bnr:139

16.03.2004 - Dokumentnr: 3442 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0239 Gnr:32 Bnr:139 Fnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1336942 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0239 Gnr:32 Bnr:185

01.01.2024 - Dokumentnr: 253851 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3037 Gnr:32 Bnr:185

Ferdigattest/bruksattest

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 10.02.1984.

Byggetillatelse for tilbygg er datert den 15.04.1996. Det foreligger derimot ikke ferdigattest.

Byggetillatelse for garasje er datert den 05.08.1986.

Kommunen har tildelt ett vedlegg som tilsier at de ikke tar ansvar for eventuelle snøskader på garasjen hvis skadeårsaken er bygningens nære plassering mot Elgfaret. Viser til vedlagt tillatelse om garasje.

Dagens romfordeling har avvik fra originale plantegninger og tilsvarer dermed ikke registrert bruk. Hele underetasjen er benyttet som oppholdsrom. Det benyttes per i dag som, kjøkken, bad, soverom, stue, spisesstue og bod.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i underetasje som er innredet og brukt som soverom, kjøkken og bad ikke tilfredsstiller kravene. De avviker fra originale byggetegninger og det er ikke søkt bruksendringer. Rommene er forøvrig angitt som vaskerom, hobbyrom og sport-brensel på byggetegningene og det er ikke utført bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takstmann opplyser:

Boligen avviker fra opprinnelige og fremlagte byggetegninger. Dette gjelder både plassering og utførelse av ytterdør og vinduer (fasadeendringer), samt planløsningen i underetasjen og tiltenkt trapp i stuedel 1. etasje. Fasadeendringer er søknadspålagt tiltak etter plan- og bygningsloven. Det opplyses videre at rom i underetasjen som er innredet og benyttes som rom for varig opphold på befaringsdag, ikke er byggesøkt. Omgjøring av rom til godkjent rom for varig opphold er et søknadspålagt tiltak. Vegg mellom kombi stue og kjøkken i 1. etasje er flyttet til et annet sted i henhold til fremlagt tegning. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er utført endringer av bærende konstruksjoner, er dette søknadspålagt tiltak og ikke byggesøkt. Tilbygg til garasje er det ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon på. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Ferdigattest/bruksstillatelse datert

10.02.1984.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (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))

121 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris, inkl. omkostninger)

4 937 250 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 940 050 (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 121 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenekklæring 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 advokatbistand 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 kostnadsdeltgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

