

A photograph of a two-story red wooden house with a snow-covered roof. A bare tree stands in the foreground, and a tall, thin evergreen is on the right. The ground is covered in snow. The sky is clear and blue.

aktiv.

Elgfare 18, 2090 HURDAL

**Enebolig i naturskjønne
omgivelser i Hurdal**



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 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 640,-
Total ink omk.: Kr 4 808 640,-
Selger: Ida Aasen
Amadou Moumouni Aasen

Idé

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 213/261 kvm
Tomtstr.: 1252.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 143
Oppdragsnr.: 1206250190

Enebolig i naturskjønne omgivelser i Hurdal

Velkommen til Elgfaret 18!

Boligen går over tre etasjer med en praktisk og familievennlig planløsning. I sokkeletasjen finner du egen stue/TV-rom, soverom, wc-rom, vaskerom og rikelig med bodplass. Hovedplanet inneholder romslig entré med garderobe, wc, vaskerom, lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass, samt et stort kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. I loftsetasjen er det en hyggelig loftstue, tre soverom av god størrelse, bad/wc og praktisk bod. Fra loftstuen er det utgang til balkong på begge sider av huset, noe som gir godt med dagslys og fine uteplasser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	66
Energiattest	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 213 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 261 kvm

TBA: 101 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 kvm Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

BRA-e: 3 kvm Utvendige boder

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-i: 70 kvm Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

BRA-e: 5 kvm Utvendige boder

TBA fordelt på etasje

Underetasje

18 kvm Utvendige terrasser og verandaer

1. etasje

75 kvm Utvendige terrasser og verandaer

2. etasje

8 kvm Utvendige terrasser og verandaer

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje 1

2. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1252.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Gruslagt adkomstområde, grøntarealer av plen med diverse beplantning. Kommunen opplyser (se kart) at tomtegrensene er middels nøyaktige.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Prestegårdshagan, like ved Hurdal kirke. Her bor man i landlige og naturskjønne omgivelser, med skog, turstier og fine rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Området preges av småhusbebyggelse, lite gjennomgangstrafikk og et trygt nærmiljø hvor mange barnefamilier har funnet seg til rette. Det er kort vei til både barnehager, skoler, dagligvare og idrettsanlegg, samtidig som man har grei pendleravstand til Eidsvoll, Gardermoen og videre mot Oslo.

Adkomst

Adkomst til eiendommen via intern vei fra Elgfaret, med enkel tilkomst både til biloppstillingsplass og inngangsparti. Området er oversiktlig og lett fremkommelig, og det er trygge gang- og sykkelmuligheter i nærområdet, blant annet mot skole, barnehage og idrettsanlegg. For besøkende er det lett å orientere seg, og veien fra hovedveien inn til eiendommen oppleves som hyggelig og oversiktlig.

Bebyggelsen

Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse og eneboliger, med pent opparbeidede tomter og trivelige hageområder. Bebyggelsen gir et helhetlig og rolig boligpreg, med god avstand mellom husene og fine grøntsoner som bidrar til en luftig og åpen atmosfære. Området oppleves som veldrevet og tiltalende, med et nabolag hvor mange blir boende lenge og tar godt vare på både hus og uteområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er meget gode oppvekstvilkår i området med korte avstander til barnehager, skole og fritidstilbud. Hurdal naturbarnehage, Hoppensprett Hurdal barnehage og Hurdal barnehage ligger alle innen kort kjøretur fra eiendommen. Hurdal skole og kultursenter (1.–10. trinn) ligger kun ca. 7 minutters kjøring unna, mens Hurdal Steinerskole også er et fint alternativ i nærmiljøet. For videregående skole har man blant annet Nannestad og Eidsvoll videregående skoler innenfor ca. en halvtimes reise. Området har en høy andel barn og unge sammenliknet med landsgjennomsnittet, noe som gir et aktivt og barnevennlig miljø.

På fritidssiden finnes Hurdal stadion med fotball- og friidrettsanlegg, aktivitetshall ved Kjerkekretsen skole og treningssenter i Hurdal sentrum. I tillegg byr nærområdet på flotte friluftsmuligheter året rundt, med blant annet turstier, ski- og sykkelmuligheter i skog og mark.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Hurdal skole og kultursenter, en kombinert barne- og ungdomsskole (1.–10. trinn) med et bredt undervisnings- og aktivitetstilbud. Skolen har et godt rykte i lokalmiljøet, og områdets mange barnefamilier gjør at barna får flere jevnaldrende i nærområdet. For de yngste er også Hurdal Steinerskole et alternativ innen kort avstand. For videregående opplæring ligger både Nannestad videregående skole og Eidsvoll videregående skole innen pendleravstand, med et bredt utvalg studie- og yrkesfaglige linjer.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det gangavstand til bussholdeplass ved Hurdal kirke, hvor busslinjene 445, 446 og 447 betjener området og gir forbindelse til blant annet Hurdal sentrum og videre mot Eidsvoll. Holdeplassen ligger ca. 1,3 km unna, tilsvarende rundt 15 minutters gange. For togpendlere er Eidsvoll Verk stasjon ca. 26 minutters kjøretur fra eiendommen, med regiontogforbindelser videre mot Oslo og Gardermoen. Oslo lufthavn Gardermoen nås på omtrent 36 minutter med bil, noe som gjør eiendommen gunstig også for pendlere og reisende.

Bygningssakkyndig

Vestrum Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2001. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca eller lignende. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder og bruks/værslitasje. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og 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: Laminat, fliser, malte fliser

Vegger: Malte slette flater, malte ru flater, malt leca, malt trepanel, malt stire/tapet, pussede flater

Tak/himling: Malte slette flater, malt MDF panel, pigmentert trepanel, ubehandlet trepanel.

Viser til vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt vegger og tak - bad 2.etasje. Nytt dusjkabinett. Baderomsinnredning.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasjen er ikke tett.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært to tilfeller av sukkermaur på bad i kjeller. Har hatt skadedyrfirma. Ikke vurdert som skadedyr. Begrenset område og bekjempet med vanlige midler.

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: Oppgradert sikringsskap. El-billader. Spotter i tak. Stikk.

Arbeid utført av: Sigvartsen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppgradert og service på elektrisk, vannbåren varme og varmepumpe

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: I carport

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet vinskier høst 2025. Retter opp skjevhet i fundament veranda 2025.

Tiltak for å støtte opp garasje med skjevhet 2025.

Arbeid utført av: Nes tak AS

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Underetasje: Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

1.etg: Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etg: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

Annet: Utvendige boder, 2 carporter og utvendige terrasser.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Det foreligger ingen TG3.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurderes da der det er synlig knotteplast er topplst i stor grad løsnet, stedvis riss/sprekker i grunnmur og står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Det foreligger risiko for at vann og fukt kan trenge inn bak knotteplasten som følge av at topplisten i stor grad er løsnet og ikke gir en tett avslutning mot grunnmur. Kombinert med at dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, øker dette sannsynligheten for redusert dreneringseffekt og oppbygging av fukt mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre at fukt presses inn i grunnmuren med påfølgende fare for forhøyet fuktinnhold, utvikling av råteskader og muggsopp, samt potensielle frostskader i murverket. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg gradvis og gi behov for mer omfattende og kostnadskrevende tiltak som utskifting av drenering.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Risiko og konsekvens:

Boligens plassering i skrånende terreng med varierende fall mot grunnmuren medfører økt risiko for at overvann fra regn og smeltevann ledes mot kjellervegger som ligger under terreng. Dette kan over tid gi vannansamlinger og økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med mulig konsekvens i form av fuktinntrenging, kondensproblemer, skader på mur og overflater samt økt fare for muggsopp og dårligere inneklima

dersom vann ikke ledes effektivt bort.

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes da det registreres generelt tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold og i underetasje er utvendig kledning ført opp med minimal klaring til bakkenivå og delvis tildekket med blomsterkasser.

Risiko og konsekvens:

Utvendig kledning er montert med minimal klaring til bakkenivå og tørkesprekker i kledningen øker risikoen for nedbør og fukt trenger inn i treverket og videre inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert levetid på kledningen, oppsprekking og deformasjon, samt økt fare for råteutvikling dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører.

Risiko og konsekvens:

Når vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og samtidig har behov for justeringer, øker risikoen for svekket tetthet mot vær og vind. Dette kan føre til trekk, varmetap, økt energiforbruk og redusert komfort. Over tid kan manglende tetthet også medføre fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan gi skader på karm, beslag eller veggkonstruksjoner dersom forholdet ikke overvåkes og utbedres ved behov.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Risiko og konsekvens:

Manglende snøfanger på taket innebærer økt risiko for at større mengder snø og is kan rase ned fra takflaten, noe som kan føre til personskade, skade på kjøretøy, utearealer eller bygningsdeler. Forholdet kan også medføre økt ansvar for huseier ved eventuelle hendelser. Begrenset inspeksjon på grunn av snødekke gir usikkerhet om øvrige forhold på taket.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes da det er observert svertesopp og mørkere partier på undersiden av undertak, svertesopp indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn.

Risiko og konsekvens:

Svertesopp på undersiden av undertaket viser at det har vært perioder med forhøyet fuktighet, noe som gir en risiko for at fukt kan påvirke treverket over tid. Dersom forholdet vedvarer, kan det på sikt føre til lokale materialpåvirkninger eller begynnende skader. Forholdet vurderes imidlertid som begrenset, men bør holdes under oppsyn for å sikre at fuktbelastningen ikke øker.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng. Eksisterende rekkverk er for lavt ihht. dagens gjeldende forskrifter på 1m.

Risiko og konsekvens:

Manglende og for lavt rekkverk på deler av terrassen/verandaer med høydeforskjell over 50 cm gir økt risiko for fallulykker for både barn og voksne. Dette kan føre til personskade ved uhell, og forholdet innebærer en avvikssituasjon i forhold til dagens sikkerhetskrav. Uten utbedring vil risikoen for utilsiktede fall forbli til stede.

7.1.1 Bad underetasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er benyttet uegnede materialer i våtsone. Det er ukjent oppbygning med membran på bad men spesielt i dusjsone. Vegger forøvrig fremstår kun med malte flater og åpent ved plassering av bereder. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Uegnete materialer i våtsonen og manglende dokumentasjon på membranoppbygning i dusjsonen gir økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader, slitasje på materialer og redusert levetid for overflater. Malte vegger og åpne områder ved bereder gjør rommet ekstra sårbart for sprut og fuktpåvirkning, noe som ytterligere øker sannsynligheten for skader dersom forholdet ikke utbedres.

7.1.2 Bad underetasje Overflate gulv

TG2 vurderes da det er sprekt opp flisfuger rundt sluk i dusjsone, enkelte sprekker i flisfug. Det bemerkes at det er flere fliser som er løse ved gange over gulv og at det er knirk i gulv.

Risiko og konsekvens:

Sprekkede fuger rundt sluk og løse fliser øker risikoen for at vann trenger ned i konstruksjonen under gulvet. Dette kan over tid føre til fukt- og vannskader, særlig rundt sluket der belastningen er størst. Løse fliser kan også forverre åpninger i fugene og bidra til ytterligere lekkasjepunkter, noe som kan resultere i behov for omfattende utbedringer dersom forholdet ikke håndteres.

7.1.3 Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet det registreres gjennomføringer i gulv der kun visuelt er silikonert rundt, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når gjennomføringer i gulvet kun er silikonert og det ikke er mulig å verifisere korrekt utførelse med klemring og slukmansjett, foreligger det økt risiko for at tettheten rundt sluk og rør ikke er tilstrekkelig. At membranen samtidig har passert sin forventede levetid forsterker usikkerheten rundt våtrommets fuktsikring. Over tid kan dette gi fuktinntrengning og lokale skader i konstruksjonen. For å redusere risikoen anbefales det å etablere ny membranløsning i våtrommet slik at tettheten og levetiden for

våtrommet sikres.

7.2.3 Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på våtrom.

Risiko og konsekvens:

Manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging og utførelse gir økt usikkerhet knyttet til kvaliteten på membran, slukdetaljer og øvrig fuktsikring. Dette innebærer en risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes gjennom visuell kontroll alene. Over tid kan skjulte svakheter i utførelsen føre til fuktinntrengning og skader som ikke oppdages før de har utviklet seg.

7.3.1 Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det registreres oppsprekninger silikon overgang gulv/vegg. Vindu av tre plassert i våtsone ved badekar.

Risiko og konsekvens:

Oppsprekninger i silikonfugen mellom gulv og vegg gir redusert tetthet og økt risiko for at vann kan trenge inn i overgangene og påvirke underliggende konstruksjoner over tid. Plassering av trevindu i våtsonen ved badekar gjør vinduet sårbart for direkte vannsprut og fuktpåvirkning, noe som kan føre til materialsvelling, deformasjon og behov for tidligere utskifting dersom forholdene ikke utbedres.

7.3.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

TG2 vurderes da det er sprang på flere fliser, ny flisfug påført over eksisterende og flaker av flere steder. Det vurderes ikke tilfredsstillende fallforhold rundt sluk dusjkabinett, det er ikke påvisst tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Risiko og konsekvens:

Sprang i fliser, påført ny fug over eksisterende og steder med flakende fug gir tegn til bevegelser og svekkede overflater, noe som øker risikoen for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen over tid. Selv om sluket ligger under badekar og dusjkabinett og dermed i liten grad fungerer som primær avrenning, medfører manglende fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved terskel at eventuelt søl- eller lekkasjevann ikke ledes effektivt mot sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvflaten og økt fuktbelastning i konstruksjonen, som på sikt kan føre til skader dersom forholdene vedvarer.

7.3.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i vegger i våtsone badekar og dusjkabinett spesielt men vegger forøvrig også, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Flere hull etter tidligere innfestinger i vegger innenfor våtsone ved badekar og dusjkabinett, samt øvrige veggflater, gir økt risiko for at fukt kan trenge inn gjennom

perforeringene og påvirke underliggende konstruksjoner. Når det i tillegg ikke er mulig å verifisere korrekt utførelse med klemring og slukmansjett, og membranen har passert sin forventede levetid, øker usikkerheten rundt våtrommets totale fuktsikring. Over tid kan dette medføre fuktinntrengning, lokale skader og redusert funksjon dersom våtrommet ikke oppgraderes med ny membran.