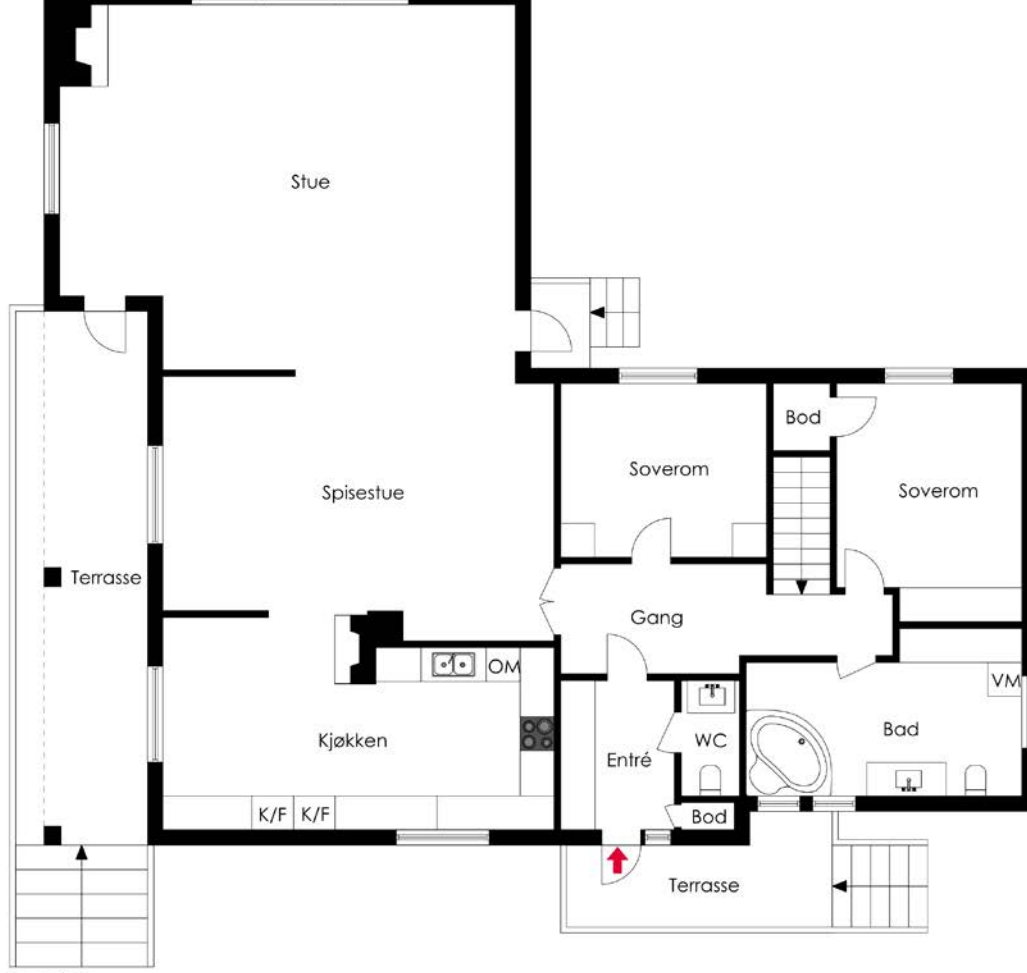
Ansvarlig megler bistås av

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

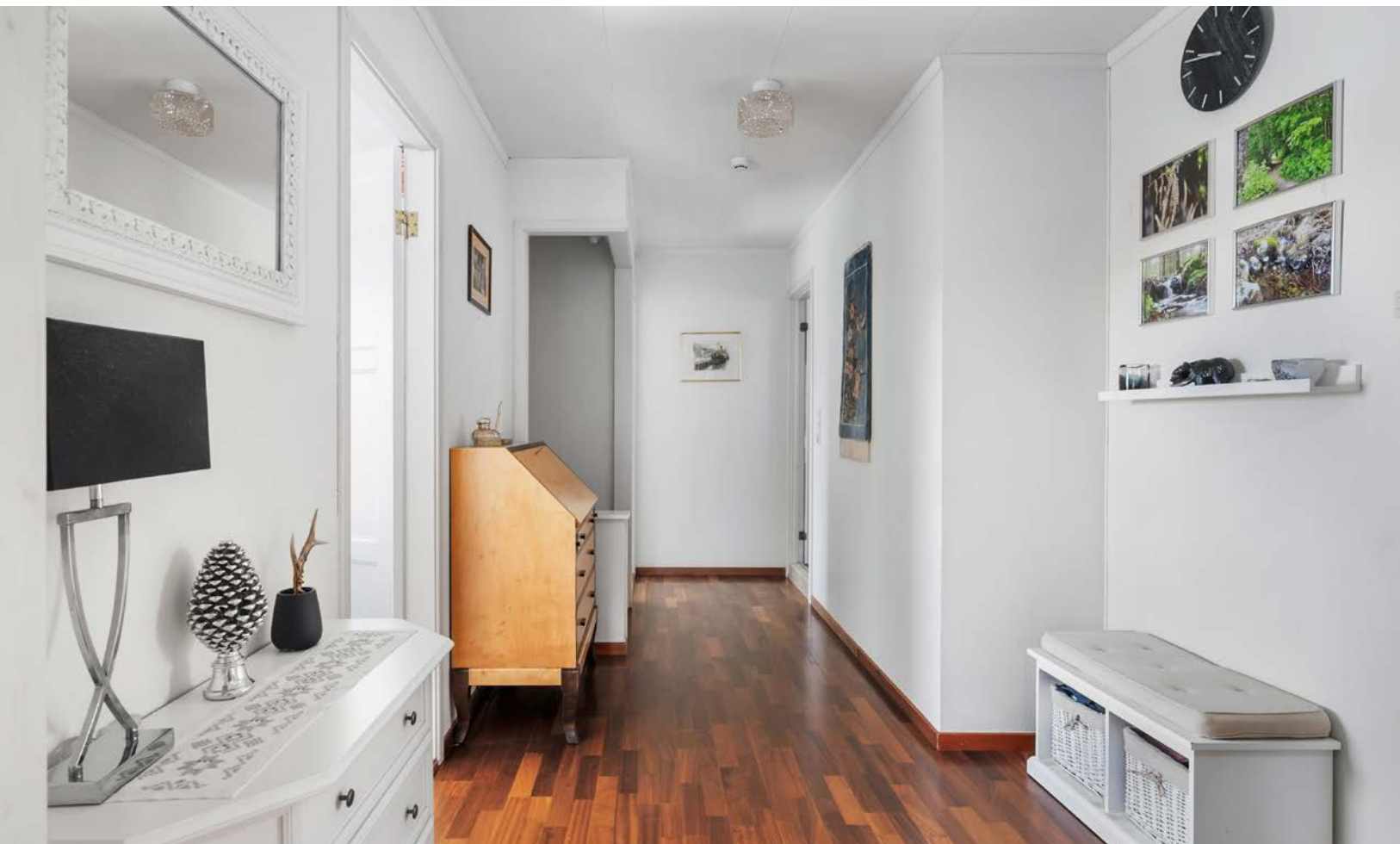




aktiv



aktiv

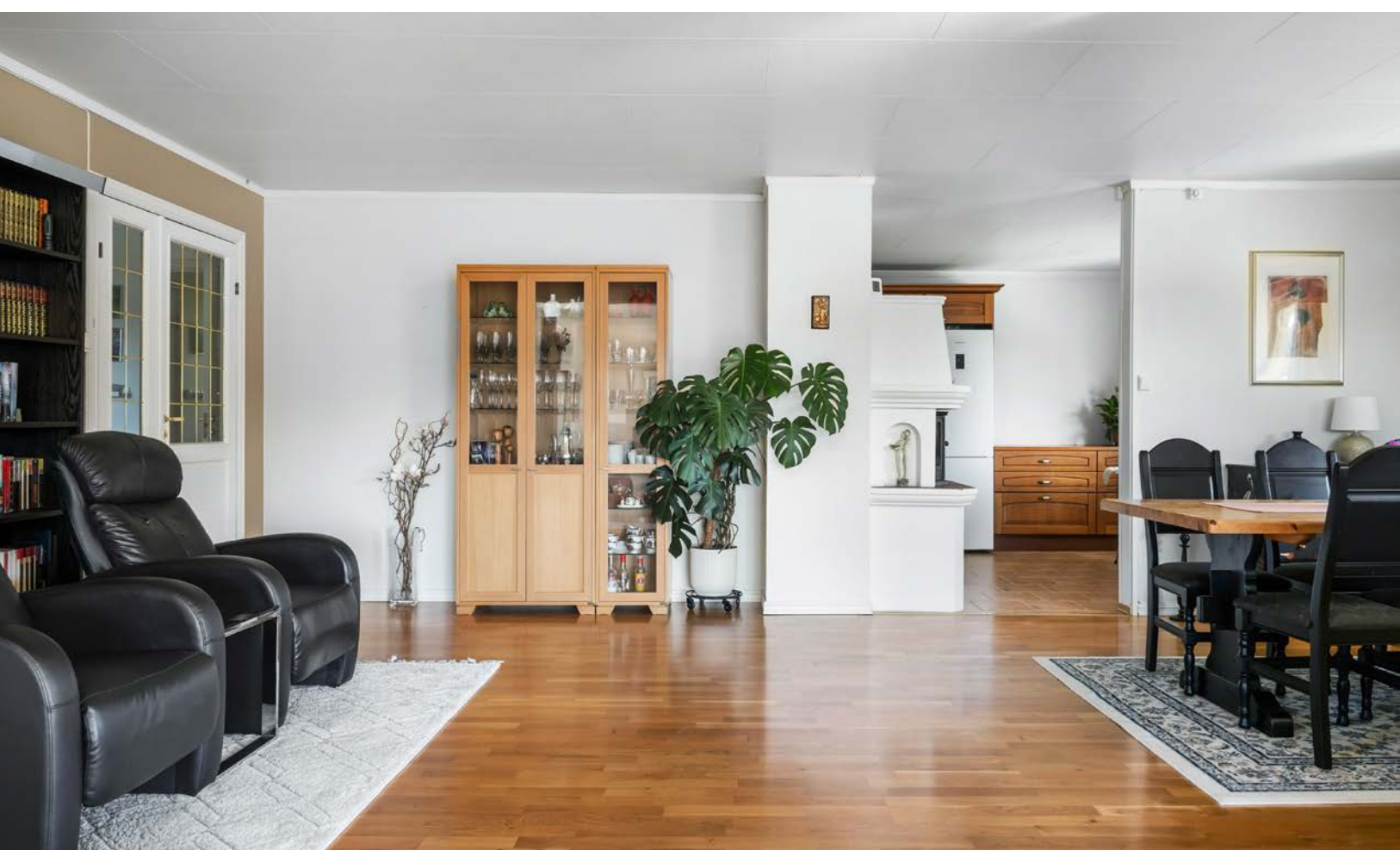












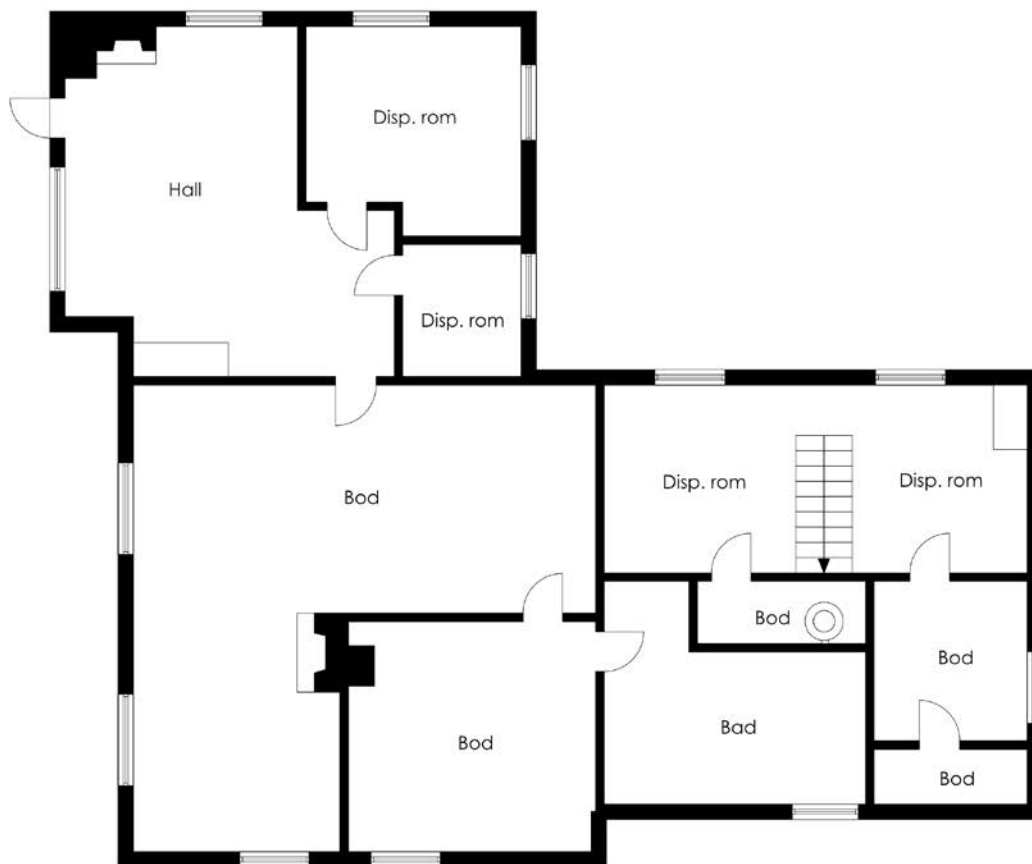












Under .etg

skruv



skruv



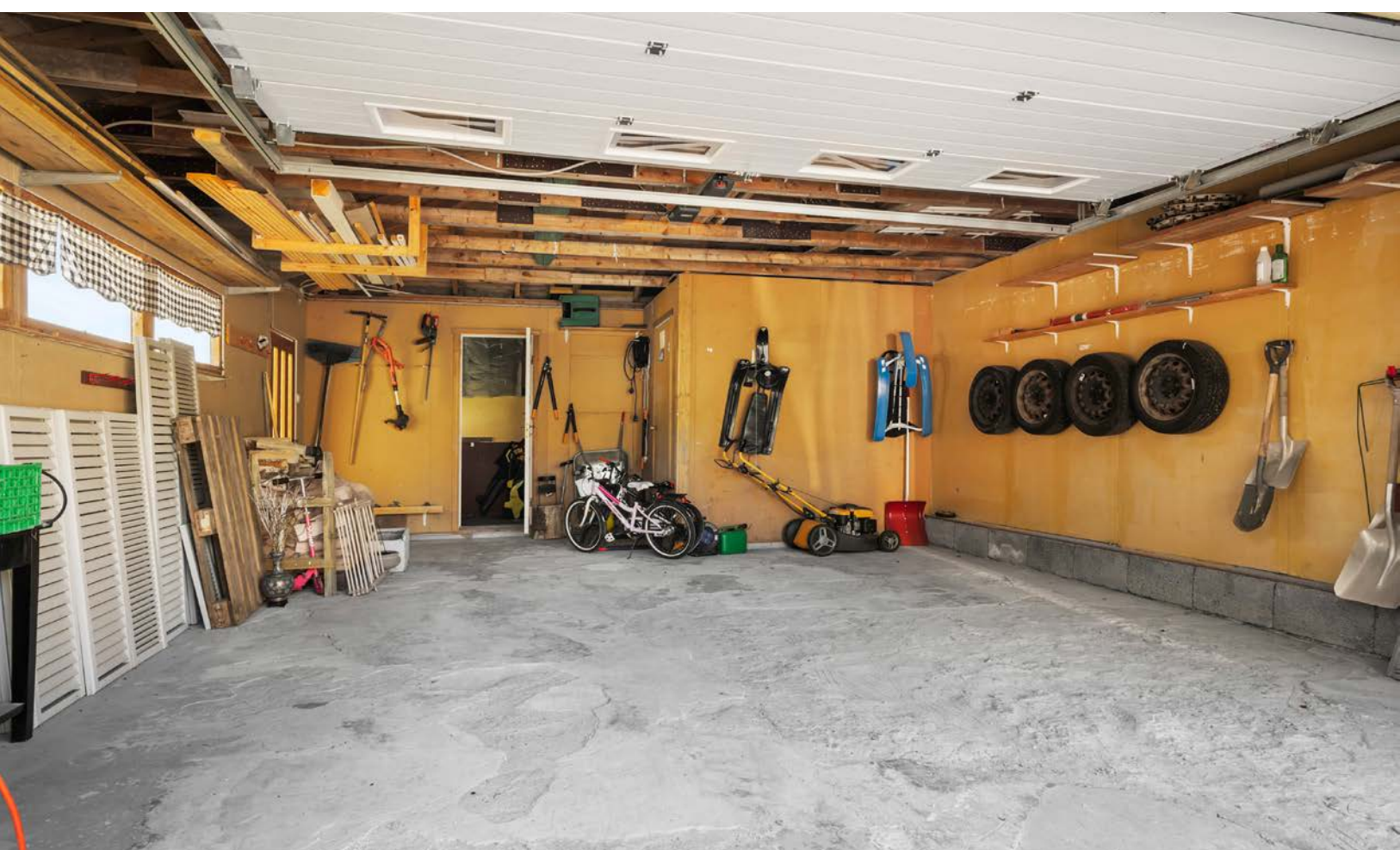










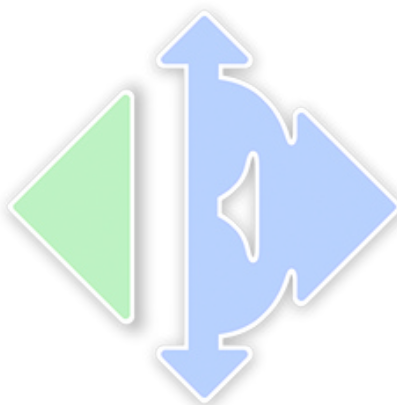






Vedlegg

Selveier enebolig
Elgfaret 6
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 19/08/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 185
Hjemmelshaver:	Frøydis Knai Fjelldal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 054 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst om
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1984

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

14.08.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader.
Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, lekkasjesikring i form av waterguard, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persienner, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Hjemmelshavers muntlige og skriftlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Oppdragsgiver:

Frøydis

Tilstede under befaringen:

Frøydis og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt. Utearealer med belegningsstein i adkomstområde, grøntarealer med plen, beplantninger og hekk. Hagen fremstår vedlikeholdt og velstelt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca. Yttervegger over grunnmur med bindingsverksvegger med stående trepanel. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som generelt greit vedlikeholdt, men med bruks/vær slitasje og aldring av bygningsdeler. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid, noe som må tas i betraktning ved planlegging av videre vedlikehold.

Eldre boliger vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggtekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med to stk. peiser i 1.etasje, en peis og en vedovn i underetasje. Panelovner, elektrisk gulvvarme og luft til luft varmepumpe.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:
 Skjema eierskifterapport
 Egenerklæringsskjema datert 06.08.2025.
 Opprinnelig plan, snitt- og fasadetegning for bolig datert 1971.
 Plantegning tilbygg bolig datert 1996.
 Plan, snitt- og fasadetegning for opprinnelig garasje datert 1986.
 Fasade tilbygg bolig datert 1996.
 Byggemelding om oppført opprinnelig garasje datert 1986.
 Byggemelding med beskrivelse tilbygg til bolig på 80m².

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser, vinylbelegg, tregulv, parkett, laminat og teppegulv.
 Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystningspanel, malt strie/tapet, malt trepanel, pussede overflater, pussede malte overflater, fliser, tapet, behandlet trepanel, leca blokker, ukompletert med isolasjon, skifer.
 Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel,

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Underetasje og 1.etasje.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk. Løsnet tapet med hulrom eller luftlomme mellom tapetet og veggen forekommer, dette forekommer også stedvis på tak-ess plater. Fargeforskjeller på overflater av UV-lys må forventes ut ifra alder. TG2.

Gulv registreres bom (hulrom) under fliser kjøkken og entre i 1.etasje, og flislagte gulv i underetasje. Fliser kjøkkengulv er det registrert løse fliser, oppsprekking av flisfuger. Parkett og tregulv registreres generelt med knirk i gulv og undergulv. Forøvrig fremstår gulvet i grei stand med alder tatt i betraktning, det forekommer slitemerker/hakk/sår i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8-9mm i underetasje og 10-11mm i 1.etasje. Totalt målt 14-15mm underetasje og 19-20mm i 1.etasje. TG2.
 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.
 Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper begge sider i trappens løp og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Maks åpninger i mellom for stående rekkverk er 10cm. Maks åpninger mellom trinn er også maks 10cm. Derfor TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
 Huset er oppført i 1984, men tilbygg i kjeller og overetasje, hvor stua ligger nå ble bygget i 1996.
 Garasje med tilbygg er oppført ukjent år.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	131m²			71m²	84m²	47m²
1.Etasje	145m²				142m²	3m²
SUM BYGNING	276m²			71m²		
SUM BRA	276m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje m/boder		57m²				
SUM BYGNING		57m²				
SUM BRA	57m²					

BRA-i:

Underetasje: Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, og entre.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sov.1, sov.2 og garderobe.

BRA-e:

Garasje m/ tre stk. boder.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 276m²

Underetasje: Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, og entre.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sov.1, sov.2 og garderobe

BRA-e: 57m².

Garasje m/ tre stk. boder.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 333m²

Underetasje: Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, og entre.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sov.1, sov.2 og garderobe.

Garasje m/ tre stk. boder.

TBA: 71m².Terrasse entre 6m².Østvendt veranda 12m²Sør/vestvendt terrasse 53m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

Underetasje: Gang m/trapp 2,16m, bod.1 2,15m, bod.2 2,15m, bod.3 2,13m, bod.4 2,23m, bad 2,23m, sov.1 2,18m, sov.2 2,13m, stue/kjøkken 2,18m, og entre 2,18m.

1.etasje: Entre 2,43m, gang 2,43m, stue 2,42m, kjøkken 2,43m, wc-rom 2,46m, sov.1 2,44m, sov.2 2,44m.

To av bodene i garasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en

tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 57m² + AHL 1m² = GUA 58m².

GARASJE / UTHUS:

Delvis isolert dobbelgarasje med 3 stk. boder.

Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverksvegger, kledd med stående kledning utvendig. Valmtak av takkonstruksjon i trevirke med betongtakstein som takteking.

Det registreres mose på tak og misfarget takrennebeslag. Takrennebeslag i plast har flere hull. Det savnes snøfanger som kan hindre nedfall av snø/is med fare for skade. Vindskibord viser råteskader.

Det registreres lufting i underkant av kledning, men musebånd mangler. Betydelig oppløsning av støpt plate til grunn. Innvendig er deler av vegger/tak kledd, men fremstår ukomplett; dampspørre mangler flere steder. Elektriske bokser står åpne, og både kabler og bokser er ikke tilstrekkelig festet.

Tilbygg på garasje med to av bodene antas oppført i senere, ukjent år, og fremstår ufagmessig utført. Taket på tilbygget har annet fall enn det eksisterende taket. Det registreres svikt i gulv innvendig i bod.

Garasjen fremstår ellers i ok stand tatt alder og bruks-/værlitasje i betraktning, men med flere påpekte avvik, mangler og ukomplett. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

19/08/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det stort sett aldri finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnmur med stedvis avskallinger av overflatebehandling, det forekommer riss/sprekker i grunnmur.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuelt synlig knotteplast uten topplist langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringsdag. Står disponibel for fuktinntrengning uten topplist. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 40 år ved riktig montering.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drensssystem med drensledninger er 2-5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i delvis skrånet terreng der det er tilnærmet flatt deler rundt bolig.

Merknader: Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Enkelte stedvis sprekker i kledning. Helhetlig vurderes kledningen som godt vedlikeholdt. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak. Foruten enkelte malingsavflassing av takrennebord og gesims. Bemerket at gesims har enkelte bord som henger da de ikke er tilstrekkelig anfestet spikerslag. Fremstår med alder og normal værslitasje.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983.

Vindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1996.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, foruten sidefelt ved inngangsdør.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med sidefelt. Ukjent produksjonsår. Bemerket at sidefelt har en sprekk i glasset og er derfor punktert.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1994.

Terrassedør av tre med 3-lags glass, produsert i 1983.

Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1995.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm, med slitasje over tid. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Valmtak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra gardintrapp loftsluke.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan.
 Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten stedvis påbegynnende mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Hjemmelshaver opplyser:

Taket ble totalrenset for mose og steinene behandlet med opprinnelig maling av to menn fra Romerike Tak i 2022. Alt ble oversett og kontrollert på hus og garasje, og takene ble ansett som tette og i god stand. Kun en taksten var sprukket og den ble byttet.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Dette punktet gis derfor TG2.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting skorstein i metal i stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i himling.

Loftet ble ytterst begrenset inspisert visuelt fra gardintrapp i luke, da det ikke var gangbart gulv fra luke til den gangbare sonen. Den synlige delen av loftet fremstår generelt som tørr under befaringen. Bemerket noe mørkere partier på undersiden av undertak og rundt den nærmeste gjennomføringen. Enkelte hull i undertak forekommer. Gjennomføringer med isolasjon og dampspærre vurderes ikke tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 71m².

Terrasse entre 6m².

Bjelkelag i tre med solid trevirke benyttet som terrassebord.

Hjemmelshaver opplyser: Terrasse, trapp ved inngang. Den var nybygd i 2019. Gulv er riktignok ikke behandlet enda.

Bordene er forøvrig ubehandlet. Fremstår med tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Rekkverk er målt til 93cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Østvendt veranda 12m²

Bjelkelag i tre med behandlet terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Vesentlig svikt i trapp for tilkomst til terrasse og svekkelser i forankring og understøttelse/fundament av terrasse og rekkverk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Rekkverk er forøvrig målt til 80cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Sør/vestvendt terrasse 53m².

Markterrasse med bjelkelag i tre og behandlede terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Svikt i fundamentering langsmed den ene husveggen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Platå fra terrassedør er rekkverk målt til 59cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende områder. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt trepanel med ubehandlet trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Dusjhjørne
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje og uegnede materialer i våtsone.

Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringdag

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres bom (hulrom) under fliser. Ikke avdekket øvrige svekkelser av betydning, under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra åpen tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Membranen kan ikke konstateres og det er ingen synlig slukmansjett i sluk. Derfor TG2.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med tak-ess plater i himling.

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Badekar
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder, bruksslitasje, enkelte hull og ikke tilstrekkelig fylt flisfuger.

Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Bemerk oppsprekking av overflatebehandling rundt en av downlightene med mørkere partier på downlight. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringdag.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand med alder i betraktning. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Ingen krav til fall på gulv mot sluk fra byggeår. Kun krav til at gulvet er vanntett.

TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1996, ifølge hjemmelshaver.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i gulv er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken underetasje**TG 2** 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2016, ifølge hjemmelshaver.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er installert i 2016.

Innredning med 1-speil fronter og heltre benkeplate.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med avtrekk over. Integreert oppvaskmaskin med frittstående komfyr og kjølfrys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Knirk i gulv/undergulv forekommer. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Det savnes komfyrvakt ved kokeplate.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

8.2 Kjøkken 1.etasje**TG 2** 8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 1996 og at det er installert oppvaskmaskin på kjøkken i 2020.

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Oppvaskkum av stål med sidefelt, innebygd såpedispenser, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med avtrekk over. Oppvaskmaskin, mikroovn og dobbel kjøl/frys. Platetopp og ekstra koketopp på gass.

Integrert komfyr.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er utført fuktøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag.

Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje. Såpedispenser har svekket funksjon grunnet skade.

Hjemmelshaver opplyser at et av hjørneunderskap ikke fungerer slik som tiltenkt. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner montert etter 1.juli 2010 med TEK 10.

Det savnes lekkasjesikring av oppvaskmaskin.

Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette fra 1996.

Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10

og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UVstråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater opptil flere steder (spesielt ved gjennomføringer) og fremstår som heksesot og/eller støvkondens. Sprekker i trepanel forekommer. Registreres kalkutslag på pussede overflater i en av bodene. Rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Vurderingen er basert på de visuelt tilgjengelige overflater på befaringdag.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Registreres generelt med knirk i gulv og/eller undergulv, flislagte gulv med bom (hulrom) under fliser. Oppsprukkede og løse fliser mellom rom som benyttes som entre og stue/kjøkken. Gulv forøvrig fremstår i normal stand. Hakk/sår/riper og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det boret hull i yttervegg stuedel for å måle fukt i yttervegg mot terreng. Ved fuktmåling i bunnsvill/lekt registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Det bemerkes at dette kun er et enkelt sted i kjellerens yttervegger og gir et øyeblikksbilde, dette friskmelder ikke kjellerens helhet. Dette punktet må sees i sammenheng med 1.1 i denne rapporten.

Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast.
 Vannrør i metall, kobber og plast.
 Gulvstående WC på toalettrom og begge bad.
 Sluk i gulv begge bad.
 Det bemerkes rustdannelser på skruer klemring bad underetasje.

Stoppekran plassert i bod i kjelleretasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
 Bemerktes kondensdannelser på tilførsel ved hovedstoppekran.
 Opplegg for vaskemaskin på begge bad.
 Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør.
 Vask på toalett fyller seg raskere enn vannet drenerer.

Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør i boligen. Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier utførte arbeider med vann og avløpsrør i 2016, det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Hvorvidt arbeidene er utført på egeninnsats eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Hjemmelshaver opplyser blant annet:
 Nytt røropplegg under håndvasken på bad i 1. etg i 2024 av Stenberg & Emilsen AS, nytt WC i underetasje av Rognstad VVS 2020. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår.
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194L plassert i bod rom under terreng.
 Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Registreres lekkasjesikring i form av waterstop funksjon, sensor kan med fordel plasseres nærmere bereder.

Berederen fremstår fra eldre dato. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
 Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Det var sist inspisert i ukjent
 Det var rengjort i ukjent
 Anlegget ble sist fornyet i ukjent
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Kjøkken 1.etasje, WC rom og bad 1.etasje er utstyrt med mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Avtrekk bad 1.etasje, WC rom og begge kjøkken er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Naturlig ventilering bad underetasje er å anse som en mindre god løsning.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad til begge bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og/eller ventilasjonsrør er 1 - 3 år. Utsifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023
 Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i rom under terreng med automatsikringer og 20 merkede kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Bemerkes at det registreres opptil flere løse kabler, teipede ender på kabler i rom under terreng, 1.etasje, kaldtloft og garasje m/boder og utvendig. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er utført opptil flere elektriske arbeider i boligen etter 1999 der det ikke er fremlagt samsvarserklæring på.

Hjemmelshaver opplyser:

- Det ble foretatt EL-tilsyn i boligen i 2023. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for resultatet av tilsynet. Ytterligere undersøkelser må foretas.
- Alle mindre reparasjoner og ettersyn er utført av Dal Elektriske.
- Nordengen, ElteraGruppen, satte inn ny gatelykt i hagen i 2023.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring av arbeidene.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen avviker fra opprinnelige og fremlagte byggetegninger. Dette gjelder både plassering og utførelse av ytterdør og vinduer (fasadeendringer), samt planløsningen i underetasjen og tiltenkt trapp i stuedel 1.etasje. Fasadeendringer er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det opplyses videre at rom i underetasjen som er innredet og benyttes som rom for varig opphold på befaringsdag, ikke er byggesøkt. Omgjøring av rom til godkjent rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak. Vegg mellom komb.stue og kjøkken i 1.etasje er flyttet til et annet sted i henhold til fremlagt tegning. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er utført endringer av bærende konstruksjoner, er dette søknadspliktige tiltak og ikke byggesøkt. Tilbygg til garasje er det ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon på. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det stort sett aldri finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU. Grunnmur med stedvis avskallinger av overflatebehandling, det forekommer riss/sprekker i grunnmur. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuelt synlig knotteplast uten topplst langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringsdag. Står disponibel for fuktinntrengning uten topplst. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas.
1.3	Terrengforhold
	Boligen ligger i delvis skrånet terreng der det er tilnærmet flatt deler rundt bolig. Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Enkelte stedvis sprekker i kledning. Helhetlig vurderes kledningen som godt vedlikeholdt. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak. Foruten enkelte malingsavflassing av takrennebord og gesims. Bemerket at gesims har enkelte bord som henger da de ikke er tilstrekkelig anfestet spikerslag. Fremstår med alder og normal værslitasje.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983. Vindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1996. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert. Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, foruten sidefelt ved inngangsdør. Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med sidefelt. Ukjent produksjonsår. Bemerket at sidefelt har en sprekk i glasset og er derfor punktert. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1994. Terrassedør av tre med 3-lags glass, produsert i 1983. Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1995. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert. Profilerte og slette innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm, med slitasje over tid. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten stedvis påbegynnende mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Hjemmelshaver opplyser: Taket ble totalrenset for mose og steinene behandlet med opprinnelig maling av to menn fra Romerike Tak i 2022. Alt ble oversett og kontrollert på hus og garasje, og takene ble ansett som tette og i god stand. Kun en taksten var sprukket og den ble byttet. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Dette punktet gis derfor TG2. Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldt loft med adkomst fra luke i himling. Loftet ble ytterst begrenset innsisert visuelt fra gardintrapp i luke, da det ikke var gangbart gulv fra luke til den gangbare sonen. Den synlige delen av loftet fremstår generelt som tørr under befaringen. Bemerket noe mørkere partier på undersiden av undertak og rundt den nærmeste gjennomføringen. Enkelte hull i undertak forekommer. Gjennomføringer med isolasjon og dampspærre vurderes ikke tilstrekkelig tettet. Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	TBA: 71m². Terrasse entre 6m². Bjelkelag i tre med solid trevirke benyttet som terrassebord. Hjemmelshaver opplyser: Terrasse, trapp ved inngang. Den var nybygd i 2019. Gulv er riktignok ikke behandlet enda. Bordene er forøvrig ubehandlet. Fremstår med tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Rekkverk er målt til 93cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand. Østvendt veranda 12m² Bjelkelag i tre med behandlet terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Vesentlig svikt i trapp for tilkomst til terrasse og svekkelser i forankring og understøttelse/fundament av terrasse og rekkverk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Rekkverk er forøvrig målt til 80cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Sør/vestvendt terrasse 53m². Markterrasse med bjelkelag i tre og behandlede terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Svikt i fundamentering langsmed den ene husveggen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Platå fra terrassedør er rekkverk målt til 59cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende områder. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling Flislagte vegger og malt trepanel med ubehandlet trepanel i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Dusjhjørne - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje og uegnede materialer i våtsone. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringdag
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres bom (hulrom) under fliser. Ikke avdekket øvrige svekkelser av betydning, under besiktigelsen.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra åpen tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Membranen kan ikke konstateres og det er ingen synlig slukmansjett i sluk. Derfor TG2. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger med tak-ess plater i himling. Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Badekar - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder, bruksslitasje, enkelte hull og ikke tilstrekkelig fylt flisfuger. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Bemerket oppsprekking av overflatebehandling rundt en av downlightene med mørkere partier på downlight. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringdag.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Flislagt gulv. Overflatene fremstår i god stand med alder i betraktning. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen. Ingen krav til fall på gulv mot sluk fra byggeår. Kun krav til at gulvet er vanntett. TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk i gulv er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringdag. Ytterligere undersøkelser må foretas. Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er installert i 2016. Innredning med 1-speil fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Integreert oppvaskmaskin med frittstående komfyr og kjøøl/frys. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Knirk i gulv/undergulv forekommer. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag. Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Det savnes komfyrvakt ved kokeplate.
8.2	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje

	Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 1996 og at det er installert oppvaskmaskin på kjøkken i 2020. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum av stål med sidefelt, innebygd såpedispenser, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Oppvaskmaskin, mikroovn og dobbel kjøl/frys. Platetopp og ekstra koketopp på gass. Integrert komfyr. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag. Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje. Såpedispenser har svekket funksjon grunnet skade. Hjemmelshaver opplyser at et av hjørneunderskap ikke fungerer slik som tiltenkt. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner montert etter 1.juli 2010 med TEK 10. Det savnes lekkasjesikring av oppvaskmaskin. Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette fra 1996. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.
9.1.1	Rom under terreng Veggens og himlingens overflater Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UVstråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater opptil flere steder (spesielt ved gjennomføringer) og fremstår som heksesot og/eller støvkondens. Sprekker i trepanel forekommer. Registreres kalkutslag på pussede overflater i en av bodene. Rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Vurderingen er basert på de visuelt tilgjengelige overflater på befaringdag.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate Registreres generelt med knirk i gulv og/eller undergulv, flislagte gulv med bom (hulrom) under fliser. Oppsprukke og løse fliser mellom rom som benyttes som entre og stue/kjøkken. Gulv forøvrig fremstår i normal stand. Hakk/sår/riper og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon På befaringsdagen ble det boret hull i yttervegg stuedel for å måle fukt i yttervegg mot terreng. Ved fuktmåling i bunnsvill/lekt registreres normale fuktverdier på befaringdag. Det bemerkes at dette kun er et enkelt sted i kjellerens yttervegger og gir et øyeblikksbilde, dette friskmelder ikke kjellerens helhet. Dette punktet må sees i sammenheng med 1.1 i denne rapporten. Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland. Ytterligere undersøkelser må foretas.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Avløpsrør i plast. Vannrør i metall, kobber og plast. Gulvstående WC på toalettrom og begge bad. Sluk i gulv begge bad. Det bemerkes rustdannelser på skruer klemring bad underetasje. Stoppekran plassert i bod i kjelleretasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Bemerkes kondensdannelser på tilførsel ved hovedstoppekran. Opplegg for vaskemaskin på begge bad. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør. Vask på toalett fyller seg raskere enn vannet drenerer. Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør i boligen. Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier utførte arbeider med vann og avløpsrør i 2016, det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Hvorvidt arbeidene er utført på egeninnsats eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas. Hjemmelshaver opplyser blant annet: Nytt røropplegg under håndvasken på bad i 1. etg i 2024 av Stenberg & Emilsen AS, nytt WC i underetasje av Rognstad VVS 2020. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.
10.2	Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder på 194L plassert i bod rom under terreng. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Registreres lekkasjesikring i form av waterstop funksjon, sensor kan med fordel plasseres nærmere bereder. Berederen fremstår fra eldre dato. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.
10.5	Ventilasjon Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsentiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Kjøkken 1.etasje, WC rom og bad 1.etasje er utstyrt med mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.) Avtrekk bad 1.etasje, WC rom og begge kjøkken er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader. Naturlig ventilering bad underetasje er å anse som en mindre god løsning. Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad til begge bad. Generelt: Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250160	

Selger 1 navn
Frøydis Knai Fjelldal

Gateadresse	
Elgfaret 6	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250160

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nytt toalett i kjeller, mindre reparasjoner på håndvask på bad oppe.
Arbeid utført av	rognstad vvs

Filer

[2Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Feilsøking_-_reparasjon.pdf](#)

[2Samsvarserklæring_\(Stikk_soverom_kjeller\).pdf](#)

[1Risikov._og_Sluttkont._Enkel_Service_Lav_risiko_\(Stikk_soverom_kjeller\).pdf](#)

[2Risikov._og_Sluttkont._Enkel_Service_Lav_risiko.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[Faktura 38297.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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	Diverse mindre reparasjoner på brytere.
Arbeid utført av	dal elektriske

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

Beskrivelse	Har blitt kontrollert av Dal elektriske under oppdrag.
-------------	--

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Fjernet mose og malt, impregnert tak. Sjekket at taket er tett og takstein er i orden.
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det er en sokkelleilighet i kjelleren ved å sette inn en dør. Tidligere eiere har åpenbart hatt dør der.
--
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250160

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1206250160

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ELGFARET 6	Beregnet areal	1054.1
Etablert dato	11.11.2003	Historisk oppgitt areal	1054,8
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/185
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/185
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Grunneiendom fra feste	17.03.2004			0239-32/139/21, 32/185
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.11.2003			32/139 (-1054,8), 32/185 (1054,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6699412.5	613502.55	0	Ja	1054.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELLDAL FRØYDIS KNAI F270745*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ELGFARET 6 2090 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Elgfaret 6 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	110 Kirken	Tettsted	691 Prestegårdshagen
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7011229		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.02.1984
2	151952852		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7011229: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.02.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	193
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	193
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.06.1983	01.06.1983
Tatt i bruk	10.02.1984	10.02.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elgfaret 6	H0101	32/185	193	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	93	0	93	0	0	0

2: Bygning 151952852: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/185	-	-	-	-	-



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 14.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 6, 2090 HURDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf
Delarealer	Delareal 1 054 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn AB_
	Delareal 1 054 m ² KPHensynsonenavn H910_ KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02390801
Navn	Prestegardshagan
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/77/regbest%20vedtatt%2022%2006%2010.pdf
Delarealer	Delareal 1 054 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF3

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Prestegårdshagen, 2090 HURDAL		32/1 f.nr. 40, u.f.nr. 22		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	15/4-83	3/5-83	37/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Elisabeth Borgersen og Trobjørn Bekken,		Prestegårdshagen 2090 HURDAL		
Anmelder		Adresse		Tlf.
D.S.				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
M-E.V. v/Dag Olav Tangen,		2073 BØN		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

TEKNISK KONTOR

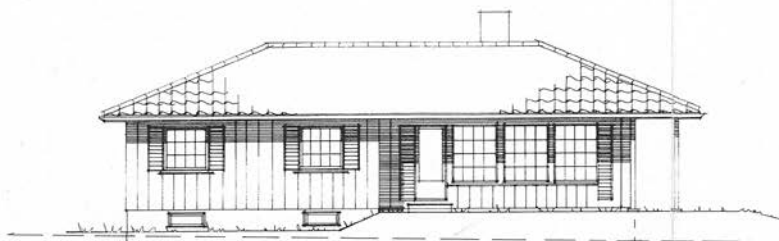
Hurdal kommune

Sted og dato	Stempel
HURDAL, 10/2-84	<i>Anne Feltreub.</i> Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggesaksmyndighet ☒ Husnemnda

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



FASADE MOT-SYD-ØST.



FASADE MOT-NORD-ØST.



FASADE MOT-NORD-VEST.



FASADE MOT-SYD-VEST.

Produsent
MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK
2073 BBN

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDSVÆRKE AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SALEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLÆTSELSE.

SOLHEIMHUS

HURDAL BYGNINGSRÅD
Approbert tegning 315-19 83

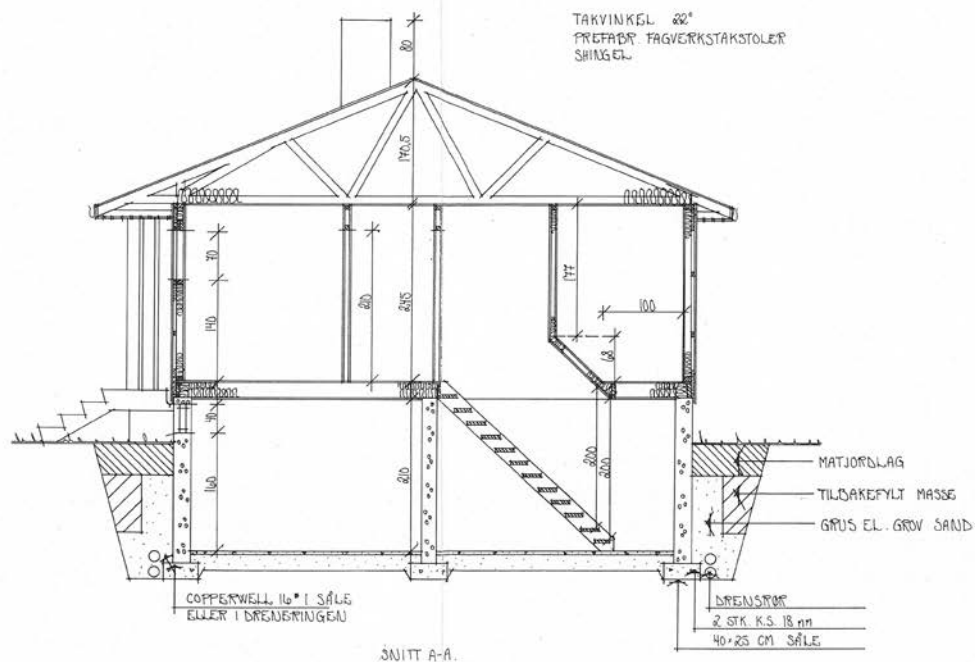
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding.