9.1.1 Rom under terreng Veggens og himlingens overflater

TG2 vurderes da det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i vegg anbefales ikke under noen omstendigheter når vegg er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: [https://www.byggforsk.no/nyheter/2/](https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560)

fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko og konsekvens:

Registrert bruk av dampsperre i yttervegg under terreng strider mot anbefalingene fra SINTEF Byggforsk, da slike vegger er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen. En dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen og ikke får anledning til å tørke ut, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning over tid. Forholdet gir usikkerhet rundt veggens fukttekniske funksjon, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke konstruksjonens tilstand og behov for tiltak.

9.1.2 Rom under terreng Gulvets overflate

TG2 vurderes da flislagt entre bemerkes at flisgulvet er malt, har sprang på fliser med stedvis bom (hulrom) under. Fliser forøvrig registreres stedvis bom (hulrom) under.

Risiko og konsekvens:

Malt flislagt gulv med sprang i flisene og stedvis bom (hulrom) under flisene indikerer at flisene ikke har fullgod heft (limdekning) til underlaget. Dette øker risikoen for videre løsninger av fliser, sprekkdannelser og slitasje i overflaten. Hulrom kan også føre til at fliser lettere sprekker ved belastning, og at vann eller smuss kan trenge inn i underliggende lag, noe som på sikt kan medføre behov for utbedringer eller omlegging av gulvet.

9.1.3 Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

Risiko og konsekvens:

Vurderingen settes til TG2 for å belyse den samlede fuktrisikoen som gjelder for rom under terreng. Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser, og forholdet må vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og sikring mot vann og fuktighet samt punkt 1.3 om terrengforhold. I tillegg er det registrert bruk av dampsperre i yttervegg under terreng, noe som ikke anbefales av SINTEF Byggforsk da det kan medføre opphopning av fukt i veggkonstruksjonen. Den samlede vurderingen viser forhøyet risiko for fuktbelastning og mulige skjulte

fuktproblemer, og forholdene må undersøkes nærmere.

10.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring av fordelerskap til vannbåren varme system og at rundt vannrør ved bereder kan andre bygningsdeler bli skadet ved en eventuell lekkasje. Vann og avløpsrør i boligen vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Manglende lekkasjesikring ved fordelerskapet til det vannbårne varmesystemet og rundt vannrør ved berederen øker risikoen for at en eventuell lekkasje kan føre til skade på nærliggende bygningsdeler. Når vann- og avløpsrørene samtidig har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker sannsynligheten for slitasjerelaterte lekkasjer ytterligere. Dette kan over tid medføre fuktskader, behov for reparasjoner og potensielt større utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår og bør overvåkes.

10.2

Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da kombi varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid og at den er delvis kasset inn med to vegger der en av veggene står plassert nærme sluk, uten oppkant med tettesjikt.

Risiko og konsekvens:

Når kombiberederen har passert sin forventede levetid, øker risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt. At berederen samtidig er delvis kasset inn med to vegger, hvor den ene står nær sluket uten oppkant eller tettesjikt, gjør at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes trygt til sluk. Dette kan gi økt fare for fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

10.3

Vannbåren varme

TG2 vurderes grunnet alder på vannbåren varme system.

Risiko og konsekvens:

Alderen på det vannbårne varmesystemet innebærer økt sannsynlighet for slitasje og svekket komponentfunksjon over tid. Dette kan føre til lekkasjer, redusert driftssikkerhet og behov for service eller utskifting av deler. Eldre anlegg har også høyere risiko for driftsstans eller ineffektiv varmeoverføring, noe som kan medføre økte kostnader dersom feil oppstår.

10.5

Ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av manglende forsert ventilasjon på våtrom, bruk av omluftsløsning på kjøkken, manglende tilluft til våtrom underetasje og 2. etasje og frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft. Løsningene vurderes som mindre tilfredsstillende for boligens behov og kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt

fuktbelastning.

Risiko og konsekvens:

De samlede ventilasjonsforholdene med manglende forsert avtrekk på våtrom, omluftsløsning på kjøkken, fravær av nødvendig tilluft til våtrom i både underetasje og 2. etasje samt frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft gir et ventilasjonssystem som ikke ivaretar boligens behov for tilstrekkelig luftskifte. Dette kan over tid føre til oppbygging av fukt og vanndamp i oppholdsrom og våtrom, med risiko for kondens, muggdannelse og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. I tillegg kan utilstrekkelig luftutskifting føre til dårligere luftkvalitet og et mindre tilfredsstillende inneklima for beboere.

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 hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 32694026

Radonmåling

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
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme store deler i underetasje, luft til luft varmepumpe i 1.etasje, vedovn (klebersteinsovn) i 1.etasje og panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

118 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 825 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 828 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 46 216 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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.

Eiendomsskatt

Kr 7 172 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 172. 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.

Oppgitt sum i fanen om eiendomsskatt er fakturert for året 2025.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 024 562 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 098 247 for 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 om 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 143 i Hurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3242/32/143:

06.02.1998 - Dokumentnr: 1142 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3242 Gnr:32 Bnr:139

06.02.1998 - Dokumentnr: 1142 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0239 Gnr:32 Bnr:1 Fnr:60

ang.nytt festenr.17 av 32/139

01.01.2020 - Dokumentnr: 27798 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0239 Gnr:32 Bnr:143

01.01.2024 - Dokumentnr: 253309 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3037 Gnr:32 Bnr:143

03.07.2006 - Dokumentnr: 315267 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:32 Bnr:139

Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:32 Bnr:290

Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:32 Bnr:291

Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:32 Bnr:294

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.02.2025.

Ferdigattesten gjelder for hele bygget men grunnet feil fra kommunen har de kun nevnt terrasse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.02.2025.

Vei, vann og avløp

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

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i gjeldende reguleringsplan er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med omkringliggende arealer i hovedsak til boligformål, kjøreveg/gang- og sykkelveg samt noe grønnstruktur/lekeareal. Det går i tillegg en hensynssone med høyspenttrasé øst for eiendommen. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner, bestemmelser og kommuneplan hos megler eller Hurdal kommune.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- 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,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. 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

Iris Therese Asak
Eiendomsmegler / Partner MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

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

Iris Therese Asak
Eiendomsmegler / Partner MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

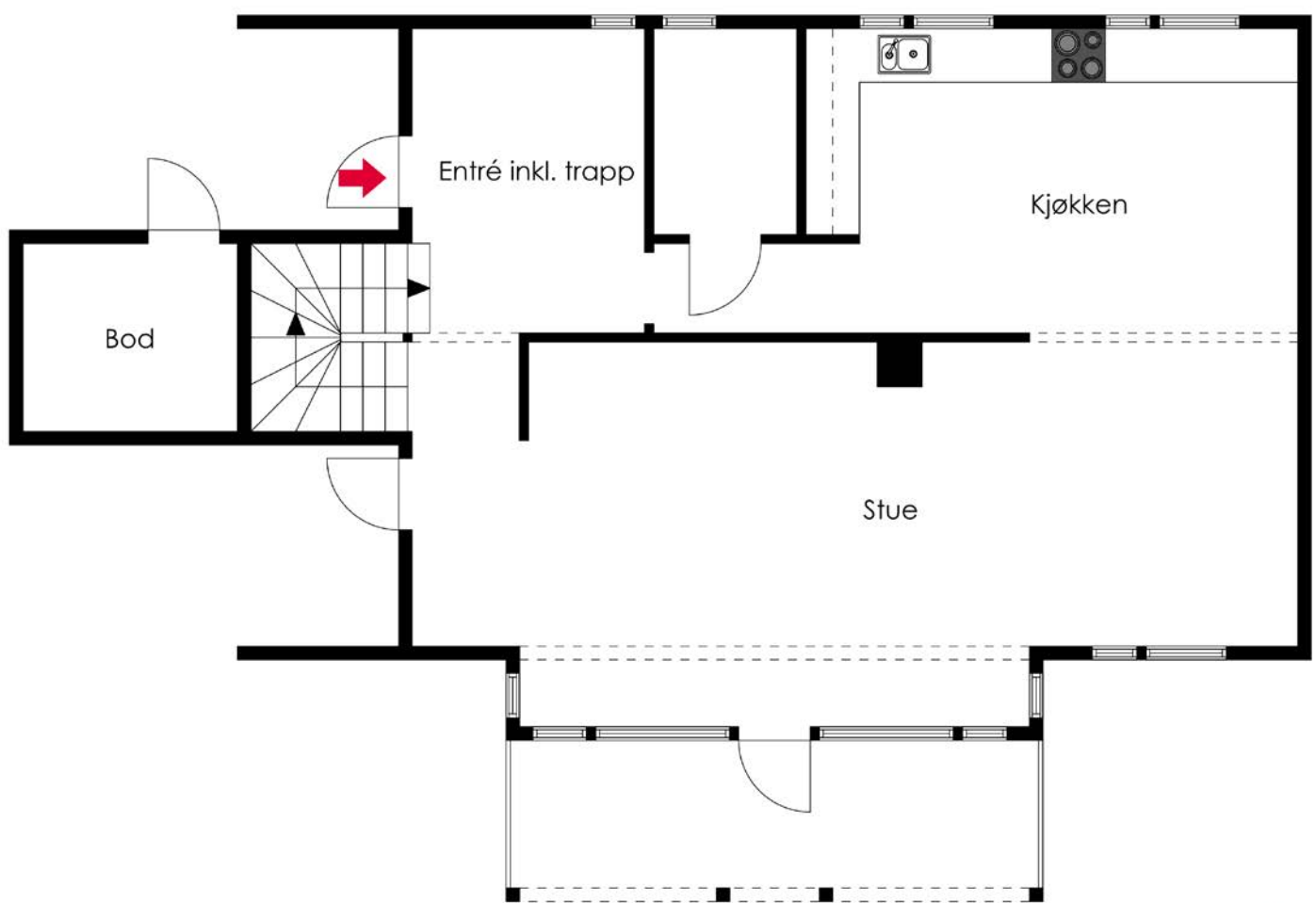
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Bilder