226-76
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER

--- OPPR. TERRENG
--- PLANERT TERRENG

ELISABETH BORGERSEN OG

BYGGHERRE: TORBJØRN BEKKEN.	TYPE L-77 + ALI I	MÅL: 1:100	BLAD
BYGGESTED: TOMT 61, PRESTEG. HAGAN	ENEBOLIG GF: 103,68 m ² , L. AREAL: 95 m ²	DATO: 14.3.81	11
BYGGEKOM: HURDAL.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 14.3.81	



Produsent
 MATHIESEN-EIÐSVOLD VÆRK
 2073 BBN

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
 OM ANDSVÆRKE AV 6-6-20 NR. 17
 § 4, OG MÅ SALEDES IKKE BEVYTTES
 UTEN VÅR TILLATELSE.

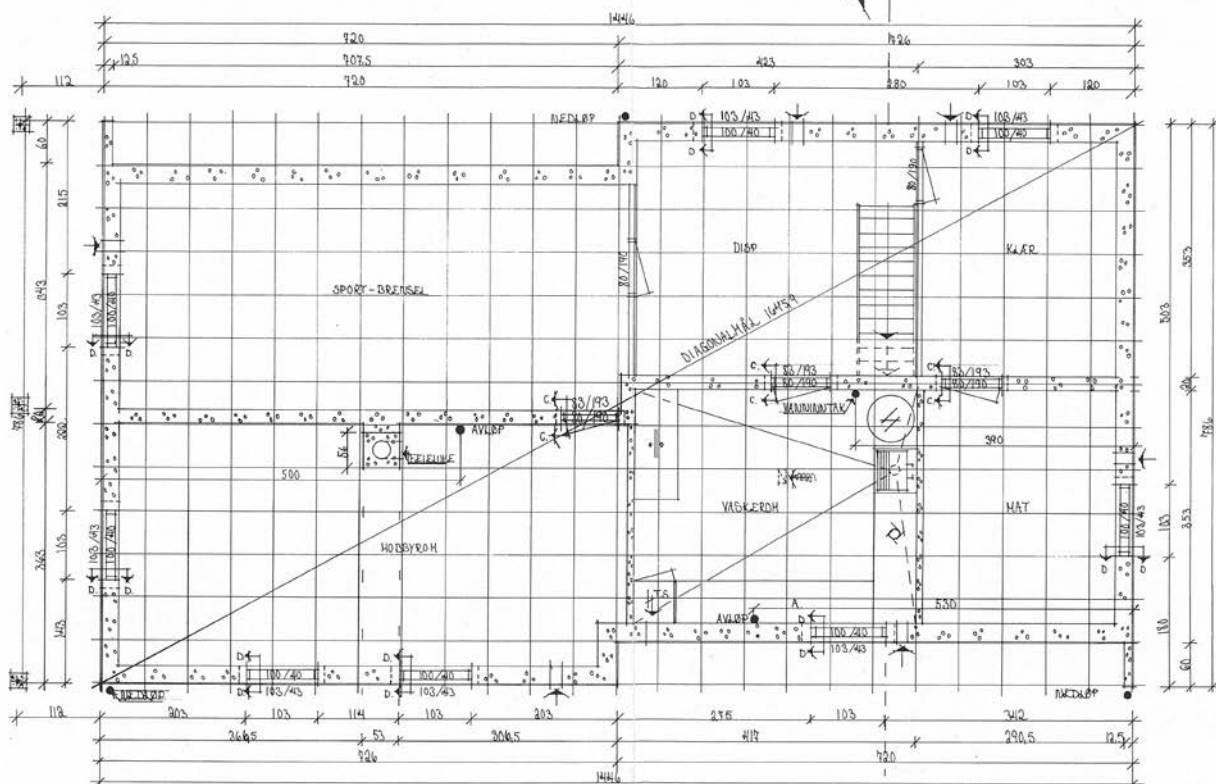
SOLHEIMHUS 1/2

HURDAL BYGNINGSRÅD
 Approbert tegning 315-1983

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert bygghendelse.

226-76
 Husbankens reg. nr.
 for typetegninger.

BYGGHERRE:	L-77+	ALT. I	MAL: 1-30	BLAD
BYGGSTED:	ENESBOLIG GR.FW. 103,68 m² L.AREAL: 98 m²		DATO: 10-71	3.
BYGGEKOM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR		KORR. 1-71	



KJELLERPLAN

STOPT OVERDEKNING OVER DØRER OG VINDUER SKAL HA MIN. 10 CM OPPLEGG PÅ HVER SIDE

SNITT C-C

SNITT D-D

4 STK. K.S. 12 KH.

5 CM. ISOPOR PÅ KANT

3 STK. K.S. 2 KH.

Produsent
MATHIESEN-EIDSVOLD WERK
2073 BBN

TEGNINGEN ER BESKYTTET
OM ANDSVERKER AV 6-6-83, NR. 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

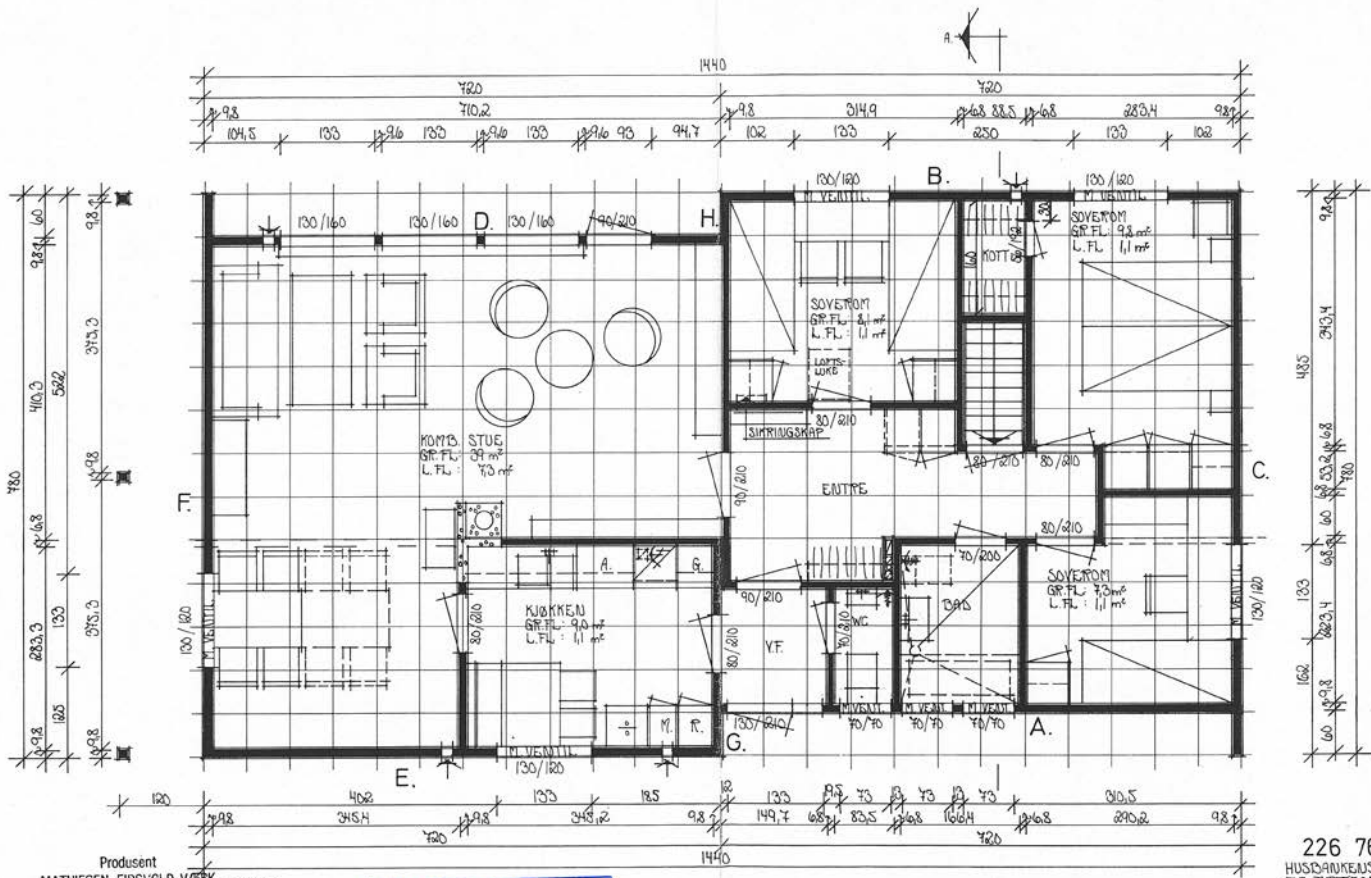
SOLHEIMHUS 1/2

HURDAL BYGNINGSRÅD
Approbert tegning 315 1983

Ansvarshavende må påse at konstruksjonene er i samsvar med approbert byggemelding.

226-76
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER

BYGGHERRE:	TYPE L-77 + ALTI	MAL: 50	BLAD
BYGGESTED:	ERIEBOLIG 62 PL 103,68 M ² & AREAL 95 K ²	DATO 4.3.91	2
BYGGESKOM:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR. 1.1.91	



Produsent
MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK
2073 BBN

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDSVÆRKE AV 6-6-30, NR. 17
§ 4. OG MÅ SALESDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS

HURDAL BYGNINGSRÅD
Approbert tegning 3 15 19 13
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert bygningsmelding.

226 76
HUSDANKENS REA. NR.
FOR TYPETEGNINGER

BYGGHERRE:	TYPE L-77+ ALI.1	MAL: 1:50	BLAD
BYGGSTED:	EDSVOLDIG GR.FL. 103,68 m² L.AREAL: 95 m²	DATO: 4.3.11	1
BYGGFØRM:	SOLHEIMHUS ARKITEKTONOR	KORR. 1:1	

HURDAL KOMMUNE

Plan- og driftsetaten
Teknisk avdeling
2090 Hurdal

Tlf. 63 98 75 82
Fax. 63 98 73 45



Hurdal, 15.4.96

Torbjørn Bekken
Elgfaret 6,
2090 Hurdal.

Vår ref. RT 19/96.

BYGGEMELDING PÅ EIENDOMMEN: GNR 32, BNR 1, F 64, ELGFARET 6.

BYGNINGSType: TILBYGGT TIL BOLIG BRUKSAREAL: 80 M²

Saksdokumenter:

Byggemelding, plan- og fasadetegninger og gjenpart av nabovarsel.

Saksopplysninger:

Byggemeldingen omhandler søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til bolig i Elgfaret 6.

Tilbygget får et bruksareal på 47 m² m/ kjeller. Det er ikke innkommet protest fra naboeiendommene.

Saksvurderinger:

Saksbehandler har ingen bemerkninger til søknaden.

Vedtak:

Byggemelding om oppføring av tilbygg til bolig på gnr 32, bnr 1, Feste nr 64, Elgfaret 6, innvilges på følgende vilkår:

1. Takverk og vegger på tilbygget skal være dimensjonert for 350 kg snølast/ m².
2. Det skal monteres røykvarsler på sentralt sted i tilbygget.
3. Søknad om ansvarsrett for byggearbeidet skal være innsendt og godkjent før byggearbeidene tar til.
4. Pipe som plasseres slik at den kan utsettes for påkjenning fra snøras skal forsterkes, eventuelt sikres med snøfangere.

Forts. sak RT 19/96

5. Tilbygget skal ikke tas i bruk før bygningsmyndighetene har utstedt bruksattest eller ferdigattest.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før punkt 3 er innfridd og bygningsgebyret er betalt.

Klagerett:

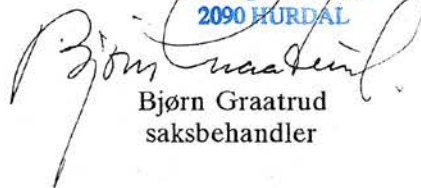
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klagen skal sendes til Plan- og driftsetaten, 2090 Hurdal. Det vises til plan- og bygningslovens § 15, forvaltningslovens bestemmelser, og vedlagte melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