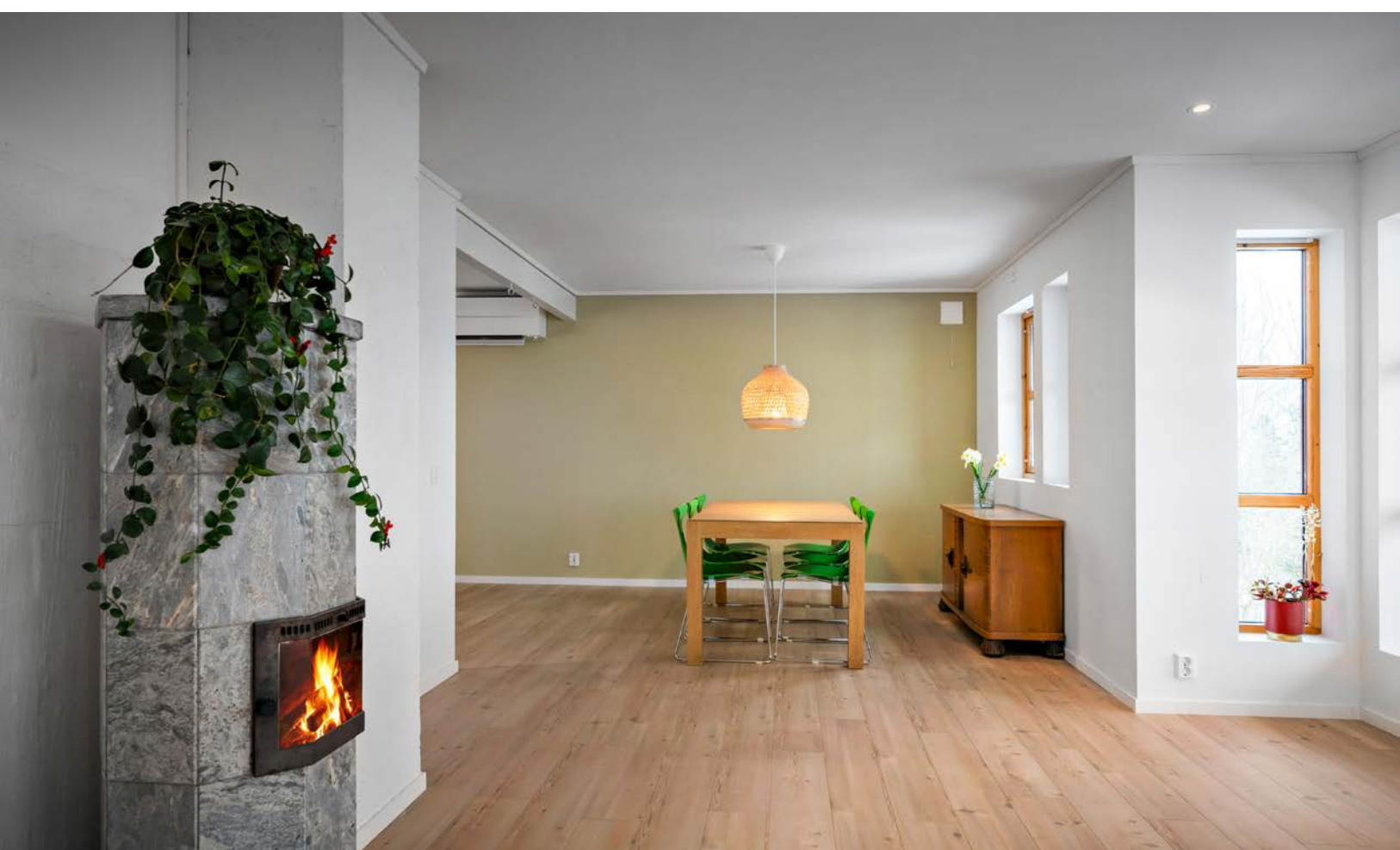


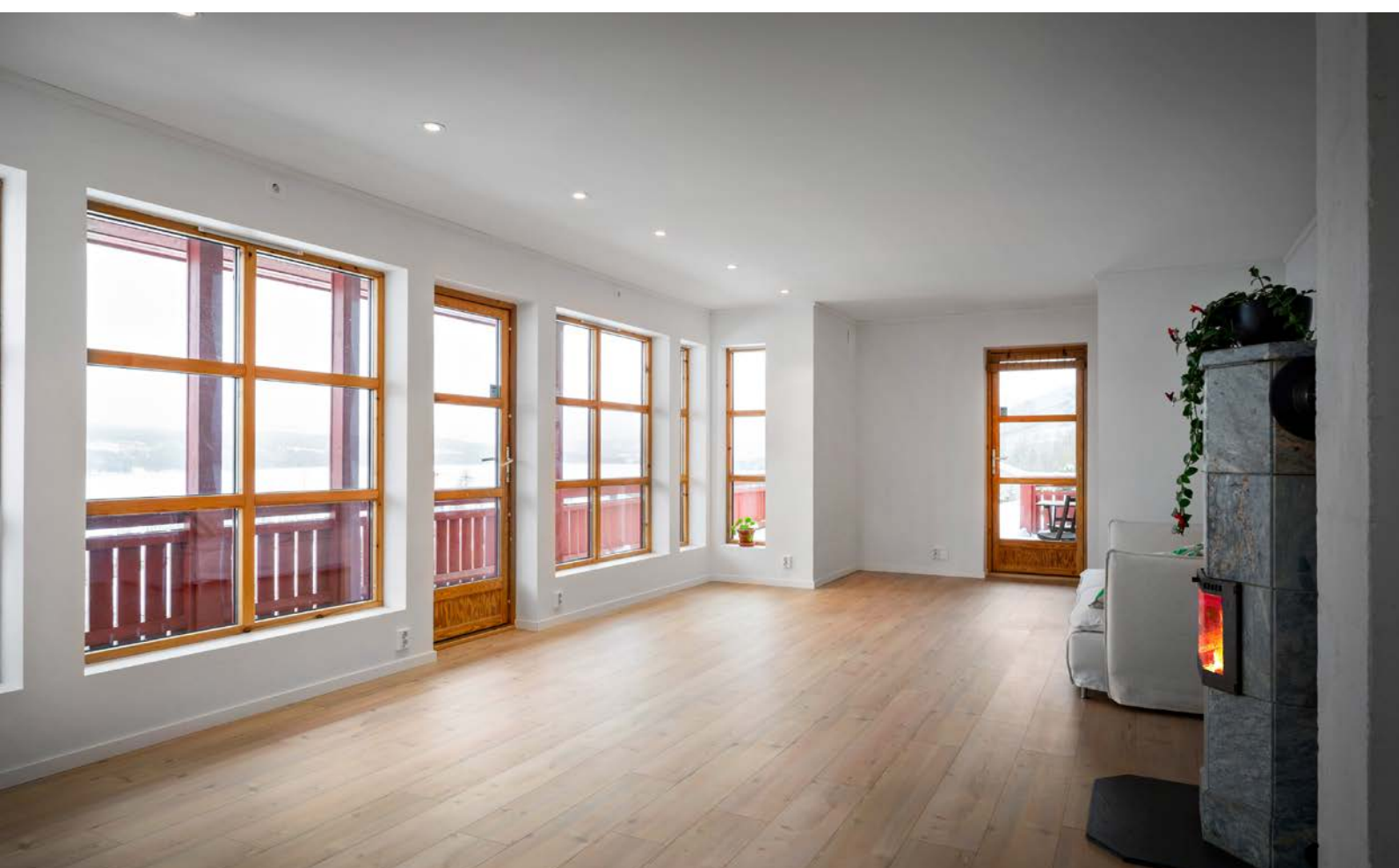


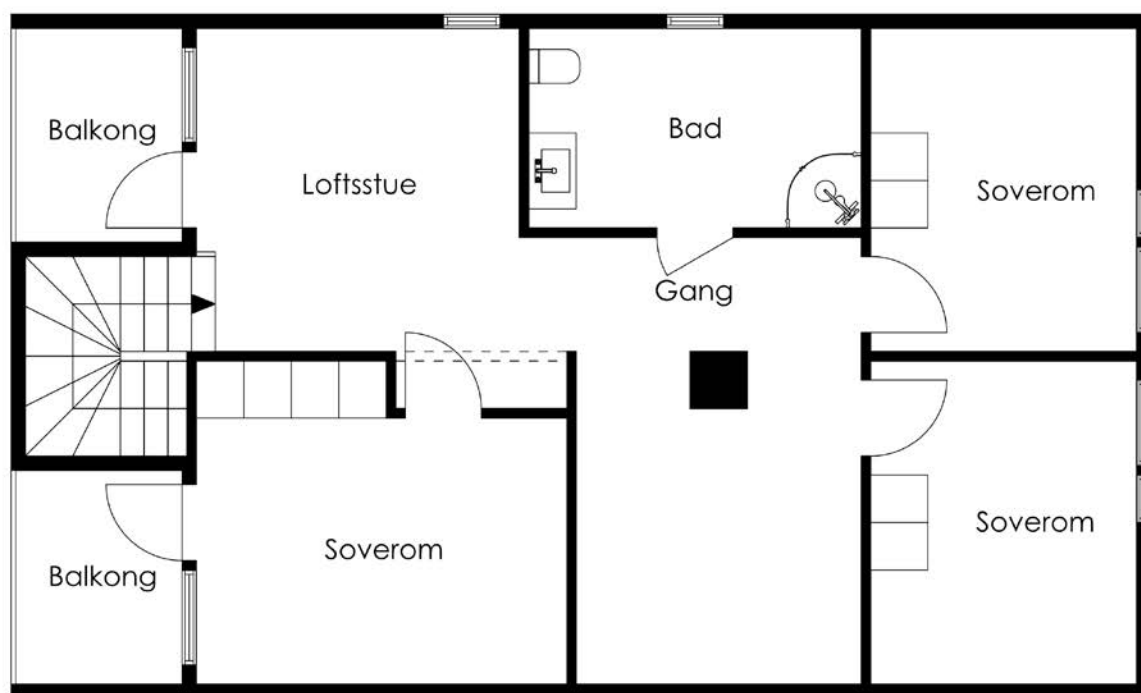












skruv



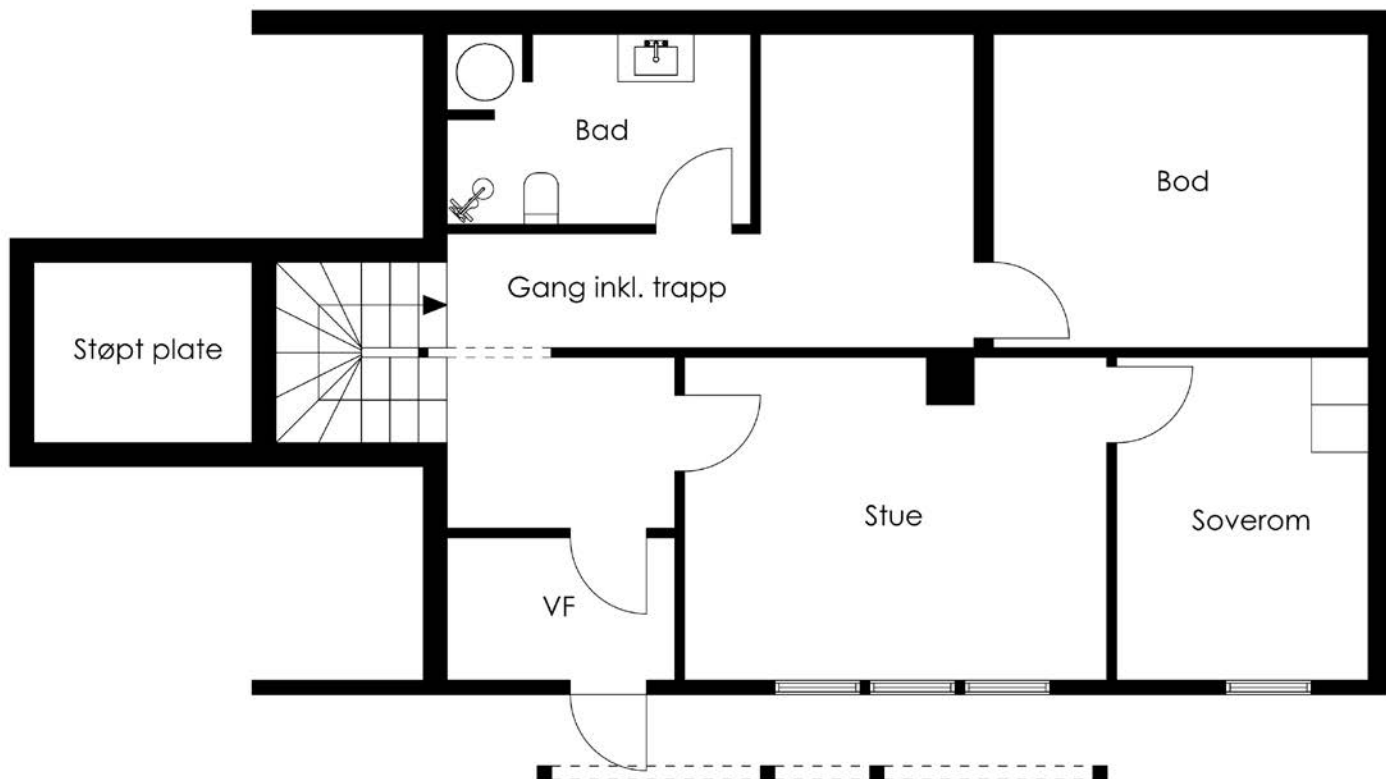
skruv









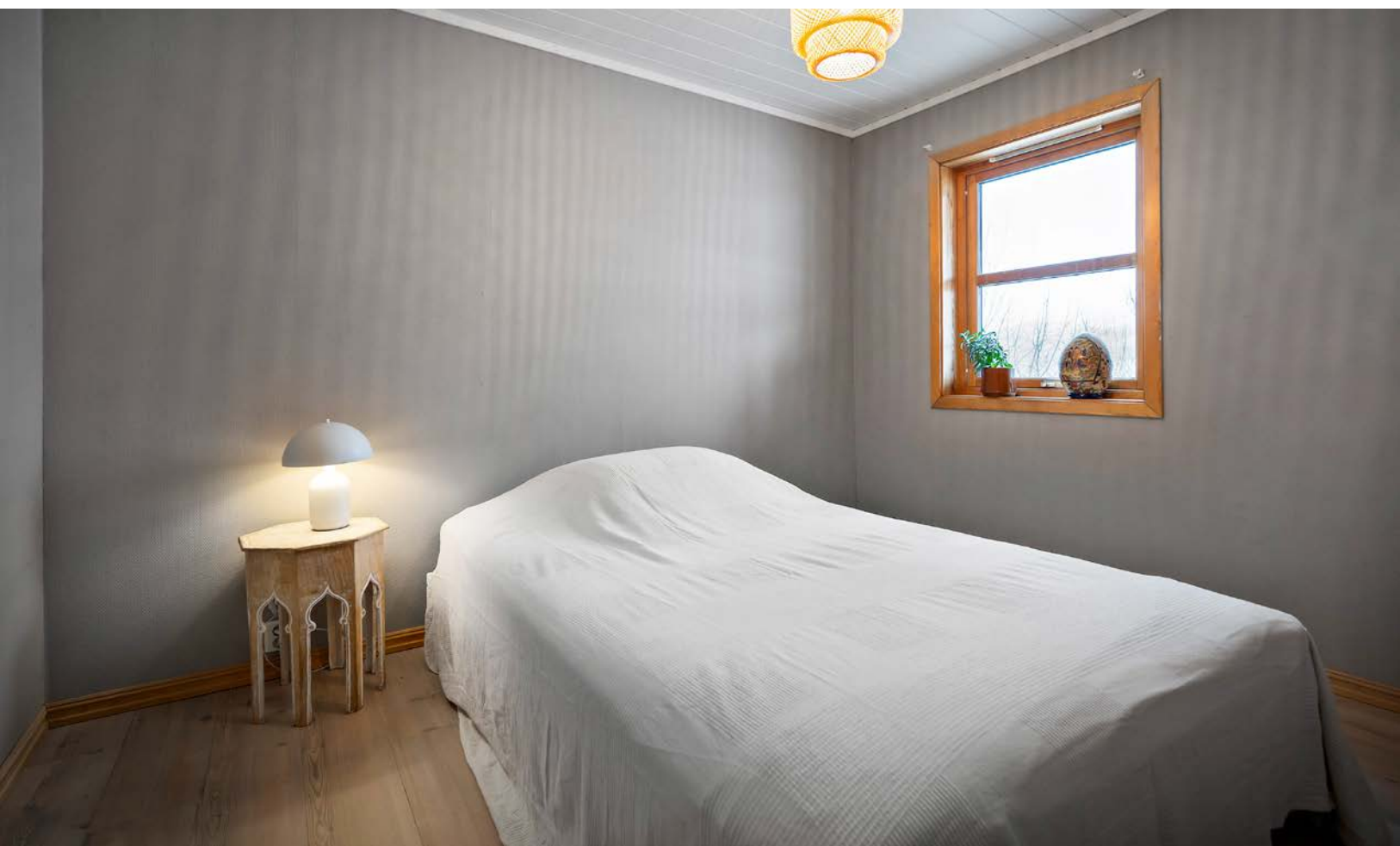


skov



skov



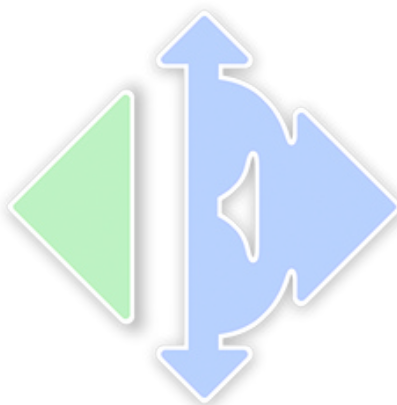






Vedlegg

Selveier enebolig
Elgfaret 18
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 04/12/2025

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

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: 143
Hjemmelshaver:	Amadou Moumouni Aasen Idé og Ida Aasen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 253 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.12.2025

Oppholdsvær og 0 grader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys. Snødekte arealer på befaringsdag gir begrensninger i undersøkelsene.

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 befaringsdagspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr, dersom dette eksisterer - ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Forutsetninger:

Hjemmelshavers muntlige 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.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med hjemmelshavere og/eller engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppdragsgiver:

Stian v/aktiv eiendom Råholt

Tilstede under befaringen:

Stian, Ida og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

4/25

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområde, grøntarealer av plen med diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2001. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca eller lignende. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder og bruks/værslitasje.

Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og 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:

Oppvarming:

Vannbåren varme store deler i underetasje, luft til luft varmepumpe i 1.etasje, vedovn (klebersteinsovn) i 1.etasje og panelovner.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

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

Gulv: Laminat, fliser, malte fliser

Vegger: Malte slette flater, malte ru flater, malt leca, malt trepanel, malt stire/tapet, pussede flater

Tak/himling: Malte slette flater, malt MDF panel, pigmentert trepanel, ubehandlet trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

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 =Innglasst 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 m ²	S-Rom m ²
Underetasje	67m ²			18m ²	55m ²	12m ²
1.Etasje	76m ²			75m ²	76m ²	
2.Etasje	70m ²			8m ²	70m ²	
Utv.bod underetasje		3m ²				
Utv.bod 1.etasje		5m ²				
SUM BYGNING	213m ²	8m ²		101m ²	201m ²	12m ²
SUM BRA	221m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje 1		18m ²				18m ²
Garasje 2		22m ²				22m ²
SUM BYGNING	40m ²	40m ²				40m ²
SUM BRA	40m ²					

BRA-i:

Underetasje: Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

1.etasje: Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

BRA-e:

Utv. boder.

Garasje 1.

Garasje 2.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 213m²

Underetasje: Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

1.etasje: Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

BRA-e: 48m².

Utv. boder.

Garasje 1.

Garasje 2.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 261m²

Underetasje: Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

1.etasje: Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

Utv. boder.

Garasje 1.

Garasje 2.

TBA: 101m²

Utv. terrasser og verandaer.

Romhøyder:

Underetasje: Gang m/trapp 2,41m, bad 2,42m, stue 2,4m, soverom 2,4m, entre 2,38m og bod 2,42m.

1.etasje: Gang 2,37m, vaskerom 2,31m, stue/kjøkken 2,39m.

2.etasje: Gang m/trapp 1,51-2,38m, sov.2 1,51-2,38m, sov.3 1,51-2,38m, sov.4 1,5-2,38m og bad 1,49-2,36m.

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.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

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

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. Terrasser er forøvrig tildekket av snø på befaringsdag som kan gi avvik på oppmåling.

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.

2.etasje har deler av areal 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). $BRA\ 70m^2 + AHL\ 2m^2 = GUA\ 72m^2$.

Kaldtloft og kneloft er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Garasjer på eiendommen fremstår ufagmessig oppført fra tidligere eiere og krever vesentlige tiltak. I ytterste konsekvens rives og bygges opp igjen.

Det gis ikke beskrivelse eller tilstandsgrad for garasje. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Utvendige boder og takoverbygg tiltenkt vedstabling bemerkes våte partier med pågående lekkasje på undersiden av takkonstruksjon. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Tiltak må foretas.

Det gis ikke beskrivelse eller tilstandsgrad. TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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..

04/12/2025



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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur er kun inspisert visuelt tilgjengelige flater.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuell synlig knotteplast langsmed deler av grunnmur.

Det bemerkes at det står disponibel for fuktinntrengning uten toppliste som er tilstrekkelig anfestet i toppen av knotteplast.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

Risikokonstruksjon:

Rom eller kjellere som ligger under terreng regnes som risikokonstruksjoner fordi de er mer utsatt for fuktpåvirkning.

Dette kan føre til at slike konstruksjoner får kortere levetid enn tilsvarende rom som ligger over bakkenivå.

TG2 vurderes grunnet synlig knotteplast er toppliste i stor grad løsnet, stedvis riss/sprekker i grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på: Kjelleren ligger under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Boligens plassering befinner seg i skrånede terreng der det er fall mot bygningens plassering fra en side og fall fra annen side. I skrånede terreng/fjellside vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes vekk fra bygningen og rom under terreng. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.
 På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.
 Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet stående og liggende trepanel.
 Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje.

TG2 vurderes da det registreres generelt tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold og i underetasje er utvendig kledning ført opp med minimal klaring til bakkenivå og delvis tildekket med blomsterkasser.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2000.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

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

Ytterdør og terrassedører, sannsynligvis produsert i 2000.
 Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Dørene fremstår med alder og stedvis bruksslitasje.

Det er viktig at panel og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant til beslag for å unngå at fukt trekker opp i endeved.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører.

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

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

4. Tak

©mstr.no

10/25

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak av trekonstruksjoner med takoppløft.

Taket er snødekt på befaringsdagen og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå med begrensninger i undersøkelsene dette medfører. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå og snødekket tak på befaringsdagen medfører begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Kaldtloft i knevegg er inspisert fra luke i vegg og fremstår i normalt god stand, ikke avdekket svekkelser visuelt fra loftsluke.

Kaldtloftet er inspisert fra loftstrapp, da det ikke var gangbart gulv på loftet og gir en ytterst begrenset inspeksjon av kaldtloft. Ytterligere undersøkelser av loftet må foretas.

Det er påvist fuktskjolder og svertesopp på loftet, fuktskjoldene stammer trolig fra tidligere. Forholdet må holdes under oppsyn.

TG2 vurderes da det er observert svertesopp og mørkere partier på undersiden av undertak, svertesopp indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Underetasje:

Flisheller foran inngangsdør på 12,4m².

Samtlige flisheller er løsnet fra underlaget.

Markterrasse underetasje på 6,4m².

Ikke vurdert grunnet snødekte områder på befaringdag.

1.etasje:

Terrasse oppført rundt deler av bolig.

Det er kun parti foran inngangsdør og under tak ved terrassedør som er vurdert da resterende områder var tildekt av snø på befaringdag.

Det savnes rekkverk på deler av terrassen der høydeforskjellen er 50cm eller mer over omkringliggende terreng.

Rekkverk sammenhengende ved utgang fra terrassedør i stue er det målt rekkverkshøyde på 92cm. Krav til rekkverk på minst 1m etter dagens forskrifter.

2.etasje:

Veranda 1 med utgang fra soverom i 2.etasje.

Rekkverk er målt til ca. 90cm. Når terrasse konstruksjoner er oppført 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på minst 1m etter dagens forskrifter.

Veranda 2 med utgang fra gang i 2.etasje.

Rekkverk er målt til ca. 90cm. Når terrasse konstruksjoner er oppført 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på minst 1m etter dagens forskrifter.

Trekonstruksjoner har behov for jevnlig vedlikehold. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng. Eksisterende rekkverk er for lavt ihht. dagens gjeldende forskrifter på 1m.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Malt strie og flislagte vegger, takessplater i himling.

Åpen løsning med glass plate, servant og 2-greps blandebatteri.

- Dusjhjørne
- Gulvstående WC
- Varmtvannbereder (se punkt 10.2) i denne rapporten.

TG2 vurderes da det er benyttet uegnede materialer i våtsone.

Det er ukjent oppbygning med membran på bad men spesielt i dusjsone. Vegger forøvrig fremstår kun med malte flater og åpent ved plassering av bereder. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er 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 påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

TG2 vurderes da det er sprekt opp flisfuger rundt sluk i dusjsone, enkelte sprekker i flisfug.
 Det bemerkes at det er flere fliser som er løse ved gange over gulv og at det er knirk i gulv.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
 Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast. Sluket er ikke rengjort og derfor ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett. 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 under hulltaking registrert på befaringsdag.

TG2 vurderes grunnet det registreres gjennomføringer i gulv der kun visuelt er silikonert rundt, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år

7.2 Vaskerom 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Ifølge hjemmelshaver er vaskerommet pusset opp i 2023 med sokkelflis langsmed nedre del av vegg og baderomsplater på vegger og MDF takpanel i tak/himling.

- Fordelerskap plassert på vegg til bruksvann med siklemikk under
- Fordelerskap plassert på vegg til vannbåren varme system rom under terreng.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflater fremstår i normalt god stand, ikke avdekket svekkelser eller øvrige skader med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1**7.2.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:**TG 2****7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Membranen er fra 2023
 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 som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble pusset opp med ny membran på gulv med oppkant og baderomsplater på vegger i 2023.

Sluk av plast, klemring av metall. Tildels synlig slukmansjett.
 Membranen ligger 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.

Hulltaking er ikke utført etter ønske fra hjemmelshaver, under forutsetning av at dokumentasjon for våtrommets oppbygging og utførelse skulle fremlegges. Slik dokumentasjon er per rapportdato ikke mottatt. I henhold til forskrift til avhendingsloven kan hulltaking unnlates når dette ikke tillates av eier, forutsatt at våtrommet i stedet kontrolleres med egnet fuktmåleverktøy og vurderes på bakgrunn av tilgjengelige observasjoner, måleresultater, materialvalg, alder og øvrige opplysninger. Vurderingen i denne rapporten er derfor basert på visuell befarings og relevante fuktmålinger med normale fuktverdier indikert, innenfor tilgjengelige flater, uten inngrep i konstruksjonen.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på våtrom.

Merknader:**7.3 Bad 2.etasje****TG 2****7.3.1 Overflate vegger og himling**

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

Flislagte vegger og malt trepanel i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandeatteri.

- Dusjkabinett
- Badekar
- Gulvstående WC

TG2 vurderes da det registreres oppsprekninger silikon overgang gulv/vegg. Vindu av tre plassert i våtsone ved badekar.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

Et under dusjkabinett og et under badekar.

Det er kun målt fall mot sluk rundt deler av sluk under dusjkabinett på befaringsdag og vurderes ikke tilfredsstillende. Resterende del ble ikke målt grunnet dusjkabinettets plassering. Sluk under badekar var det ikke tilkomst til på befaringsdag.

TG2 vurderes da det er sprang på flere fliser, ny flisfug påført over eksisterende og flaker av flere steder. Det vurderes ikke tilfredsstillende fallforhold rundt sluk dusjkabinett, det er ikke påvisst tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast. Sluket er ikke rengjort og derfor ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett. 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 inspeksjonsluke på bakside av våtrom som er åpnet og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill under, registrert på befaringsdag.

TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i vegger i våtsone badekar og dusjkabinett spesielt men vegger forøvrig også, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2023, montert av kjøkkenleverandør.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

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

Kokeplate med integrert kullfilter avtrekk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

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

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres svakt vanntrykk og avrenning fra avløp er derfor ikke funksjonstestet tilstrekkelig. Komfyrvakt ved kokeplate.

Bemerkes at komfyrvakt er løs og må anfestes.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Vegger: Malt strie/tapet, ubehandlet spon, pussede flater, malt leca, fliser, ubehandlet trepanel

Tak/himlinger: Malt MDF panel, takess plater

Registreres pågående arbeider med riving av enkelte flater, rivning av vegger, gjennomføringer og overflate behandling av overflater som ikke er komplettert.

TG2 vurderes da det registreres bruk av dampspærre i yttervegg rom under terreng.

Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuksikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt nytt laminatgulv i enkelte rom i rom under terreng i ca. 2022.
Overflater laminat gulv fremstår i normalt god stand.

Deler av gulvet står fortsatt uferdig etter påbegynt rivning, noe som innebærer at underlag og konstruksjoner kan være eksponert og ikke mulig å vurdere fullt ut.

TG2 vurderes da flislagt entre bemerkes at flisgulvet er malt, har sprang på fliser med stedvis bom (hulrom) under.
Fliser forøvrig registreres stedvis bom (hulrom) under.

Overflater gulv forøvrig fremstår i normalt god stand, av visuelt tilgjengelige flater.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i utlektet bunnsvill åpning i yttervegg mot den delen av yttervegg som befinner seg mot terrenget, der det på befaringsdagen registreres normale fuktverdier.

TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

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, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast.

Vannrør i plast, metall og kobber.

Det er montert gulvstående WC på begge bad, samt to stk. sluk i gulv begge bad og et på vaskerom.

Stoppekran er lokalisert og plassert ved varmtvannsbereder på bad i rom under terreng.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Fordelerskap til bruksvann plassert på vegg vaskerom, registreres drenshull i fordelerskap med siklemikk ut av nedre del på vegg. Fordelerskap til vannbåren varme er plassert nedre del av vegg på vaskerom og det savnes et tett fordelerskap med drenshull slik at eventuell lekkasjevann kan synliggjøres og ledes til sluk. Slik dette fordelerskapet er utformet kan andre bygningsdeler bli skadet ved en eventuell lekkasje, det anbefales etablering av automatisk lekkasjesikring.

Bemerk forøvrig at to vannrør er blendet i fordelerskapet til bruksvann.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Det registreres generelt svakt trykk ved vanninstallasjoner og hjemmelshaver opplyser at dette forekommer i området generelt.

TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring av fordelerskap til vannbåren varme system og at rundt vannrør ved bereder kan andre bygningsdeler bli skadet ved en eventuell lekkasje. Vann og avløpsrør i boligen vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.

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.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Kombi varmtvannsbereder på 198L / 120L plassert på bad i rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

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 vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Berederen er plassert ved siden av sluk i gulv.

TG2 vurderes da kombi varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid og at den er delvis kasset inn med to vegger der en av veggene står plassert nærme sluk, uten oppkant med tettesjikt.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Undertegnede har ikke fagkompetanse på område og råder derfor til å undersøke vannbåren varmesystem med fagkyndig innenfor fagfeltet. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vannbåren varme i gulvvarmesystem i deler av underetasje, ifølge opplysninger fra eier. Kun visuelt tilgjengelige rørføringer var mulig å inspisere på befaringsdagen. Store deler av røranlegget er innebygd og lar seg derfor ikke kontrollere uten inngrep. Vurderingen av anlegget baserer seg dermed i hovedsak på alder og de synlige delene av installasjonen. Det er ikke registrert lekkasjer på de synlige rørene.

TG2 settes på bakgrunn av anleggets alder og begrenset mulighet for inspeksjon, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden på ikke-synlige komponenter.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilering via veggventiler og ventiler i vinduer. På kaldtloftet er det observert loftsvifte med tilhørende ventilasjonsrør som er frakoblet. Hjemmelshaver opplyser at disse er koblet fra som følge av ønske om naturlig ventilering i boligen. Våtrommene har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon. Platetopp på kjøkken har integrert omluftløsning med kullfilter.

Naturlig avtrekk vurderes som en mindre egnet løsning i våtrom på grunn av forhøyet fuktproduksjon og begrenset evne til å transportere fukt ut av rommet, særlig i perioder med lav temperatur eller liten trykkforskjell. Etter NS 3600 regnes ikke omluft med kullfilter som en godkjent forsert avtrekksløsning, og avtrekk på kjøkkenet vurderes derfor å ha avvik i forhold til dagens funksjonskrav. Frakoblet loftsvifte og tilhørende rørføringer gir også usikkerhet rundt ventilasjonsflyten i boligen, og kan påvirke luftskifte og fukttransport negativt. Det savnes (spalte) mellom dørblad og karm som tilluft til våtrom i rom under terreng og 2.etasje.

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.

TG2 settes på bakgrunn av manglende forsert ventilasjon på våtrom, bruk av omluftløsning på kjøkken, manglende tilluft til våtrom underetasje og 2.etasje og frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft. Løsningene vurderes som mindre tilfredsstillende for boligens behov og kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning.