Etter fullmakt



Arne Felumb
Etatssjef
Plan og drift

HURDAL KOMMUNE
Plan- og driftsetaten
2090 HURDAL

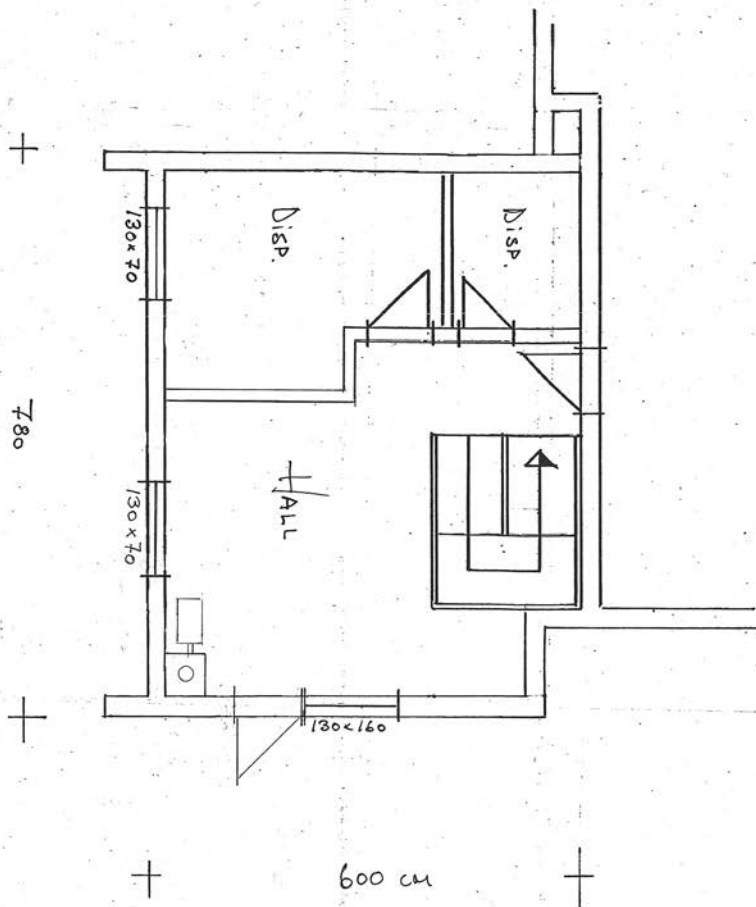


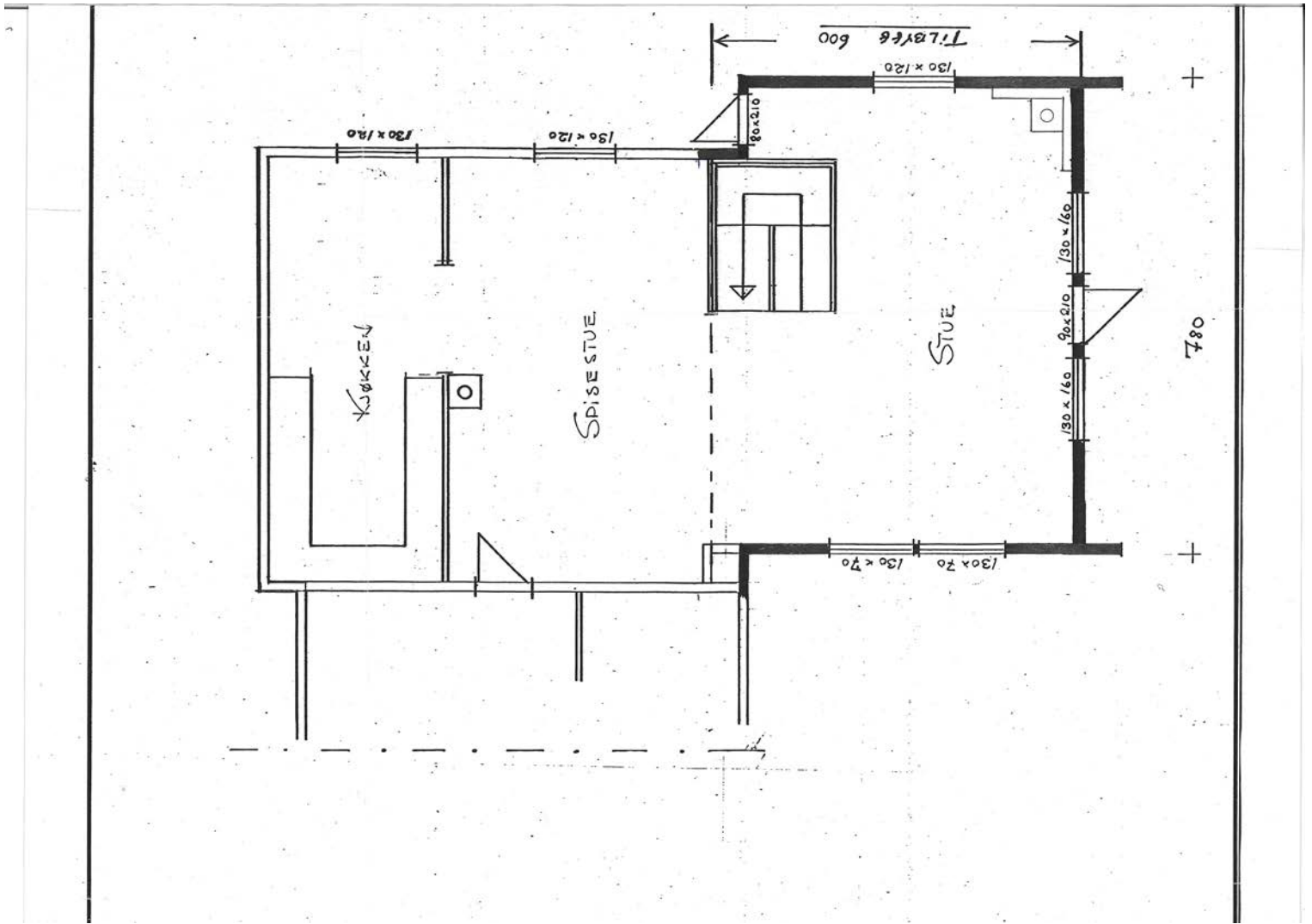
Bjørn Graatrud
saksbehandler

Tiäryttä Tii
Borik

32/1 F 64

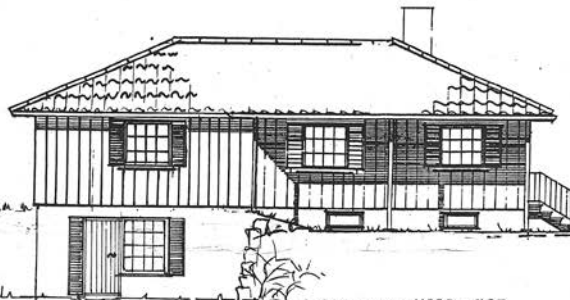
HURDAL KOMMUNE
Plan- og skissesystem
2000 HURDAL
1/1/16







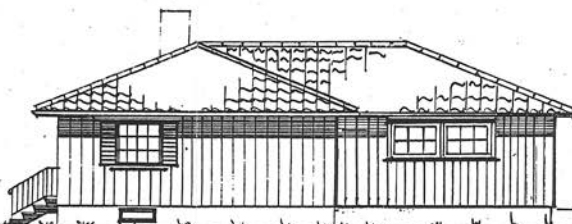
N-ØST.



FASADE MOT-NORD-ØST.



S-VEST.



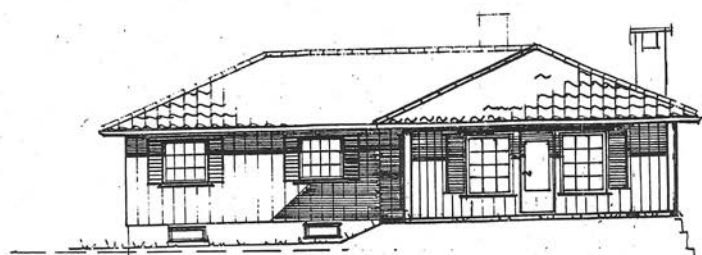
FASADE MOT-SYD-VEST.

+ TILBYGG +

+ TILBYGG +

HURDAL KOMMUNE
Plan- og driftsetem
2650 HURDAL.

TILBYGG Til BOLI	
GNR 32.BUR1. F. 64	

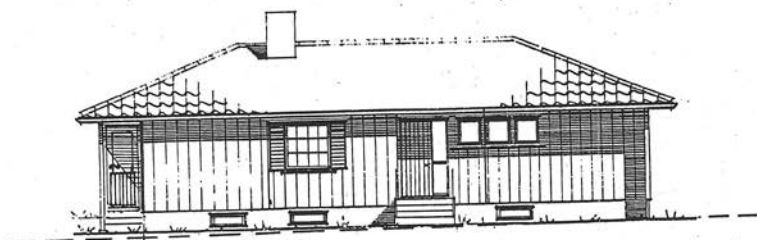


FASADE MOT-SYD-ØST.



FASADE MOT-NORD

+ 7.2.3466 +



FASADE MOT-NORD-VEST.



FASADE MOT-SYD

MØTEBOK

BLAD 1

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
HURDAL	BYGNINGSRÅDET	RÅDHUSET	05.08.86, kl. 18.30

Sak nr.

122/86.

Saksbehandler: B. Graatrud

Byggemelding fra Torbjørn Bekken om oppføring av garasje på gnr. 32, bnr. 1, tomt 61 i Prestegårdshagen.

Garasjen får et bruksareal på 46 m²

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene idet garasjen søkes plassert 4,0 meter utenfor byggelinjen mot vegen.

Bygningssjefens innstilling:

Søknaden innvilges på følgende vilkår:

1. Hurdal kommune tar intet ansvar for eventuelle snøskader på garasjen hvis skadeårsaken er bygningens nære plassering mot Elgfaret.

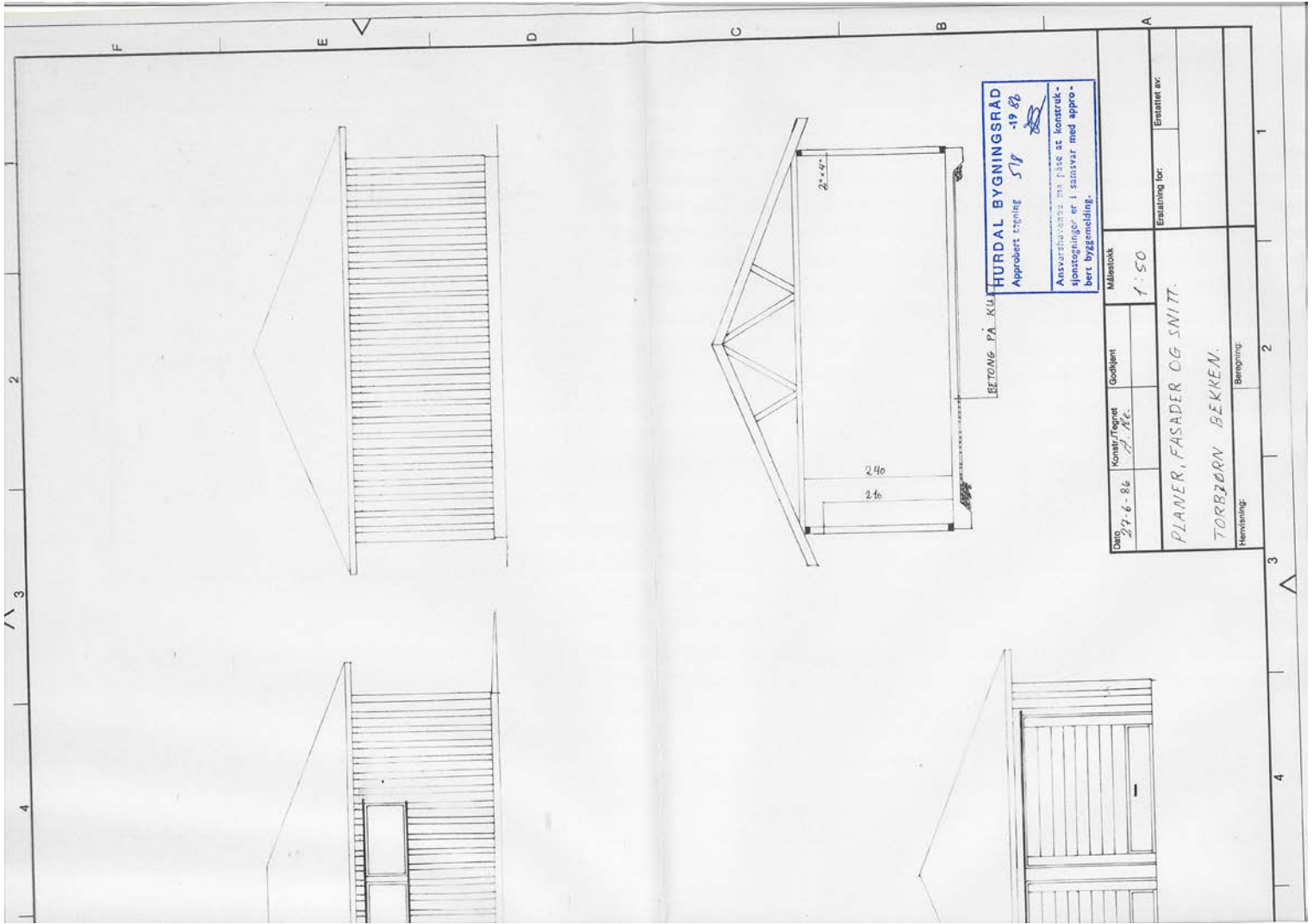
Bygningsrådets vedtak:

Enstemmig som innstilling.

Denne møtebok-utskriften gjelder som byggetillatelse når bygningsgebyret er betalt.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må fremmes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens §§ 28 - 35.

Sign.	Utskrift sendt til
Arne Felumb Bygn.sjef	T. Bekken Bygn.rådets medl. Formannskap Ordfører Politiske partier Herredsskogsmeester
	Herredssagronom Helseråd Lensmann Pressen