Merknader:

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 ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer 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 ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre underetasje med automatsikringer og 23 kurser ihht. kursfortegnelse.
Kursfortegnelse på døren fremstår utdatert og det ligger en to siders kurtfortegnelse løst i sikringsskap.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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 ikke fremlagt samsvarserklæringer på elektriske arbeider.

Registreres flere løse kabler ulike steder i boligen og bokser med åpne tilkoblingspunkter. Det benyttes stedvis skjøteledninger som en del av den daglige bruken.
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilløp.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

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 ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført endringer som omhandler bærende konstruksjoner. Endringer av bærende konstruksjoner er søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Det er forøvrig ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er ikke fremlagt byggesaks dokumentasjon på oppførte garasjer.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Det registreres at innvendig trapp mangler håndløper mot vegg i begge trapper. Krav til rekkverk og/eller håndløper på begge sider i trappens løp, etter dagens forskrifter.

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.

Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke i rom under terreng, det savnes brannsikker plate under sotluke. Ytterligere undersøkelser må foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da der det er synlig knotteplast er topplisert i stor grad løsnet, stedvis riss/sprekker i grunnmur og står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Det foreligger risiko for at vann og fukt kan trenge inn bak knotteplasten som følge av at topplisten i stor grad er løsnet og ikke gir en tett avslutning mot grunnmur. Kombinert med at dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, øker dette sannsynligheten for redusert dreneringseffekt og oppbygging av fukt mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre at fukt presses inn i grunnmuren med påfølgende fare for forhøyet fuktinnhold, utvikling av råteskader og muggsopp, samt potensielle frostskader i murverket. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg gradvis og gi behov for mer omfattende og kostnadskrevende tiltak som utskifting av drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen. Risiko og konsekvens: Boligens plassering i skrånende terreng med varierende fall mot grunnmuren medfører økt risiko for at overvann fra regn og smeltevann ledes mot kjellervegger som ligger under terreng. Dette kan over tid gi vannansamlinger og økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med mulig konsekvens i form av fuktinntrengning, kondensproblemer, skader på mur og overflater samt økt fare for muggsopp og dårligere innneklima dersom vann ikke ledes effektivt bort.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det registreres generelt tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold og i underetasje er utvendig kledning ført opp med minimal klaring til bakkenivå og delvis tildekket med blomsterkasser. Risiko og konsekvens: Utvendig kledning er montert med minimal klaring til bakkenivå og tørkesprekker i kledningen øker risikoen for at nedbør og fukt trenger inn i treverket og videre inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert levetid på kledningen, oppsprekking og deformasjon, samt økt fare for råteutvikling dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører. Risiko og konsekvens: Når vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og samtidig har behov for justeringer, øker risikoen for svekket tetthet mot vær og vind. Dette kan føre til trekk, varmetap, økt energiforbruk og redusert komfort. Over tid kan manglende tetthet også medføre fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan gi skader på karm, beslag eller veggkonstruksjoner dersom forholdet ikke overvåkes og utbedres ved behov.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Risiko og konsekvens: Manglende snøfanger på taket innebærer økt risiko for at større mengder snø og is kan rase ned fra takflaten, noe som kan føre til personskade, skade på kjøretøy, utearealer eller bygningsdeler. Forholdet kan også medføre økt ansvar for huseier ved eventuelle hendelser. Begrenset inspeksjon på grunn av snødekke gir usikkerhet om øvrige forhold på taket.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	TG2 vurderes da det er observert svertesopp og mørkere partier på undersiden av undertak, svertesopp indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn. Risiko og konsekvens: Svertesopp på undersiden av undertaket viser at det har vært perioder med forhøyet fuktighet, noe som gir en risiko for at fukt kan påvirke treverket over tid. Dersom forholdet vedvarer, kan det på sikt føre til lokale materialpåvirkninger eller begynnende skader. Forholdet vurderes imidlertid som begrenset, men bør holdes under oppsyn for å sikre at fuktbelastningen ikke øker.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng. Eksisterende rekkverk er for lavt ihht. dagens gjeldende forskrifter på 1m. Risiko og konsekvens: Manglende og for lavt rekkverk på deler av terrassen/verandaer med høydeforskjell over 50 cm gir økt risiko for fallulykker for både barn og voksne. Dette kan føre til personskaade ved uhell, og forholdet innebærer en avvikssituasjon i forhold til dagens sikkerhetskrav. Uten utbedring vil risikoen for utilsiktede fall forbli til stede.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er benyttet uegnede materialer i våtsone. Det er ukjent oppbygning med membran på bad men spesielt i dusjsone. Vegger forøvrig fremstår kun med malte flater og åpent ved plassering av bereder. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Uegnede materialer i våtsonen og manglende dokumentasjon på membranoppbygning i dusjsonen gir økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader, slitasje på materialer og redusert levetid for overflater. Malte vegger og åpne områder ved bereder gjør rommet ekstra sårbart for sprut og fuktpåvirkning, noe som ytterligere øker sannsynligheten for skader dersom forholdet ikke utbedres.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er sprekt opp flisfuger rundt sluk i dusjsone, enkelte sprekker i flisfug. Det bemerkes at det er flere fliser som er løse ved gange over gulv og at det er knirk i gulv. Risiko og konsekvens: Sprekkede fuger rundt sluk og løse fliser øker risikoen for at vann trenger ned i konstruksjonen under gulvet. Dette kan over tid føre til fukt- og vannskader, særlig rundt sluket der belastningen er størst. Løse fliser kan også forverre åpninger i fugene og bidra til ytterligere lekkasjepunkter, noe som kan resultere i behov for omfattende utbedringer dersom forholdet ikke håndteres.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet det registreres gjennomføringer i gulv der kun visuelt er silikonert rundt, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når gjennomføringer i gulvet kun er silikonert og det ikke er mulig å verifisere korrekt utførelse med klemring og slukmansjett, foreligger det økt risiko for at tettheten rundt sluk og rør ikke er tilstrekkelig. At membranen samtidig har passert sin forventede levetid forsterker usikkerheten rundt våtrommets fuktsikring. Over tid kan dette gi fuktinntrengning og lokale skader i konstruksjonen. For å redusere risikoen anbefales det å etablere ny membranløsning i våtrommet slik at tettheten og levetiden for våtrommet sikres.
7.2.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på våtrom. Risiko og konsekvens: Manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging og utførelse gir økt usikkerhet knyttet til kvaliteten på membran, slukdetaljer og øvrig fuktsikring. Dette innebærer en risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes gjennom visuell kontroll alene. Over tid kan skjulte svakheter i utførelsen føre til fuktinntrengning og skader som ikke oppdages før de har utviklet seg.
7.3.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

	TG2 vurderes da det registreres oppsprekninger silikon overgang gulv/vegg. Vindu av tre plassert i våtsone ved badekar. Risiko og konsekvens: Oppsprekninger i silikonfugen mellom gulv og vegg gir redusert tetthet og økt risiko for at vann kan trenge inn i overgangene og påvirke underliggende konstruksjoner over tid. Plassering av trevindu i våtsonen ved badekar gjør vinduet sårbart for direkte vannsprut og fuktpåvirkning, noe som kan føre til materialsvelling, deformasjon og behov for tidligere utskifting dersom forholdene ikke utbedres.
7.3.2	Bad 2.etasje Overflate gulv TG2 vurderes da det er sprang på flere fliser, ny flisfug påført over eksisterende og flaker av flere steder. Det vurderes ikke tilfredsstillende fallforhold rundt sluk dusjkabinett, det er ikke påvisst tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Risiko og konsekvens: Sprang i fliser, påført ny fug over eksisterende og steder med flakende fug gir tegn til bevegelser og svekkede overflater, noe som øker risikoen for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen over tid. Selv om sluket ligger under badekar og dusjkabinett og dermed i liten grad fungerer som primær avrenning, medfører manglende fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved terskel at eventuelt søl- eller lekkasjevann ikke ledes effektivt mot sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvflaten og økt fuktbelastning i konstruksjonen, som på sikt kan føre til skader dersom forholdene vedvarer.
7.3.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i vegger i våtsone badekar og dusjkabinett spesielt men vegger forøvrig også, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Flere hull etter tidligere innfestinger i vegger innenfor våtsone ved badekar og dusjkabinett, samt øvrige veggflater, gir økt risiko for at fukt kan trenge inn gjennom perforeringene og påvirke underliggende konstruksjoner. Når det i tillegg ikke er mulig å verifisere korrekt utførelse med klemring og slukmansjett, og membranen har passert sin forventede levetid, øker usikkerheten rundt våtrommets totale fuktsikring. Over tid kan dette medføre fuktinntrengning, lokale skader og redusert funksjon dersom våtrommet ikke oppgraderes med ny membran.
9.1.1	Rom under terreng Veggens og himlingens overflater TG2 vurderes da det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskerien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560 Ytterligere undersøkelser må foretas. Risiko og konsekvens: Registrert bruk av dampsperre i yttervegg under terreng strider mot anbefalingene fra SINTEF Byggforsk, da slike vegger er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen. En dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen og ikke får anledning til å tørke ut, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning over tid. Forholdet gir usikkerhet rundt veggens fukttekniske funksjon, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke konstruksjonens tilstand og behov for tiltak.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate TG2 vurderes da flislagt entre bemerkes at flisgulvet er malt, har sprang på fliser med stedvis bom (hulrom) under. Fliser forøvrig registreres stedvis bom (hulrom) under. Risiko og konsekvens: Malt flislagt gulv med sprang i flisene og stedvis bom (hulrom) under flisene indikerer at flisene ikke har fullgod heft (limdekning) til underlaget. Dette øker risikoen for videre løsninger av fliser, sprekke-dannelser og slitasje i overflaten. Hulrom kan også føre til at fliser lettere sprekker ved belastning, og at vann eller smuss kan trenge inn i underliggende lag, noe som på sikt kan medføre behov for utbedringer eller omlegging av gulvet.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

	TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten. Risiko og konsekvens: Vurderingen settes til TG2 for å belyse den samlede fuktrisikoen som gjelder for rom under terreng. Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser, og forholdet må vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og sikring mot vann og fuktighet samt punkt 1.3 om terrengforhold. I tillegg er det registrert bruk av dampspærre i yttervegg under terreng, noe som ikke anbefales av SINTEF Byggforsk da det kan medføre opphopning av fukt i veggkonstruksjonen. Den samlede vurderingen viser forhøyet risiko for fuktbelastning og mulige skjulte fuktproblemer, og forholdene må undersøkes nærmere.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring av fordelerskap til vannbåren varme system og at rundt vannrør ved bereder kan andre bygningsdeler bli skadet ved en eventuell lekkasje. Vann og avløpsrør i boligen vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Manglende lekkasjesikring ved fordelerskapet til det vannbårne varmesystemet og rundt vannrør ved berederen øker risikoen for at en eventuell lekkasje kan føre til skade på nærliggende bygningsdeler. Når vann- og avløpsrørene samtidig har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker sannsynligheten for slitasjerelaterte lekkasjer ytterligere. Dette kan over tid medføre fuktskader, behov for reparasjoner og potensielt større utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår og bør overvåkes.
10.2	Varmtvannsbereder TG2 vurderes da kombi varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid og at den er delvis kasset inn med to vegger der en av veggene står plassert nærmest sluk, uten oppkant med tettesjikt. Risiko og konsekvens: Når kombiberederen har passert sin forventede levetid, øker risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt. At berederen samtidig er delvis kasset inn med to vegger, hvor den ene står nær sluket uten oppkant eller tettesjikt, gjør at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes trygt til sluk. Dette kan gi økt fare for fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.
10.3	Vannbåren varme TG2 vurderes grunnet alder på vannbåren varme system. Risiko og konsekvens: Alderen på det vannbårne varmesystemet innebærer økt sannsynlighet for slitasje og svekket komponentfunksjon over tid. Dette kan føre til lekkasjer, redusert driftssikkerhet og behov for service eller utskifting av deler. Eldre anlegg har også høyere risiko for driftsstans eller ineffektiv varmeoverføring, noe som kan medføre økte kostnader dersom feil oppstår.
10.5	Ventilasjon TG2 settes på bakgrunn av manglende forsert ventilasjon på våtrom, bruk av omluftsøsning på kjøkken, manglende tilluft til våtrom underetasje og 2. etasje og frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft. Løsningene vurderes som mindre tilfredsstillende for boligens behov og kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning. Risiko og konsekvens: De samlede ventilasjonsforholdene med manglende forsert avtrekk på våtrom, omluftsøsning på kjøkken, fravær av nødvendig tilluft til våtrom i både underetasje og 2. etasje samt frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft gir et ventilasjonssystem som ikke ivaretar boligens behov for tilstrekkelig luftskifte. Dette kan over tid føre til oppbygging av fukt og vanddamp i oppholdsrom og våtrom, med risiko for kondens, muggdannelse og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. I tillegg kan utilstrekkelig luftutskifting føre til dårligere luftkvalitet og et mindre tilfredsstillende innemiljø for beboere.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250190	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amadou Moumouni Aasen Idé	Ida Aasen
Gateadresse	
Elgfaret 18	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	32694026

Document reference: 1206250190

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AMAI, IA

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt vegger og tak - bad 2.etasje. Nytt dusjkabinett. Baderomsinnredning.

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

Beskrivelse

Garasjen er ikke tett.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært to tilfeller av sukkermaur på bad i kjeller. Har hatt skadedyrfirma. Ikke vurdert som skadedyr. Begrenset område og bekjempet med vanlige midler.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert sikringsskap. El-billader. Spotter i tak. Stikk.

Arbeid utført av

Sigvartsen

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

Oppgradert og service på elektrisk, vannbåren varme og varmepumpe.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I carport

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 faglært

Beskrivelse

Byttet vinskier høst 2025. Retter opp skjevhet i fundament veranda 2025. Tiltak for å støtte opp garasje med skjevhet 2025.

Arbeid utført av

Nes tak AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250190

Tilleggs kommentar

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.

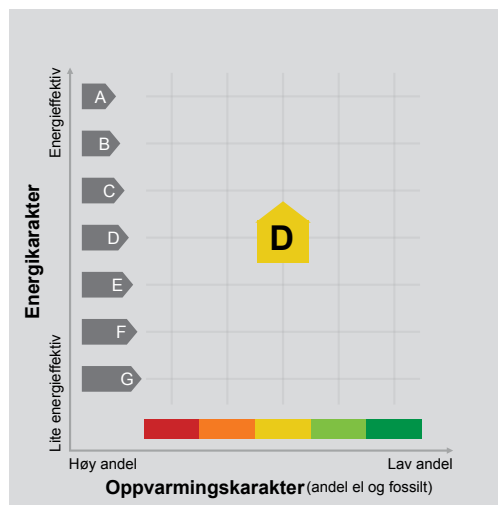
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250190

ENERGIATTEST



Adresse	Elgfaret 18
Postnummer	2090
Sted	HURDAL
Kommunenavn	Hurdal
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15962747
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235405
Dato	14.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Kommunens navn (ev. stempel)

Hurdal kommune

MÅLEBREV

J nr

7/97

Målebrev nr

2/183

Målebrev over—

Gnr 32 Bnr 143 Festenr./Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Elgfare 18

Dagbokstempel

TINGLYST

06 FEB. 1998

EIDSVOLL

SOEENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR. 1142

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato

14.5.97

holdt—

kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 32, bnr. 139.
Parsellen er gnr. 32, bnr. 139, festenr. 17 som nå fradeles for
salg. *fm. 17 i den tilsk med bnr. 143*

Forretningen ble rekvirert av—

Hurdal kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Steinar Karlsen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Hurdal

den

14.5.97

Odd S. Buraas

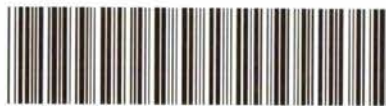
Odd S. Buraas

Steinar Karlsen

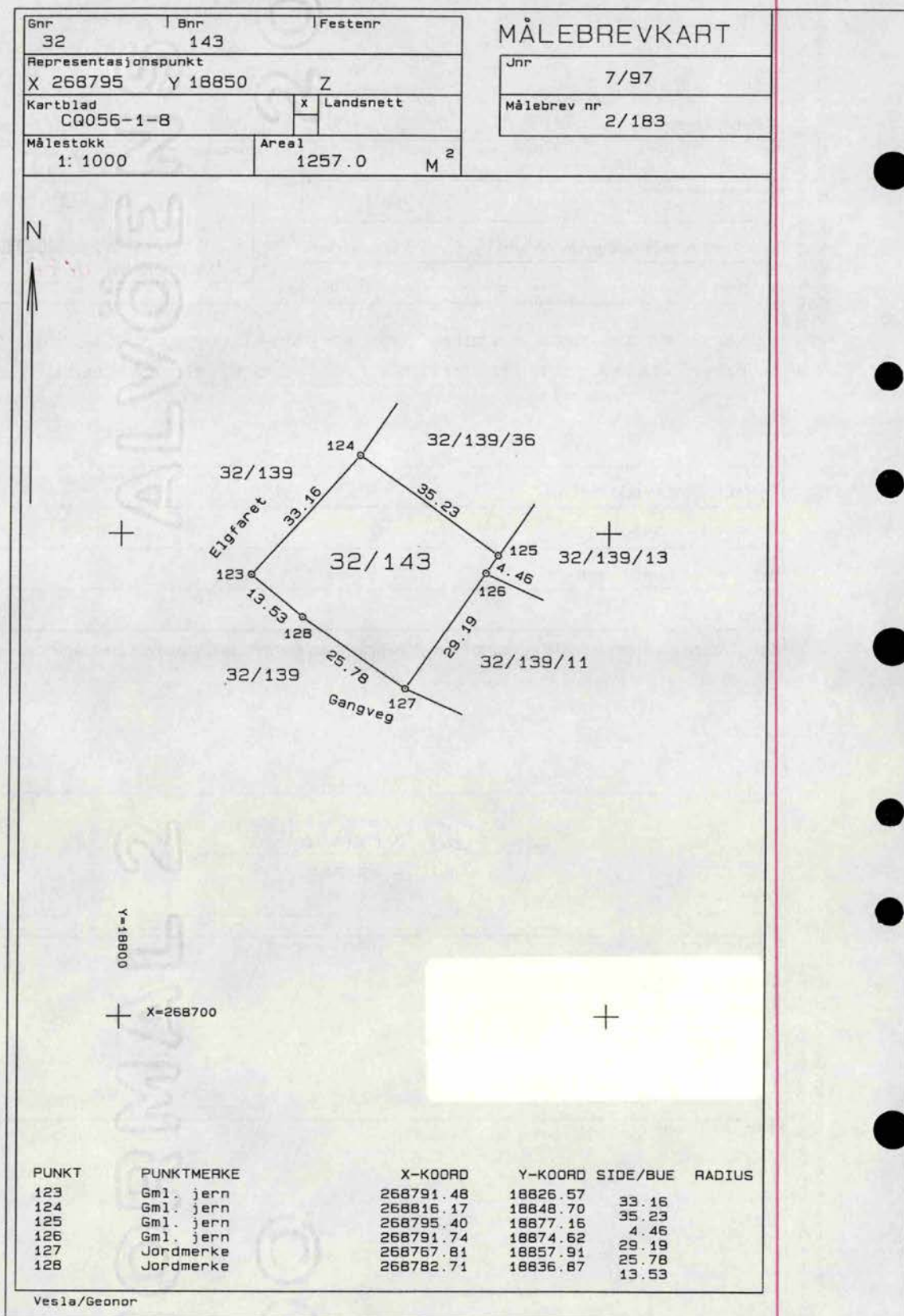
Steinar Karlsen

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Doknr: 1142 Tinglyst: 06.02.1998 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (Rettelser o.l.)





TINGLYST
DAGP. 315267
03 JULI 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

HURDAL KOMMUNE	
Dato: 9/6. 06	Saksbeh:
J.nr.:	Dok.nr.:
Ark.:	Svarfrist:
U.off.:	Kopi:
Besvart:	

Hurdal kommune som er eier av gnr. ³²~~31~~, bnr. ¹³⁹~~138~~ gir hermed Jorunn Larsen Glosli og Svein Arne Glosli som er eier gnr 32, bnr 143 rett til å anlegge adkomstvei til sin bolig over kommunens eiendom slik som vist på vedlagte situasjonskart merket VEDLEGG 1. Begge eiendommene ligger i Hurdal kommune.

Eier av gnr 32, bnr 143 er ansvarlig for alle kostnader knyttet til opparbeidelse av veien, inkludert eventuelle offentlige avgifter og gebyrer som kan påløpe som en følge av tiltaket.

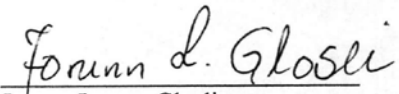
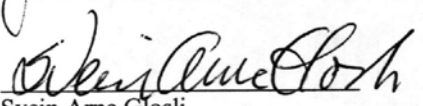
Kommunen kan gi tillatelse til nødvendig vedlikehold eller nyanlegg av kommunaltekniske anlegg eller kabelanlegg over gnr. ³²~~31~~ bnr. ¹³⁹~~138~~ selv om anleggene berører adkomstveien, og uten at det utløser noen erstatningsplikt overfor eier(e) av gnr 32, bnr 143, men veien skal settes i stand igjen av den som utfører anlegget.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommene gnr. ³²~~31~~ bnr. ¹³⁹~~138~~ og gnr 32, bnr 143, og kan ikke avlyses uten samtykke fra begge parter, og som er eiere av de respektive eiendommene.

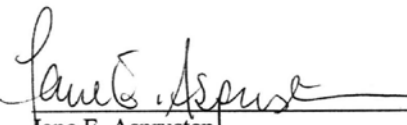
Hurdal, dato... 21.06.06.....

For Hurdal kommune


rådmann

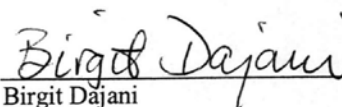

Jorunn Larsen Glosli

Svein Arne Glosli
120656

Jorunn Larsen Glosli og Svein Arne Glosli har begge signert i vårt nærvær. Begge personene er myndige og bosatt i Norge


Jane E. Asprusten

Adresse:

2090 HURDAL


Birgit Dajani

Adresse:

2090 Hurdal

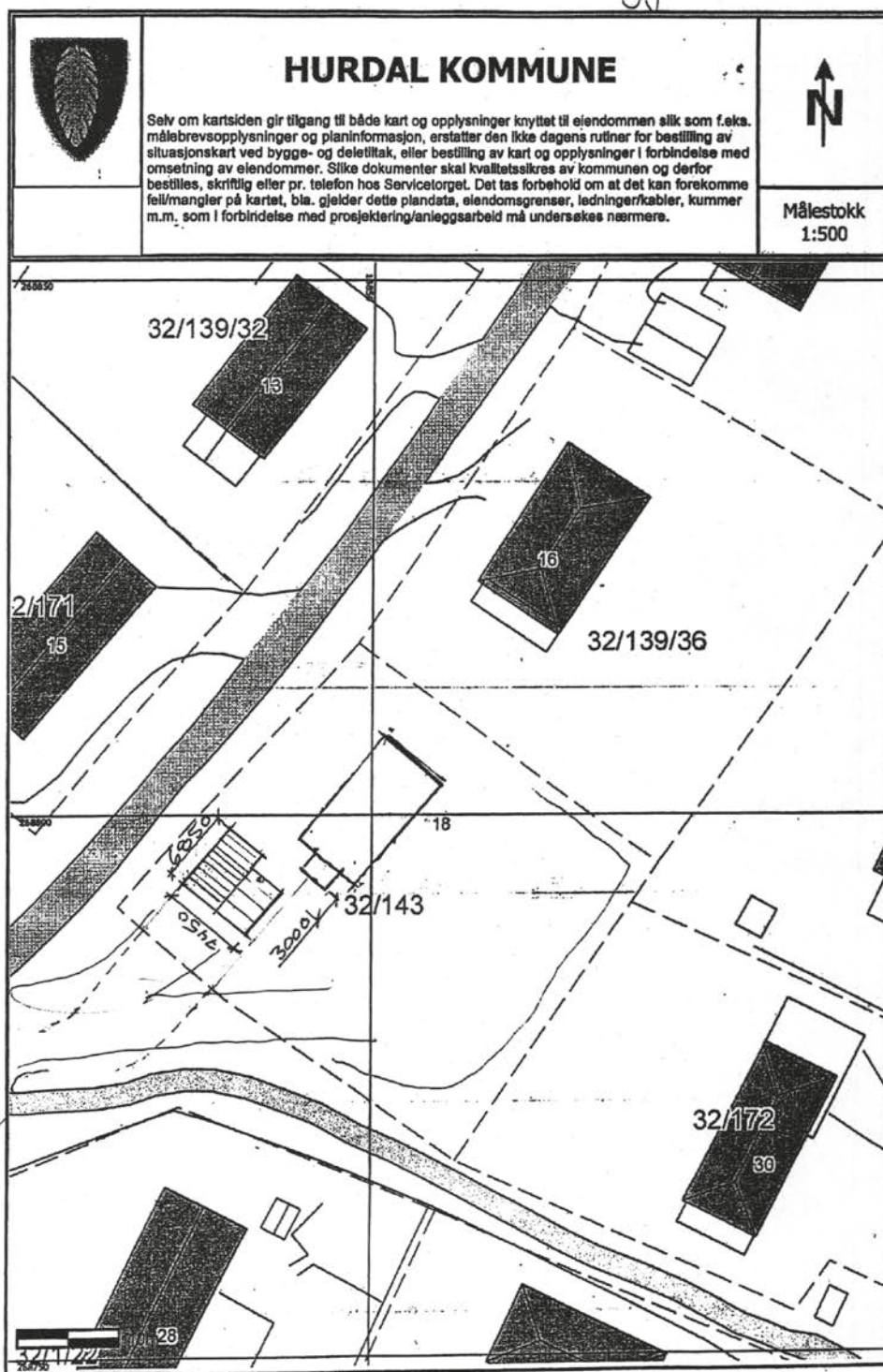


Doknr: 315267 Tinglyst: 03.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utskrift

Vedlegg 1

Side 1 av 1



<http://kart.nois.no/romerike/Content/printDynaLeg.asp?Left=18816.193042865&Bottom...> 21.04.06

Nabolagsprofil

Elgfare 18

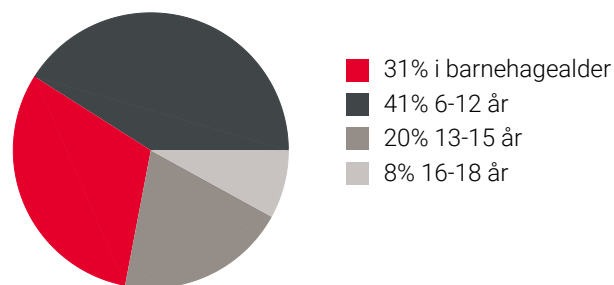
Offentlig transport

🚶 Hurdal kirke Linje 445, 446, 447	15 min 🚶 1.3 km
🚆 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	26 min 🚆 24.2 km
✈ Oslo Gardermoen	36 min 🚆

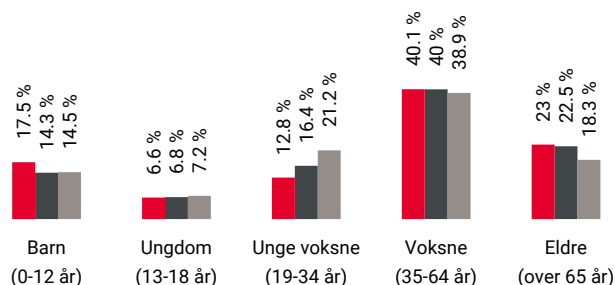
Skoler

Hurdal Steinerskole (1-7 kl.) 42 elever, 5 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 302 elever, 18 klasser	7 min 🚶 4.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	31 min 🚶 29.6 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	32 min 🚶 29.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kirken	421	195
Kommune: Hurdal	2 905	1 454
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