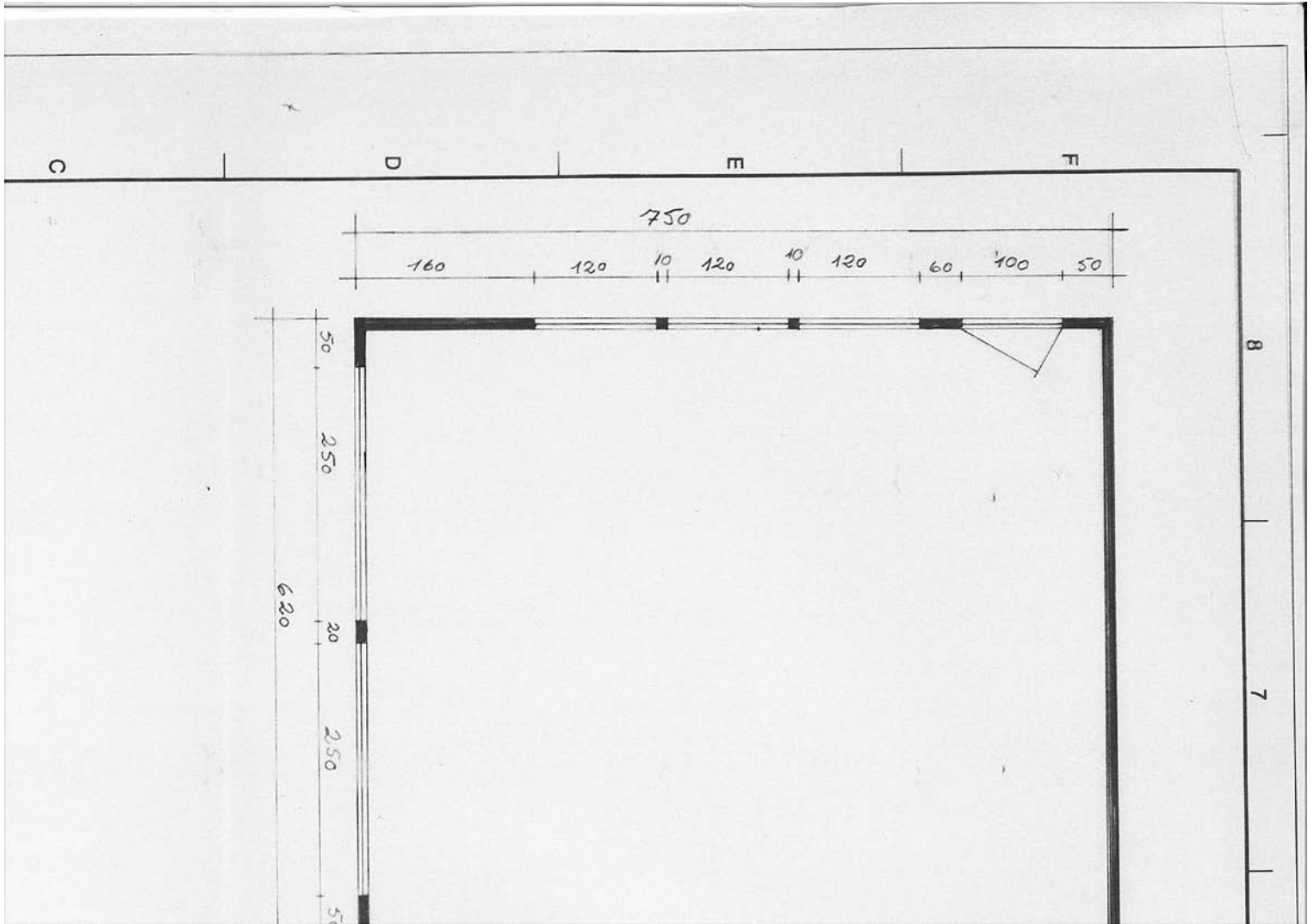
BETONG PÅ KUL

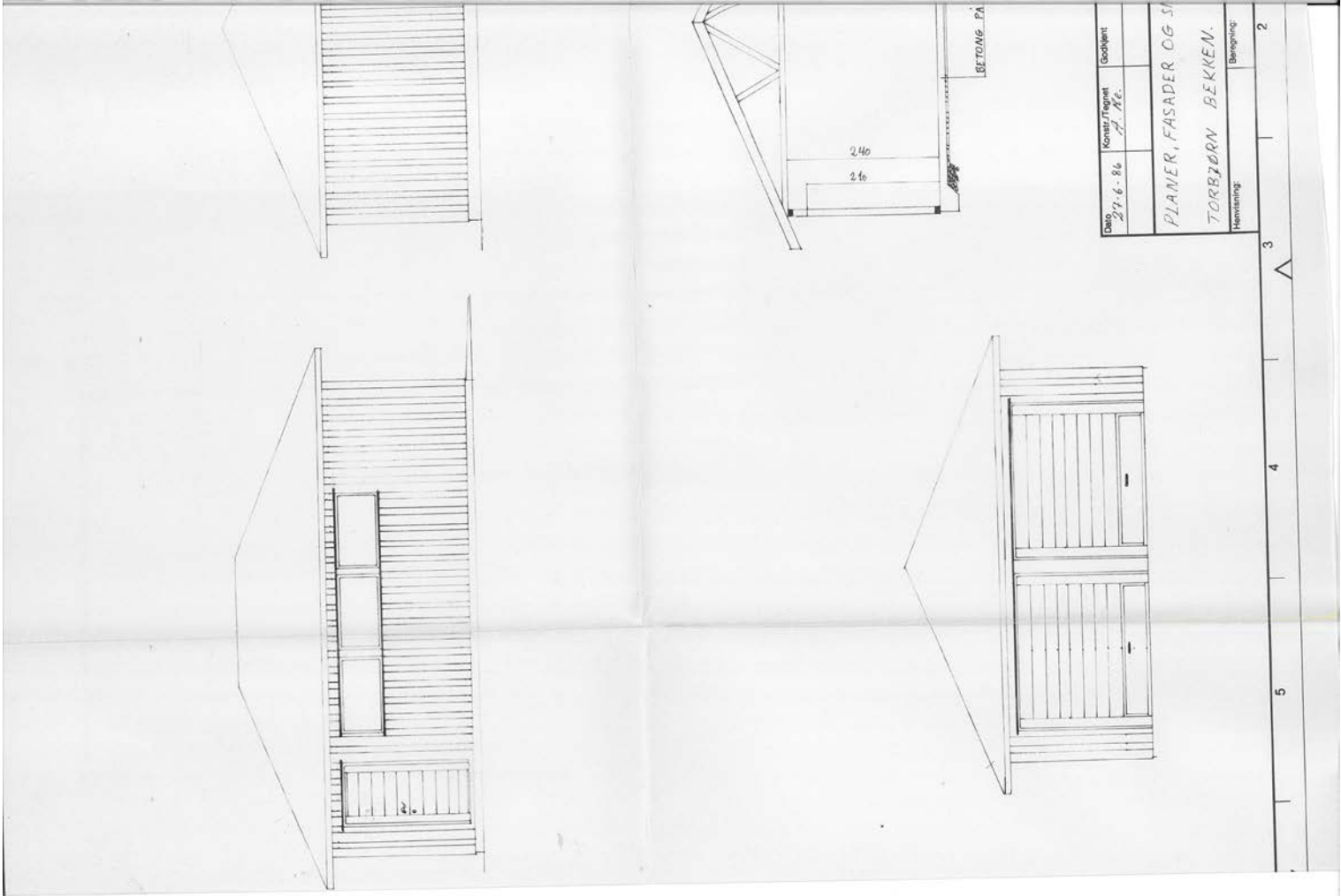
HURDAL BYGNINGSRÅD

Approbert tegning 5/1 19 88

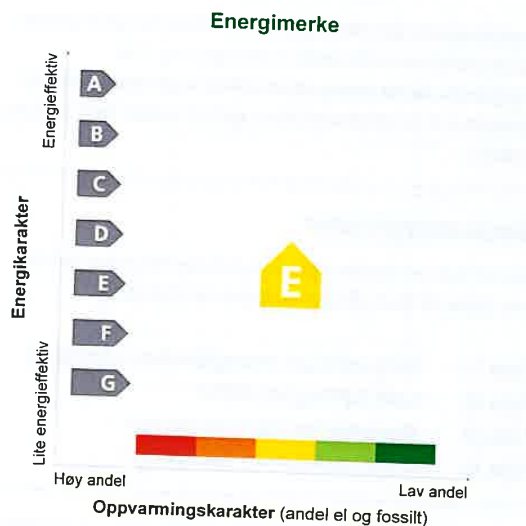
Ansvarshaveren må passe at konstruktionsreguleringer er i samsvar med approbert byggeomdeling.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatet av:
29-6-86	A. H.		1:50		
PLANER, FASADER OG SNITT.					
TORBJØRN BEKKEN.					
Hendeling:					
Beregning:					





Adresse Elgfaret 6
 Postnr 2090
 Sted HURDAL
 Andels-
 /leilighetsnr.
 Gnr. 32
 Bnr. 185
 Seksjonsnr.
 Festenr.
 Bygn. nr. 7011229
 Bolignr. H0101
 Merkenr. A2017-830466
 Dato 01.11.2017
 Eier
 Innmeldt av



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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kommune Hurdal		MÅLEBREV		X uten grensejustering med grensejustering
		J.nr. 54/03		
		Målebrev nr. 3/148		
		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	32	185	
	Bruksnavn/adresse Elgfaret 6		
Areal (m ²)	1054.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning	
Dato for forretningen	11.11.2003
Rekvirent	Hurdal kommune
Bestyrer	Even Anders Tosterud
Forretning	Kart- og delingsforretning over tidligere festet boligtomt gnr. 32 bnr. 139 fnr. 21.

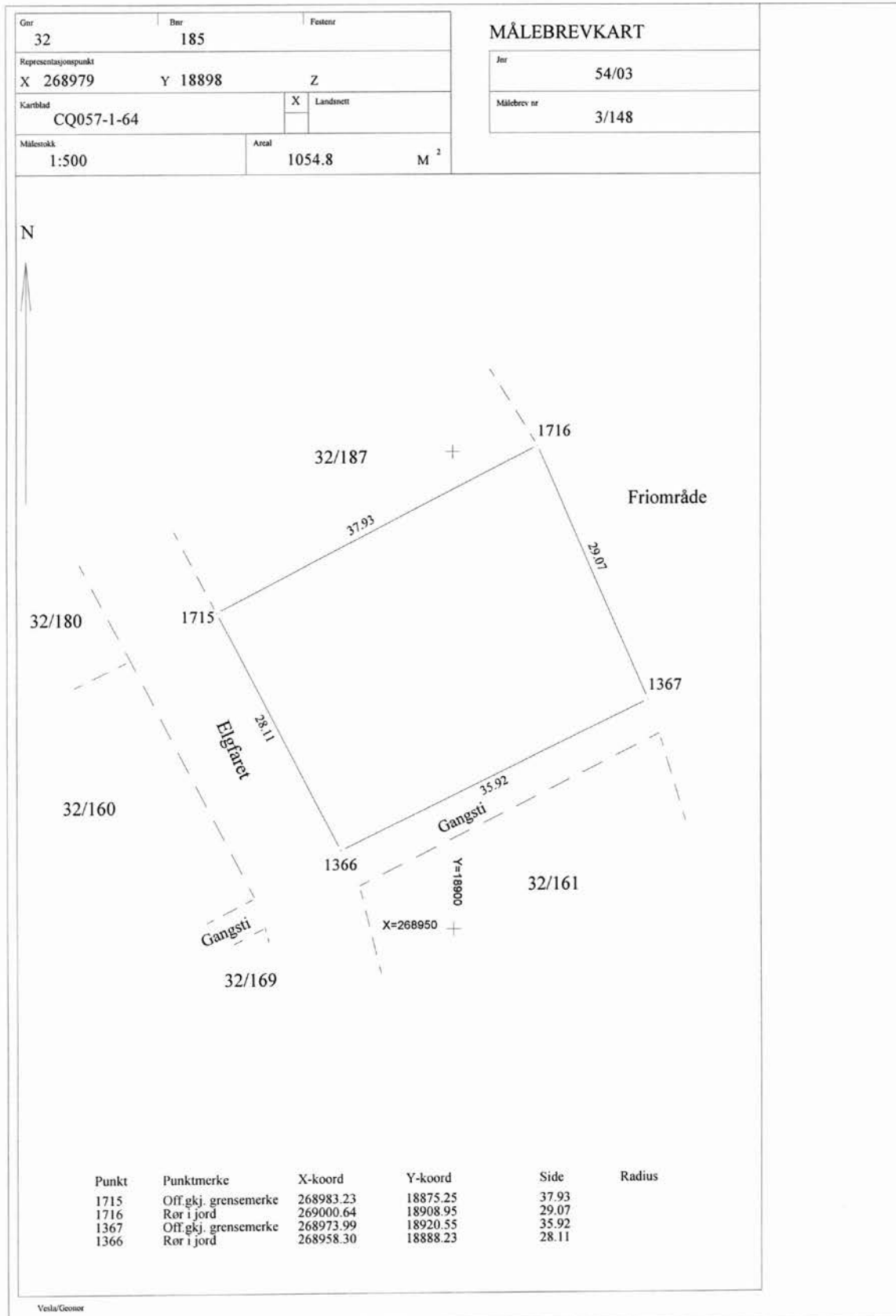
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hurdal	06.01.2004	 Even Anders Tosterud	HURDAL KOMMUNE 2090 HURDAL

GAB Registreringsstempel REGISTRERT I GAB 06 JAN. 2004 HURDAL KOMMUNE OPPMALING LOPENR.: 3/148 SIGN.: EAT	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST 16 MARS 2004 EIDSVOLL TINGRETT DAGBOKNR.: 3442
---	--

Påtegninger (rettelser o.l.)	


Doknr: 3442 Tinglyst: 16.03.2004 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Gesnor



Plan nr

HURDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN PRESTEGARDSHAGAN

Planen er datert 05.11.09, og erstatter tidligere reguleringsplaner for området
Bestemmelsene er datert 05.11.09, med endringer 19.05.10 og erstatter tidligere reguleringsbestemmelser for området

Planen med bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: K-sak 10/53, 22.06.10

Runar Bålsrud
ordfører

Bestemmelser i reguleringsplan, nummerering iht PBL § 12-7 og bokstavnummerering for hensynssoner iht PBL §§ 12-6 og 11-8

Nr. 1 – Utforming og bruk av arealer

Utnyttelsesgrad og høyder

I alle områdene for frittliggende småhusbebyggelse (Bf..) kan bebyggelsen oppføres med en maks BYA på 25 %. Maks. gesimshøyde er 7,5 m og maks. mønehøyde er 10,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, jamfør teknisk forskrift.

I området Bf/F1/N1 kan bebyggelsen oppføres med en maks. BYA på 35 %. Maks. gesimshøyde er satt til 8 m og maks. mønehøyde til 10,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, jamfør teknisk forskrift.

For frittliggende garasjer og garasjer i rekke er maks. gesimshøyde satt til 3 m og maks. mønehøyde satt til 6 m.

Estetikk

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Bf/F1/N1, Plan med kotehøyder

For evt. ny bebyggelse innenfor området skal plan med koter som viser eksisterende og planlagt terreng følge søknad om tillatelse.

Nr. 2 – Vilkår for bruk

Vegetasjon bevares

I friområder skal vegetasjon som fjernes erstattes med nyplanting.

Nr. 3 – Miljøkvalitet

Støy

Ved oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal støynivået i boliger og på uteareal for disse ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. Ved behov, skal støyskjermingstiltak gjennomføres før kommunen kan gi brukstillatelse.

Radon

Innenfor planområdet kan det være muligheter for radon i grunnen. Ved evt. ny bebyggelse skal radonforebyggende tiltak på den enkelte bolig eller "andre bygg med rom for lengre opphold" fremgå av søknad om igangsettingstillatelse. Tiltak må være prosjektert for innstrømming av radon inntil grenseverdien på 200 Bq/m³.

Nr. 4 - Funksjons- og kvalitetskrav til anlegg

Krav til veganleggene

Ved opparbeidelse av trafikkområdene, skal disse opparbeides som vist i planen og i hht. kommunalteknisk norm for vegger. Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås, jfr også Nr. 10.

Hensynssone a, Frisikt

Sone for frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende terreng, vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Hensynssone a, Faresone

Innenfor sonen tillates ingen ny bebyggelse.

Tilrettelegging for funksjonshemmede

Ved søknad om ny bebyggelse innenfor Bf/F1/N1 skal det foreligge en høydesatt utomhusplan som viser planlagt bebyggelse og hvorledes uteområdene skal opparbeides, planen skal dokumentere tilrettelegging for funksjonshemmede.

Nr. 5 – Særkrav til boligområder

Boliger og tomter

I områdene Bf1- Bf4 kan det bygges enebolig eller enebolig med en leilighet på alle tomtene/eiendommene. Leilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, opphold/soverom og sanitærrom. Leiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten.

I områdene Bf2b, Bf2c, Bf2d og Bf2e kan det tillates deling av eksisterende tomter for oppføring av ny bebyggelse, dette forutsetter at atkomst til offentlig veg kan dokumenteres.

Det settes krav i reguleringsbestemmelsene om at ny bebyggelse skal dokumentere sikker fundamentering av bebyggelse og anlegg.

Ved evt. søknad om ny bebyggelse skal sikker opparbeidelse/fundamentering av bebyggelse og anlegg dokumenteres som en del av søknaden om tiltaket, slik at faren for ras, utglidninger eller setningsskader unngås.

Garasjer

På eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse kan det settes opp dobbeltgarasje på opptil 50 m² bruttoareal.

Garasje parallelt med vei, skal ligge minimum 1m fra formålsgrense mot den veien tomten har atkomst fra, mens garasje vinkelrett på samme veg skal ligge minimum 5 m fra formålsgrensen.

Nr. 7 – Trafikk og parkering

Tomtene skal ha atkomst fra den veg som fremgår med pil på planen, men kan forskyves innenfor tomtegrensen langs den aktuelle vegen.

Nr.9 – Drift og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3 i PBL § 12-5

Opparbeidelse, tilgjengelighet, skjøtsel

Område for Grønnstruktur- friområde/turdrag skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel, lek og opphold. Innenfor disse områdene tillates det etablert stier, mindre bygg og anlegg som tilrettelegger for økt bruk av disse.

Nr. 10 – Krav om rekkefølge

- Krysset mellom Kjerkevegen og fv180 må opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye boliger, forretninger eller næringsbygg innenfor planområdet.

Før det tillates oppføring av ny boligbebyggelse innenfor Bf3 eller før igangsetting av fjerde boenhet innenfor reguleringsplan for Prestgårdstoppen, vedtatt 18. juni 2008 skal:

- Tiltak langs Kjerkevegen, V1 være opparbeidet

Før det tillates oppføring av ny boligbebyggelse innenfor områdene Bf2b, Bf2c, Bf2de og Bf2f skal trafikkarealene opparbeides som vist i planen langs Kjerkevegen, V1 mellom Rådyrstigen, V2 og fylkesvegen være opparbeidet

Før det tillates oppføring av ny boligbebyggelse innenfor området Bf2f skal også krysset (vendehammeren) mellom V2 og V11 være opparbeidet som vist i planen.