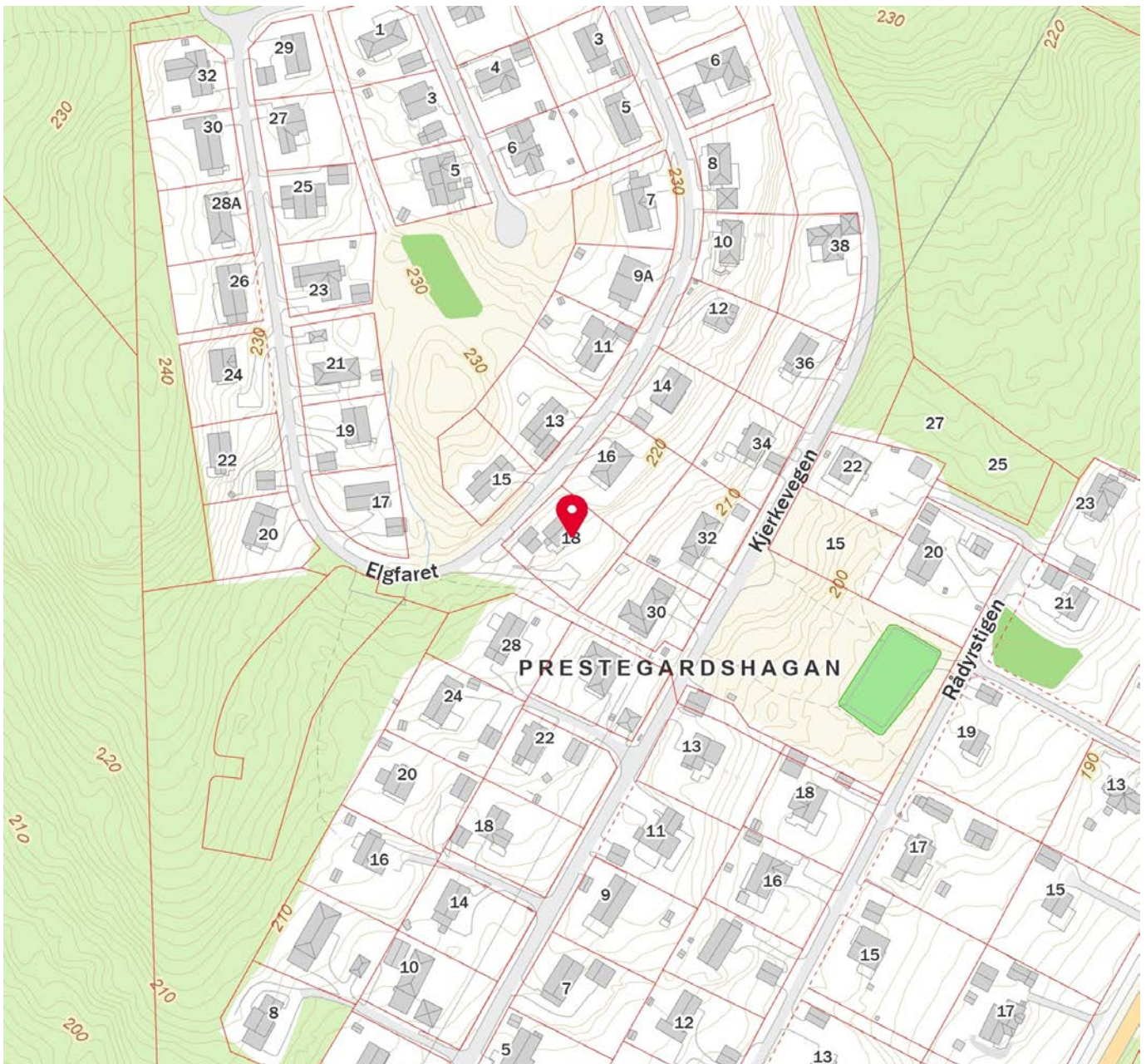
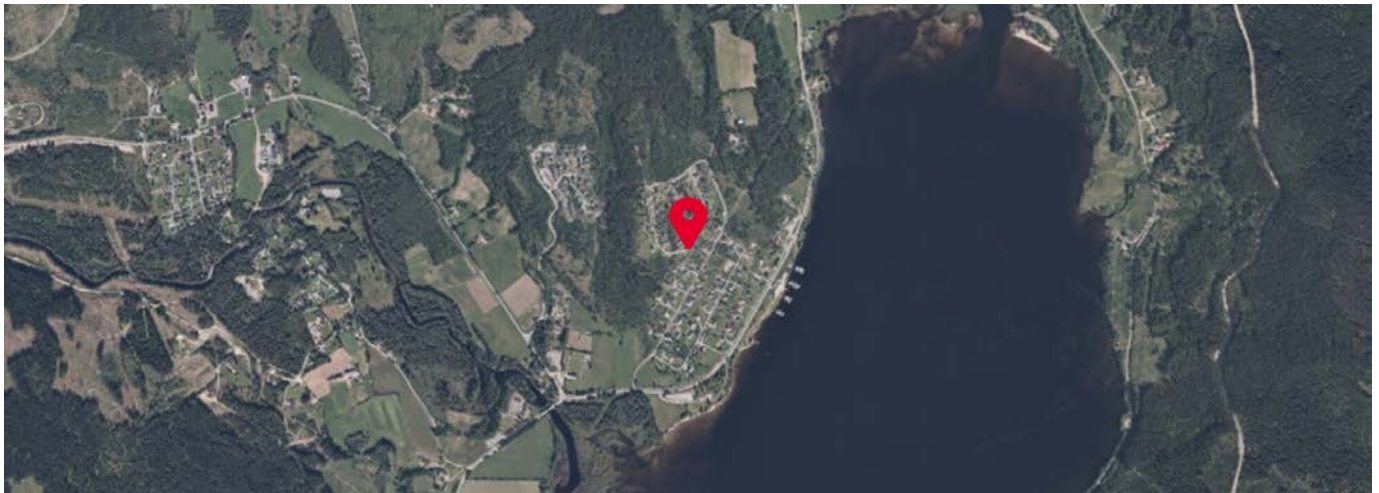
Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 🚶 4.6 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år) 32 barn	8 min 🚶 6.5 km
Hurdal barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 🚶 9.9 km

Dagligvare

Spar Hurdal	6 min 🚶
Coop Prix Hurdal Post i butikk	8 min 🚶 4.6 km

Sport

⚽ Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	18 min 🚶 1.6 km
⚽ Hurdal stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min 🚶 4.2 km
🏊 Hurdal treningsklubb	5 min 🚶
🏊 Puls Letohallen	26 min 🚶



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

 HURDAL KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 25/1429		
Tiltakshaver: Bjørn Kristian Graatrud Knaimoen 152 2090 Hurdal				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse :		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Elgfare 18		32	143	
Tiltakets/byggets art Terrasse				
Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr		
27.02.2025	25/347	25/20		
Dato for søknad om ferdigattest:		26.02.2025		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om brukstillatelse. - Dette er en etterhåndsgodkjennelse etter manglende svar på søknad om brukstillatelse fra 2001. Se kommunens saknr 2000/1108 for detaljer. Ferdigattest kan tilbakedateres til 3 uker etter søknad datert 16. oktober 2001, altså 6. november 2001.				
Sted	Dato	Underskrift		
Hurdal	27.02.2025	Kjetil Hartvedt Fagleder teknisk forvaltning <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



HURDAL KOMMUNE

Plan- og driftsetaten

Melding om vedtak

Svein Arne Glosli

Elgfaret 18
2090 HURDAL

Deres ref:

Vår ref:
06/00755-9

Saksbeh:
Ola Bihaug,

Arkivkode:
32/143

Dato:
11.10.06

Garasje 32/143

Vi vil først beklage at deres *Melding om tiltak* får formell tilbakemelding først nå. Dette har sin årsak i forholdet mellom saksmengde og kapasitet ved etaten. Tiltak byggemeldt ved bruk av *Melding om tiltak* kan startes opp etter tre uker dersom man ikke får annen tilbakemelding.

Saksdokumenter

1. Melding om tiltak datert 09.06.2006 med bilag (mottatt 12.06.2006)

Saksopplysninger

Saken gjelder oppføring av garasje / carport med grunnflate ca. 45 m2 på etablert boligeiendom i regulert område.

Frist for innvendinger utløper 3 uker etter *Melding om tiltak* ble mottatt, og normalt blir saken da godkjent.

Denne sakens karakter krever imidlertid dispensasjon fra reguleringsplan; omdisponering av friområde, byggegrense langs veg og størrelse på garasje.

Dispensasjon ble gitt av Plan- og næringsutvalg i møte 22.08.2006, sak 033/06.

Saksvurderinger

Ingen, jfr. ovenstående.

Rådmannen har fattet følgende vedtak:

Melding om tiltak; oppføring av garasje / carport med grunnflate ca. 45 m2 på gnr. 32, bnr. 143, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven og kommunens delegasjonsreglement av 03.03.2004, på følgende betingelser og vilkår, samt jfr. Plan- og næringsutvalg møte 22.08.2006, sak 033/06:

1. Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke har utført noen form for konstruksjonsmessig kontroll eller beregning eller annen bygningsteknisk vurdering.

2. Alt ansvar i forhold til plan- og bygningsloven og andre relevante lover med tilhørende forskrifter vedrørende prosjektering og utførelse tillegges tiltakshaver.
3. Som forutsetninger for prosjektering og utførelse gjøres *Teknisk forskrift, Veiledning til Teknisk forskrift, Norsk Standard* og NBLs *Byggforskserie* gjeldende.
4. Saksbehandlingsgebyr skal være innbetalt før tillatelsen er gyldig.
B.3.2. Melding kr. 1.200,-
Det betales ikke merverdiavgift på dette gebyret. Faktura blir ettersendt.
(Gebyrforskrift av 14.12.05)
5. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt (3 uker etter at *Melding om tiltak* ble mottatt), eller tiltaket innstilles i lenger tid enn 2 år.
6. Tiltakshaver må gi melding til kommunen dersom tiltaket ikke kom til utførelse, og også gi melding om dato for ferdigstillelse.
Dette av hensyn til ajourføring av det nasjonale GAB-registeret.

Vedlagt følger *Ferdigmelding*.

Når tiltaket er ferdig; Skriv på gårds- og bruksnummer, kryss av for *Arbeidet er ferdig i samsvar med melding*, dater, signer, og returner til oss.

Rett til klage

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

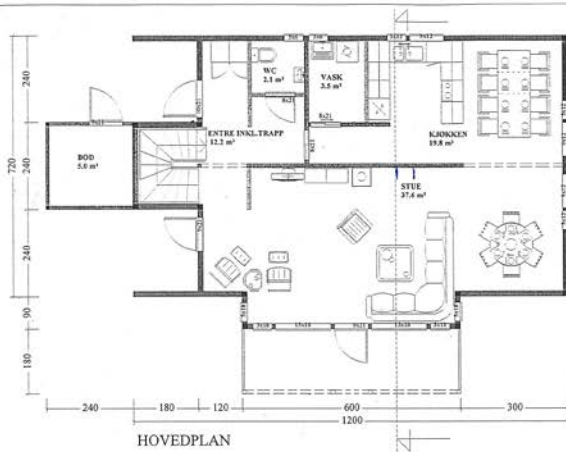


Ola Bihaug
landbruksveileder

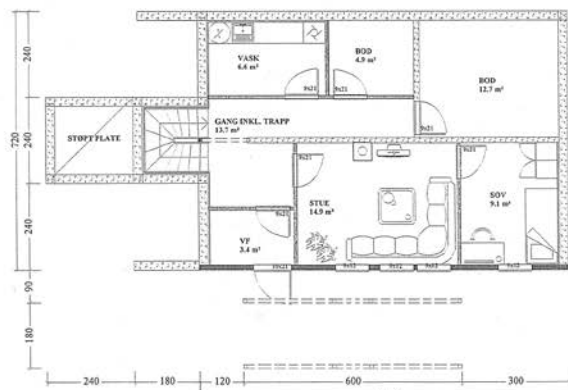
21 JUN 2000



TEGN NR. IC-02	MÅL 1:100	TEGN AV SD	DATO 17.03.00	BYGGEFIRMA NORGESHUS HURDAL	ARKTEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER: IDECON AS
PROSJEKT: TANGEN REV.	TEGN VISER FASADER	2090 HURDAL	BYGGERE:	NORGESHUS	
PROSJEKT NR.: 000154	AREAL: GR.FL.: 111,5 m ² BRA: 124,4 m ²	G.NR.: 10NR.1			



89,59



68,52

SOKKELPLAN

Bygget: 108,36

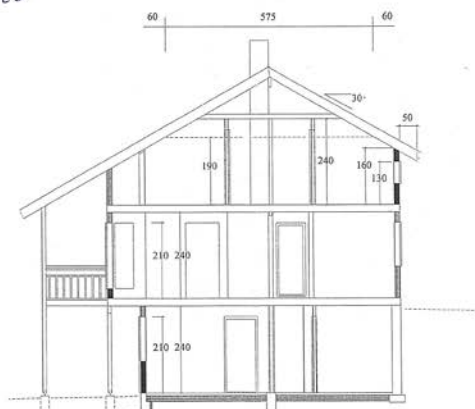


LOFTSPLAN

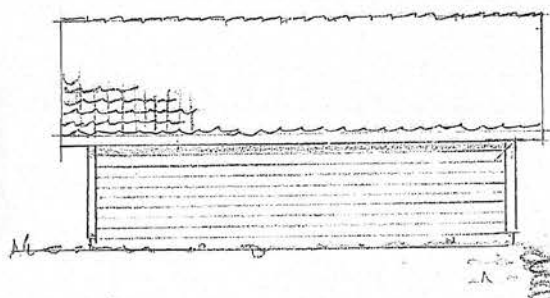
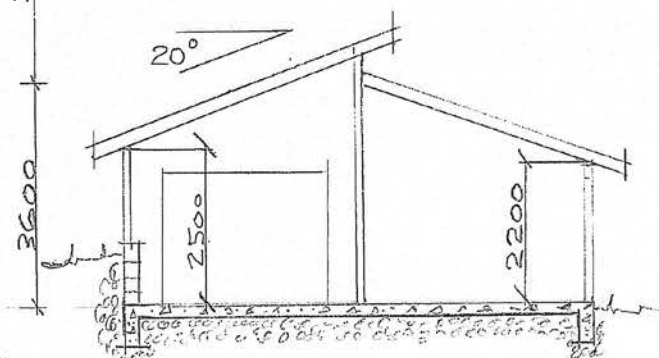
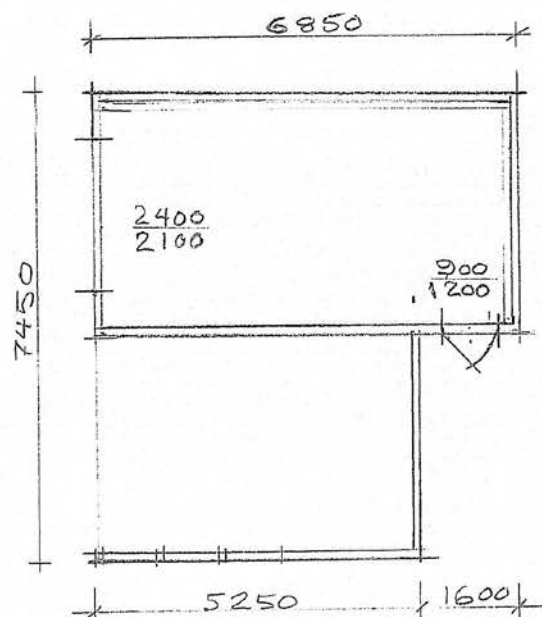
13 JUN 2000 D-1