Nr.14 – Offentlig formål eller fellesarealer

Offentlig formål

Trafikkområdene V1-V5 skal være til offentlig formål.

Alle områdene for grønnstruktur (FG1-3), turdrag, (F3-F9) og friområder (F1,F2) er åpne for allmenn ferdsel.

Fellesareal for flere eiendommer

Trafikkområdene V6-V9 skal være felles for de eiendommer som sokner til vegen (vist med pil på planen)

Lekeområde FL1 er felles for alle boligene innenfor planområdet.

Risikov. og Sluttkont.- Enkel Service Lav risiko

Stikk soverom kjeller



Dal Elektriske AS
Telefon: 63 92 20 50

Firma

Firma/Navn:	Dal Elektriske AS
Kontaktperson:	Burås Hjalmar
Adresse:	Dalgården
Postnummer:	2072
Sted:	Dal
Telefon:	63922050
Epost:	firmapost@dal-el.no

Ordre

Ordrenummer:	60018
Kontaktperson:	Frøydis Fjellidal

Tegnforklaring

☒ = Ja ☐ = Nei ☐ = Ikke aktuelt

Oppdragsgiver/Kunde

Kundenummer:	13540
Firma/Navn:	Frøydis Fjellidal
Kontaktperson:	
Adresse:	Elgfaret 6
Postnummer:	2090
Sted:	HURDAL
Telefon:	
Epost:	

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Frøydis Fjellidal
Adresse:	Elgfaret 6
Postnummer:	2090
Sted:	HURDAL

Risikovurdering

Risikovurdering		Kommentar
Er kunde informert om konsekvens av valgt teknisk løsning?	☒	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	
Kan arbeidet utføres på spenningsløst anlegg?	☒	
Er anlegget frakoblet, målt og sikret mot innkobling?	☒	
Skal arbeidet utføres i høyder som omfattes av eget regelverk (Arbeider i høyden)?	☐	
Inneholder arbeidet varmearbeider?	☐	
Har du benyttet verneutstyr som er nødvendig for arbeidet?	☒	

Sluttkontroll		Kommentar	/Verdi
Kontinuitetsmåling på beskyttelsesleder og utjevning?(Ohm)	0,2		
Isolasjonsmåling?(MOhm)	717		
Er ik2pol min målt ytterst i kretsen, og funnet lavere enn vernets i5 verdi?	☒		407
Utløserstrøm for jordfeilbryter?(mA)	25	25.5	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒		
Er utstyr montert ihht produsentens anbefalinger?	☒		
Er nødvendig merking av utstyret utført?	☒		
Er arbeidet utført etter gjeldende forskrifter/normer?			
Er oppdraget utført ihht kundens bestilling?	☒		
Er kunden informert om bruk og virkemåte, samt overlevert FDV på nytt utstyr?	☒		
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☒		
Har du oppdatert kursfortegnelsen?	☒		
Er frakoblet utstyr tilkoblet igjen? (Kjøleskap, fryser etc)	☒		

Montør	
Fornavn:	
Etternavn:	Lundgård Petter
Dato:	09.06.2020
Signatur:	

Kunde	
Navn:	Frøydís Fjellidal
Dato:	
Signatur:	

**Erklæring om at planlegging/utførelse av
installasjonen er i samsvar med
sikkerhetskravene i forskrift om elektriske
lavspenningsanlegg §12**



Ordrenummer: 60018

Eier/kunde	Telefon: 91590769	Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.
Navn: Frøydis Fjelldal	Telefon2:	
Adressa: Elgfaret 6	Mobil:	
Elgfaret 6	FAX:	
Postnr/sted: 2090 HURDAL	E-post:	

Anlegg
Adresse: Elgfaret 6
Postnr/sted: 2090 HURDAL
Anvendelse:
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring ☐ Feilsøking ☐ Kontroll ☐ Service brann/nødlys
Anvendte normer:
☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 ☒ Andre:
Beskrivelse av anlegget:
Elektroarbeider soverom/ bod. Opplegg av stikk på bad. Opplegg til varmeovn på bad.
Andre tekniske spesifikasjoner:

Installatør	
Navn: Dal Elektriske AS	Dato: 09.06.2020
Adresse: Dalgården	
Postnr/sted: 2072 Dal	
Telefon: 63922050	
E-post: firmapost@dal-el.no	
Org.nr.: 891873352MVA	
Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre.	
Kunde:	Montør:
	Autorisert installatør:



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 6, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	13 819,78 kr
Eiendomsskatt	8 435,42 kr
Feiing	1 103,24 kr
Renovasjon	5 797,00 kr
Vann	9 629,91 kr
Sum	38 785,35 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	1877.46	1/1	0 %	1 877,46 kr
Restavfallsgebyr R - beholder 140 l	25%	1 stk	3772.16	1/1	0 %	3 772,16 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	1 stk	688.25	1/1	0 %	688,25 kr
Plastrengasjon PL	25%	1 stk	322.88	1/1	0 %	322,88 kr
Pipeavgift, Feiing	0%	2 stk	340.96	1/1	0 %	681,92 kr
Pipeavgift, tilsyn	0%	2 stk	202.94	1/1	0 %	405,88 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2940000 prom	2.50	1/1	0 %	7 350,00 kr
Årsgebyr vann middels sats	15%	1 stk	3069.03	1/1	0 %	3 069,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnementsgebyr vann middels stats	15%	147 m3	41.78	1/1	0 %	6 141,59 kr
Vannmåler leie 15%	15%	1 stk	159.33	1/1	0 %	159,33 kr
Årsgebyr avløp 15%	15%	1 stk	4405.40	1/1	0 %	4 405,40 kr
Abn. gebyr avløp 15%	15%	147 m3	63.47	1/1	0 %	9 329,87 kr
					Sum	38 203,77 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 14.08.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 6, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 200 000,00 kr
Skatt	7 350,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	20.11.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 14.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 6, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8730682	6912	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	139

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Tilleggsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Elgfaret 6, 2090 HURDAL								

Kommentarer:

Hurdal kommune er ikke kjent med pålegg fra feiervesenet. For oppdatert status vennligst kontakt Øvre Romerike Brann og Redning - tlf 47 88 43 00.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hurdal kommune

Utskriftsdato: 15.08.2025

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Elgfare 6, 2090 HURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg og garasje i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eiendomskart for eiendom 3242 - 32/185//



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.

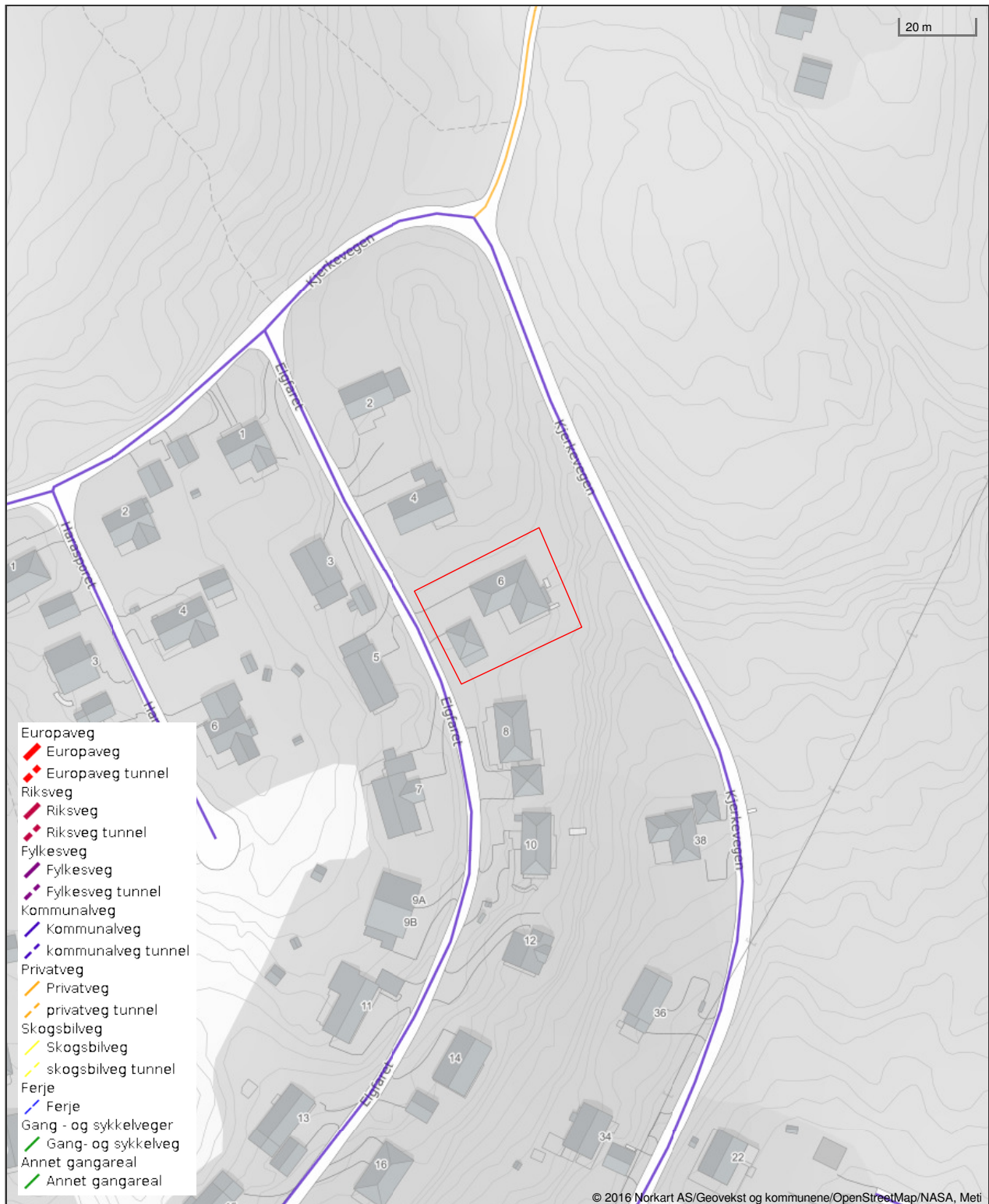
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

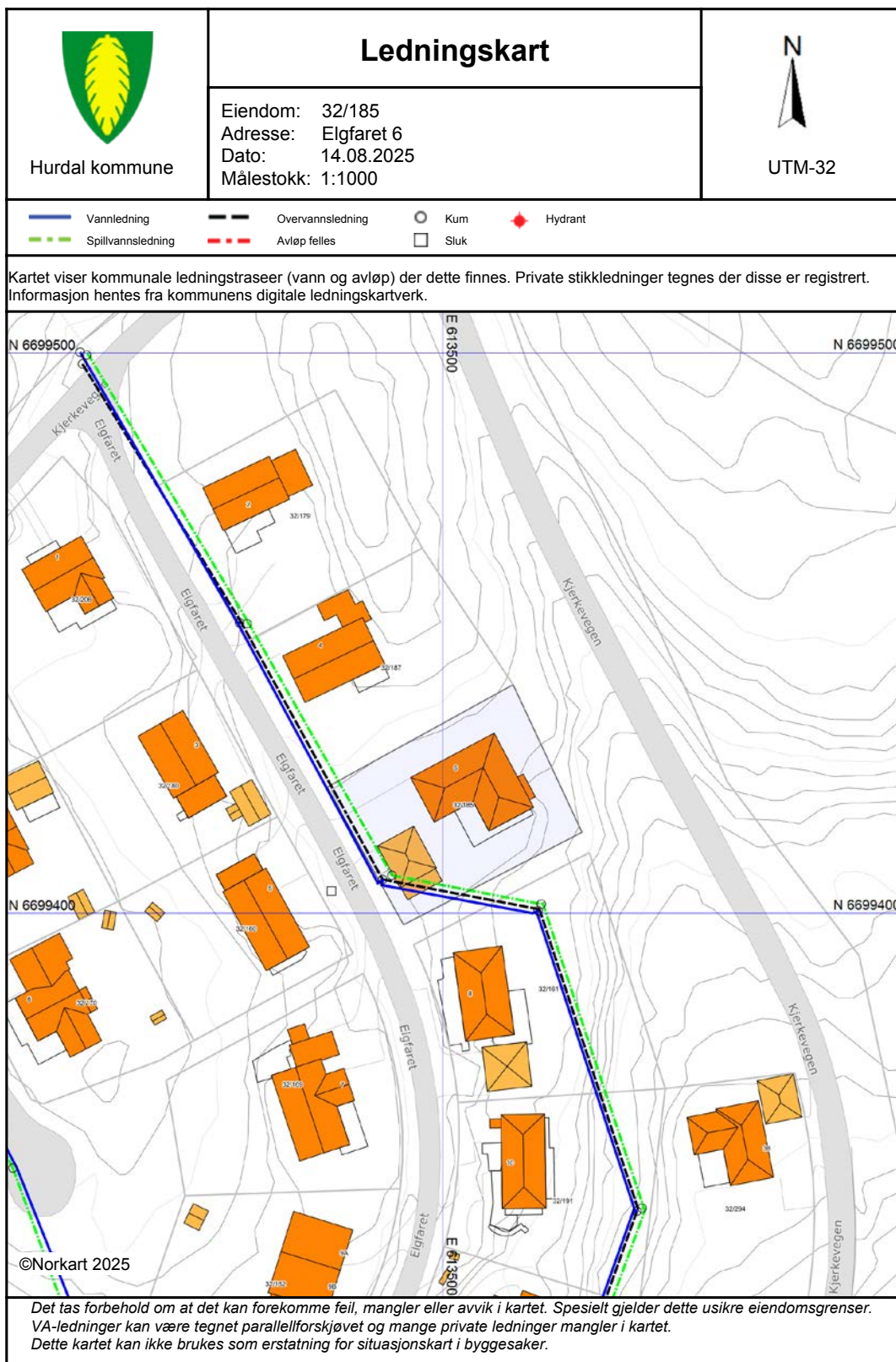
Areal		1 054,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6699412,5	Øst	613502,55
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6699422,55	613479,39	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)			37,90	
2	6699397,95	613493,06	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)			28,14	
3	6699414,48	613524,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			35,86	
4	6699440,83	613512,59	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)			29,08	

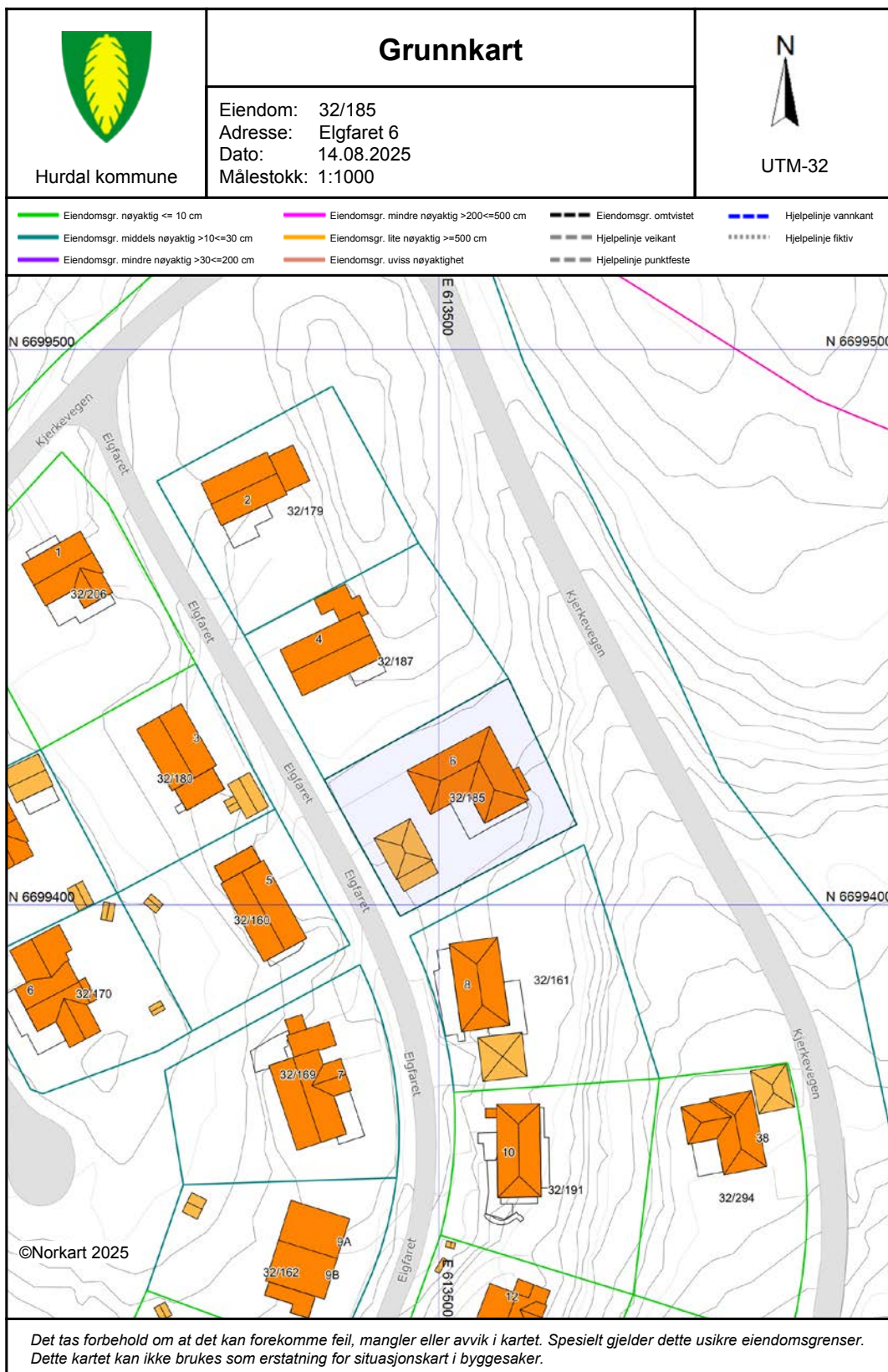


Vegstatuskart for eiendom 3242 - 32/185//



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.







Oversiktskart for eiendom 3242 - 32/185//



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende



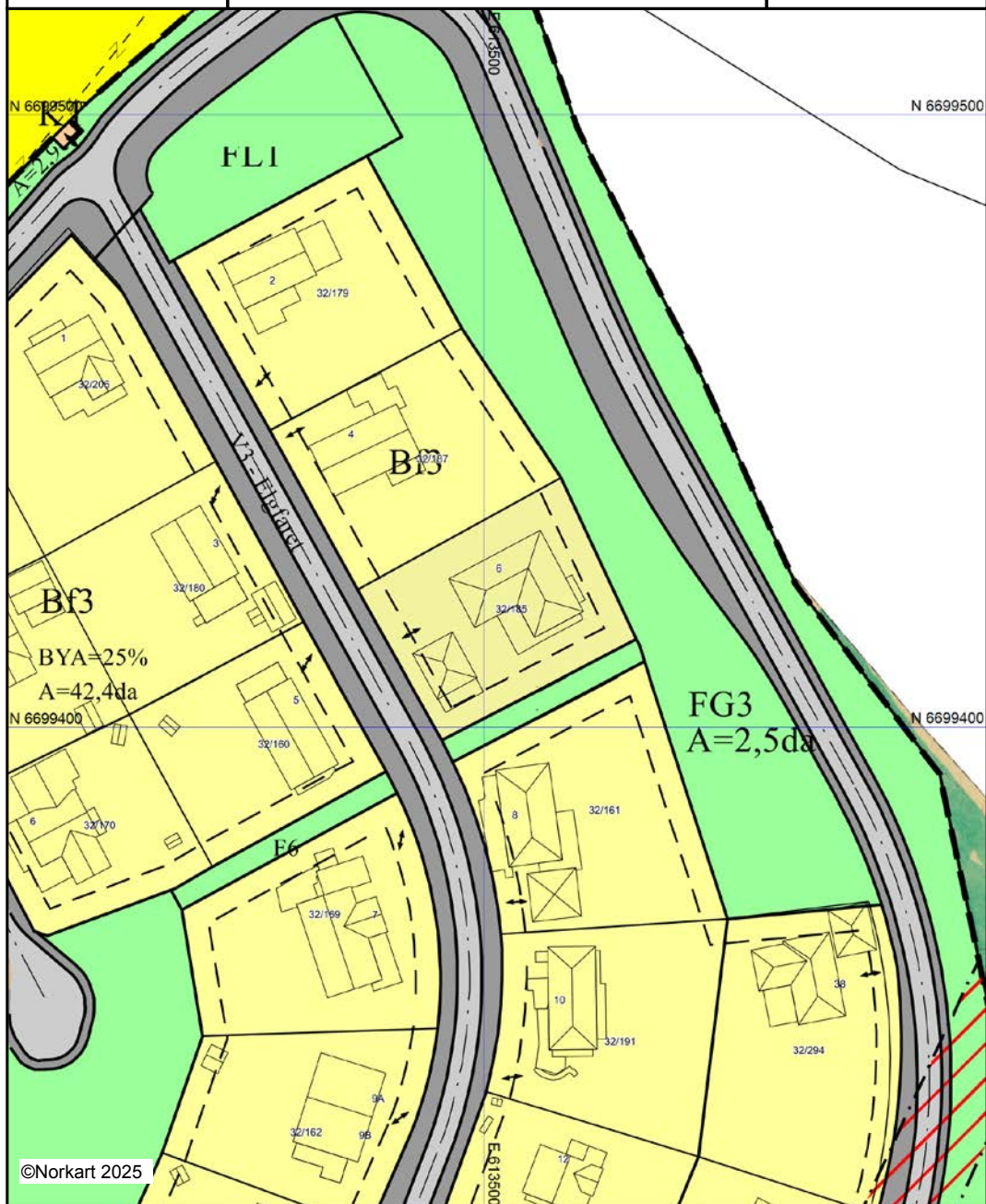
Hurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/185
Adresse: Elgfaret 6
Dato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Vann- og avløpsnett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Grønnstruktur

Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

/// Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Regulert senterlinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Nabolagsprofil

Elgfare 6

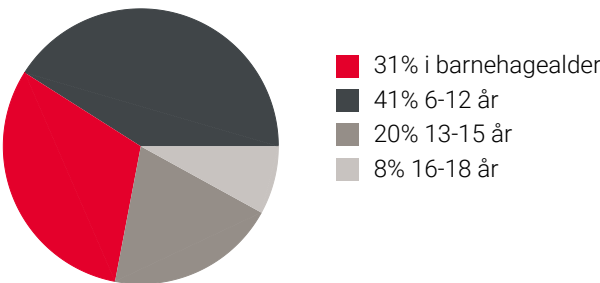
Offentlig transport

🚶 Hurdal kirke Linje 445, 446, 447	13 min 🚶 1.2 km
🚆 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	26 min 🚆 24 km
✈ Oslo Gardermoen	36 min 🚆

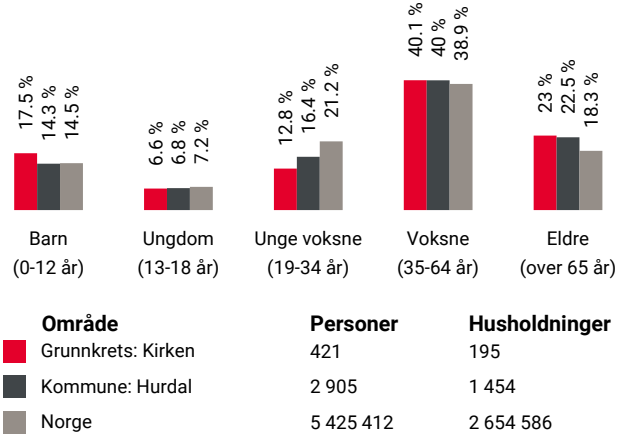
Skoler

Hurdal Steinerskole (1-7 kl.) 42 elever, 5 klasser	16 min 🚶 1.5 km
Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 302 elever, 18 klasser	7 min 🚶 4.4 km
Nannestad videregående skole 950 elever	31 min 🚶 29.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	32 min 🚶 29.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

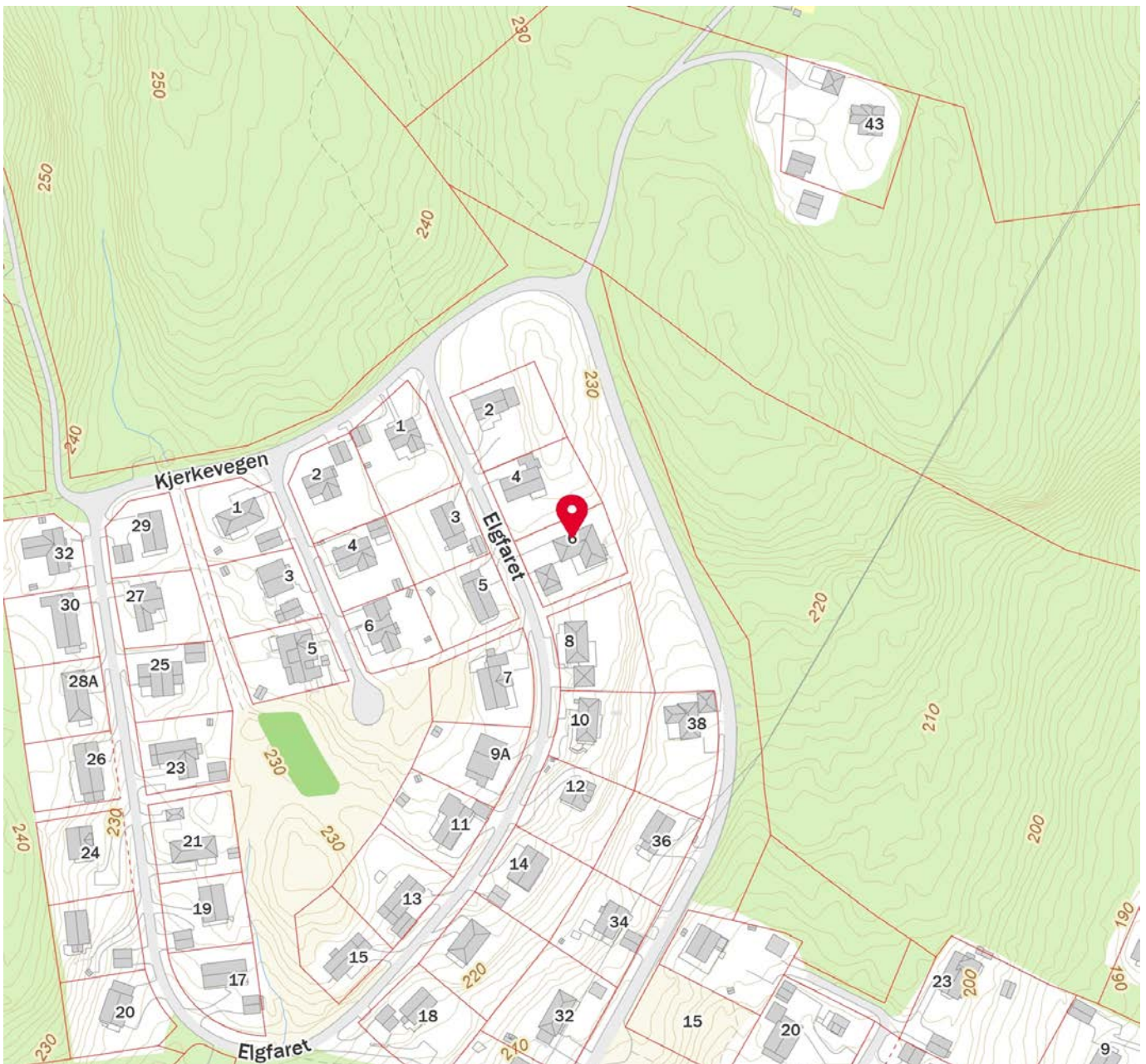
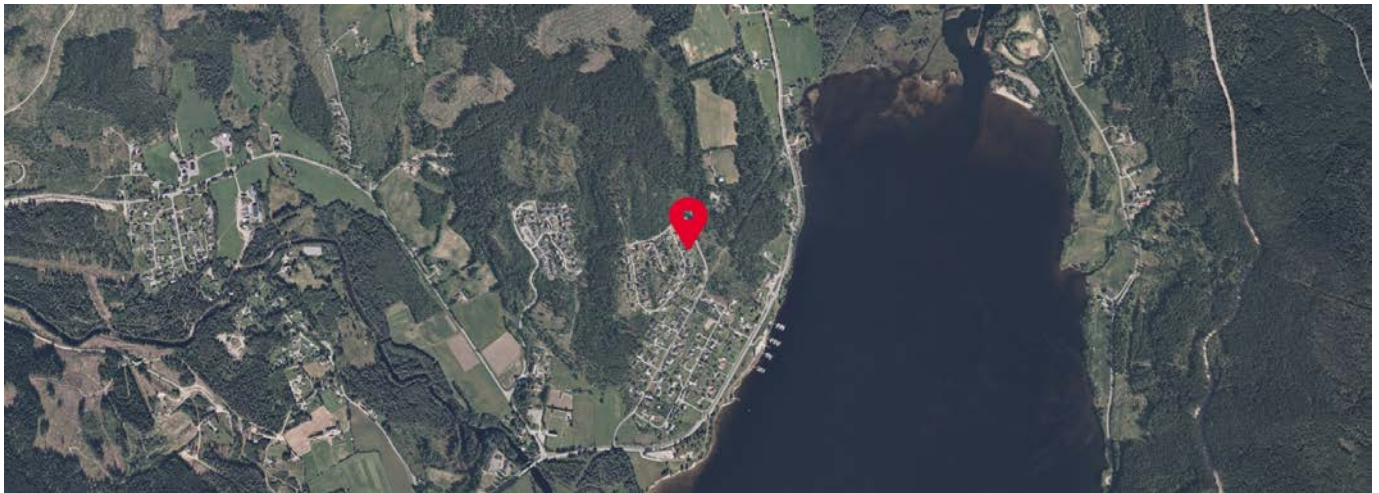
Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 🚶 4.4 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år) 32 barn	8 min 🚶 6.3 km
Hurdal barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 🚶 9.7 km

Dagligvare

Spar Hurdal	6 min 🚶
Coop Prix Hurdal Post i butikk	7 min 🚶 4.4 km

Sport

⚽ Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 🚶 1.5 km
⚽ Hurdal stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min 🚶 4 km
🏊 Hurdal treningsklubb	5 min 🚶
🏊 Puls Letohallen	25 min 🚶





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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 PLUSS

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



PLUS dekkes 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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**

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Elgfaret 6
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@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 viderefremidlet 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