60,7
73,24

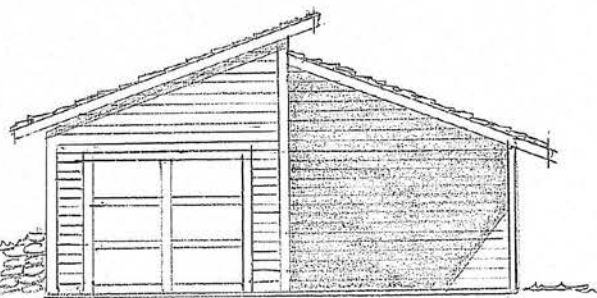
Σ 272,28



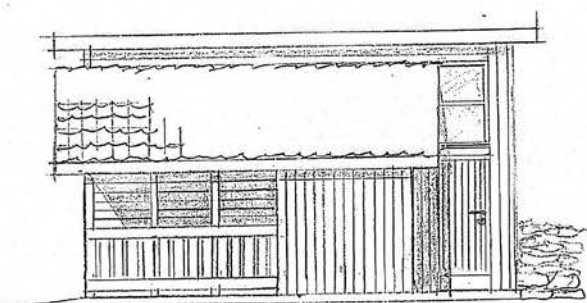
TEGN. NR. IC - 01	MÅL 1:100	TEGN. AV SD	DATO 17.03.00	BYGGEFIRMA: NORGESHUS HURDAL	ARKTEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER:
PROSJEKT: TANGEN REV.		TEGN. VISER PLAN OG SNITT		2099 HURDAL	IDECON AS
PROSJEKT NR.: 009154		AREAL: G.B.F.L.: 171,7 m² B.R.A.: 222,4 m²		BYGGESKEMME:	NORGESHUS
				G.NR.: B.NR.:	



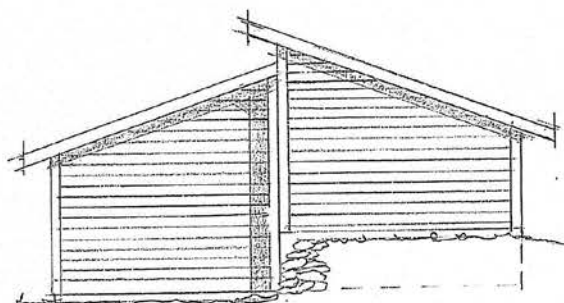
FASADE NY



FASADE SY

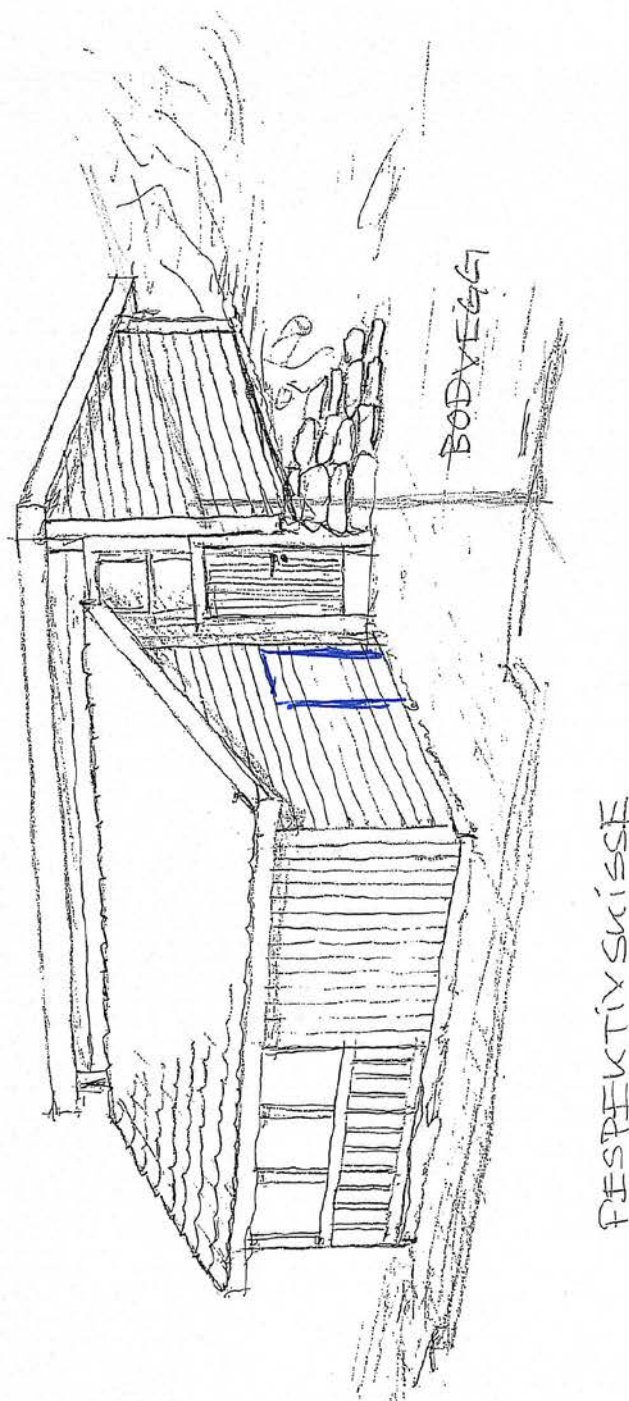


FASADE SØ



FASADE NØ

GARASJE/CARPORT	M1:100
GNR 32, BNR 143	16.05.06
BYGGH.: SVEIN ARNE GLOSØ	
ELGFARET 18, 2090 HURDAL	
TEGN.: SVEIN LAURITZEN	91799934



I bærevegg og takkonstruksjon
skal det brukes 73 x 223 mm justert
gran l. sort

G.A. Glosli



Eiendomskart for eiendom 3242 - 32/143//



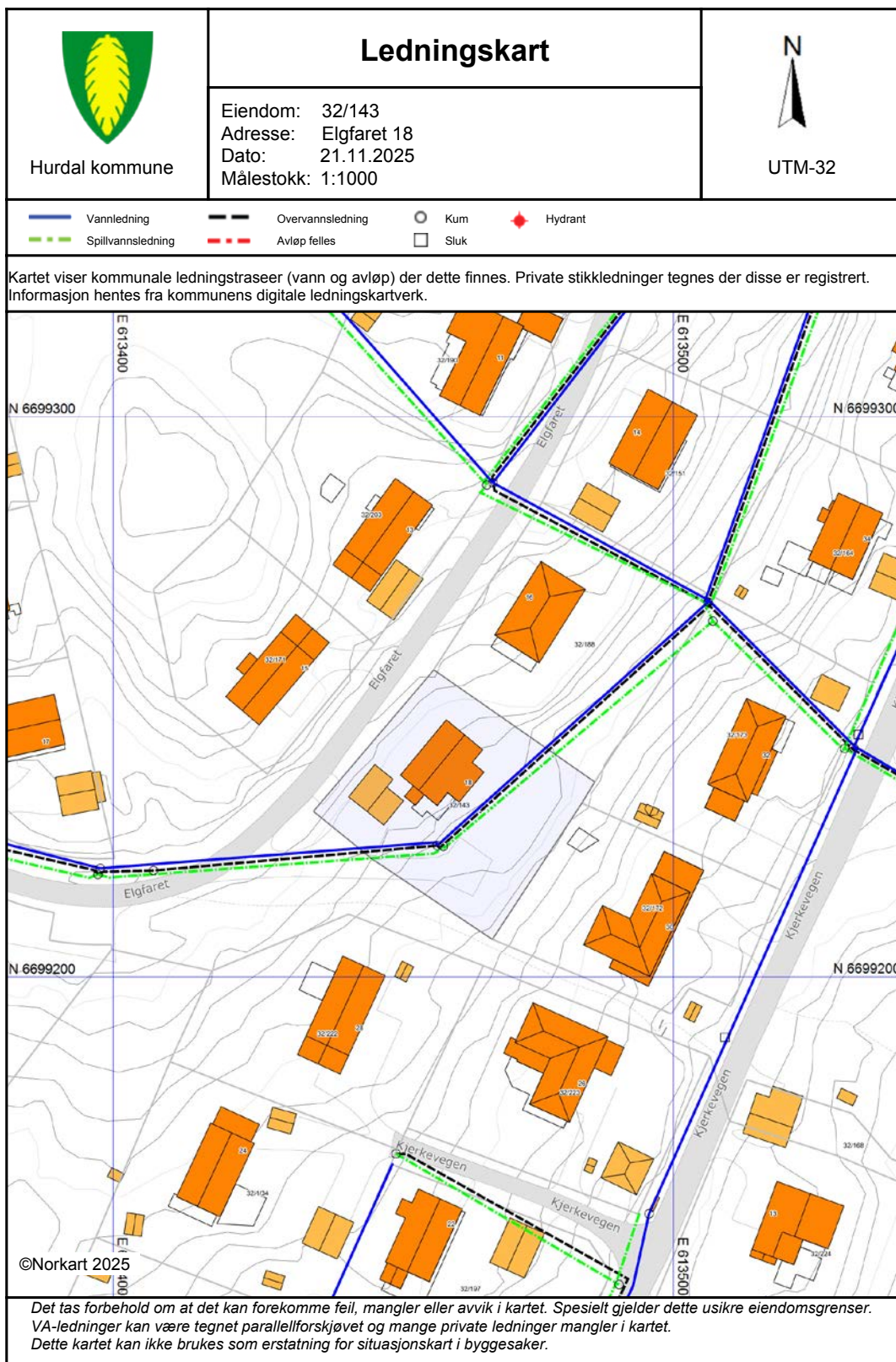
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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 uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 252,60 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6699226,64	Øst	613461,26	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6699234,78	613485,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,02	
2	6699231,02	613483,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,42	
3	6699206,69	613467,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,08	
4	6699221,04	613446,28	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	25,79	
5	6699229,55	613435,75	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	13,54	
6	6699254,81	613457,22	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	33,15	





Ortofotorapport for eiendom 3242 - 32/143//

Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2024



2022



2022



2020



2016



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2007



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1985



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1975



20 m

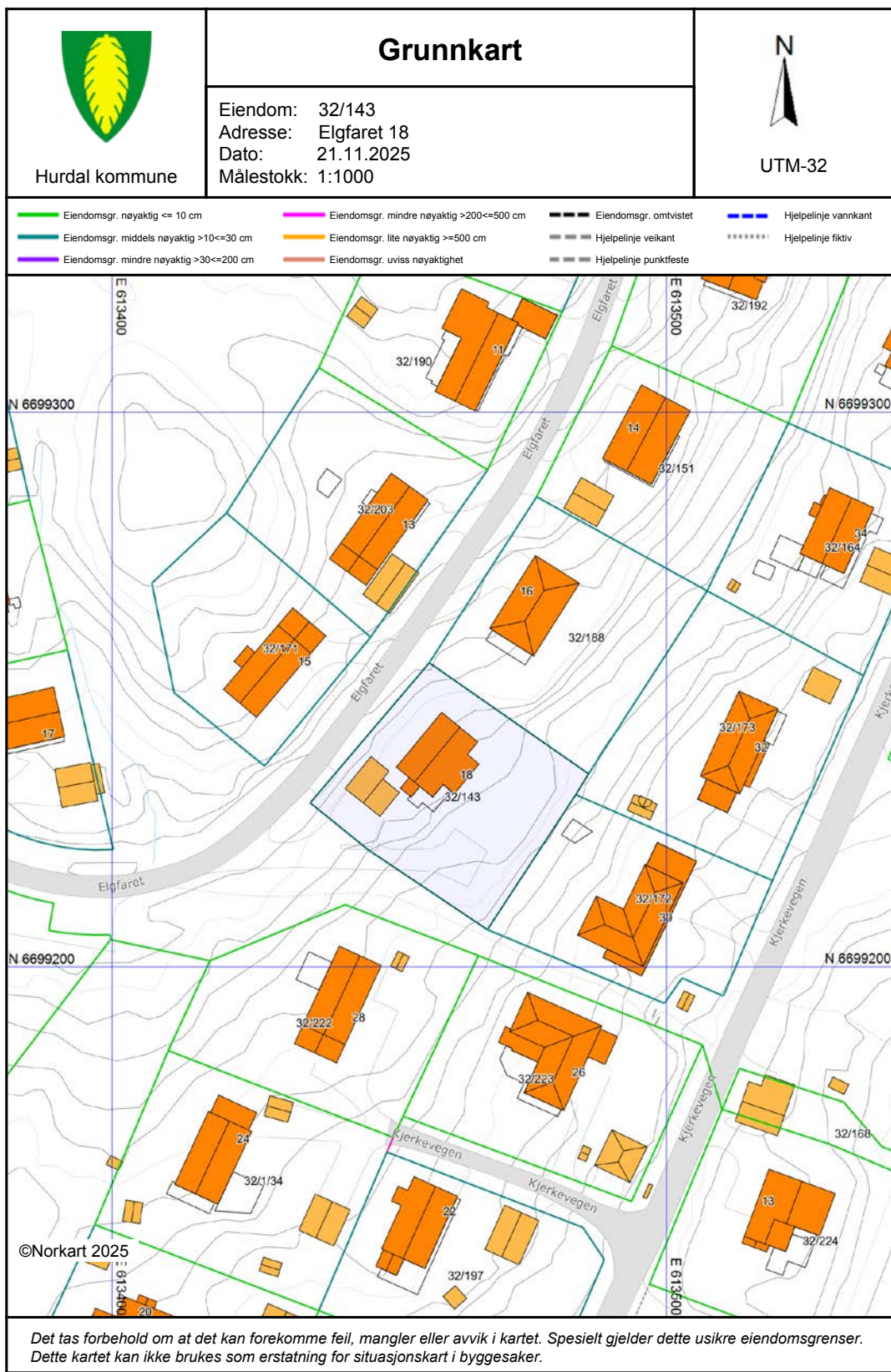
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1971



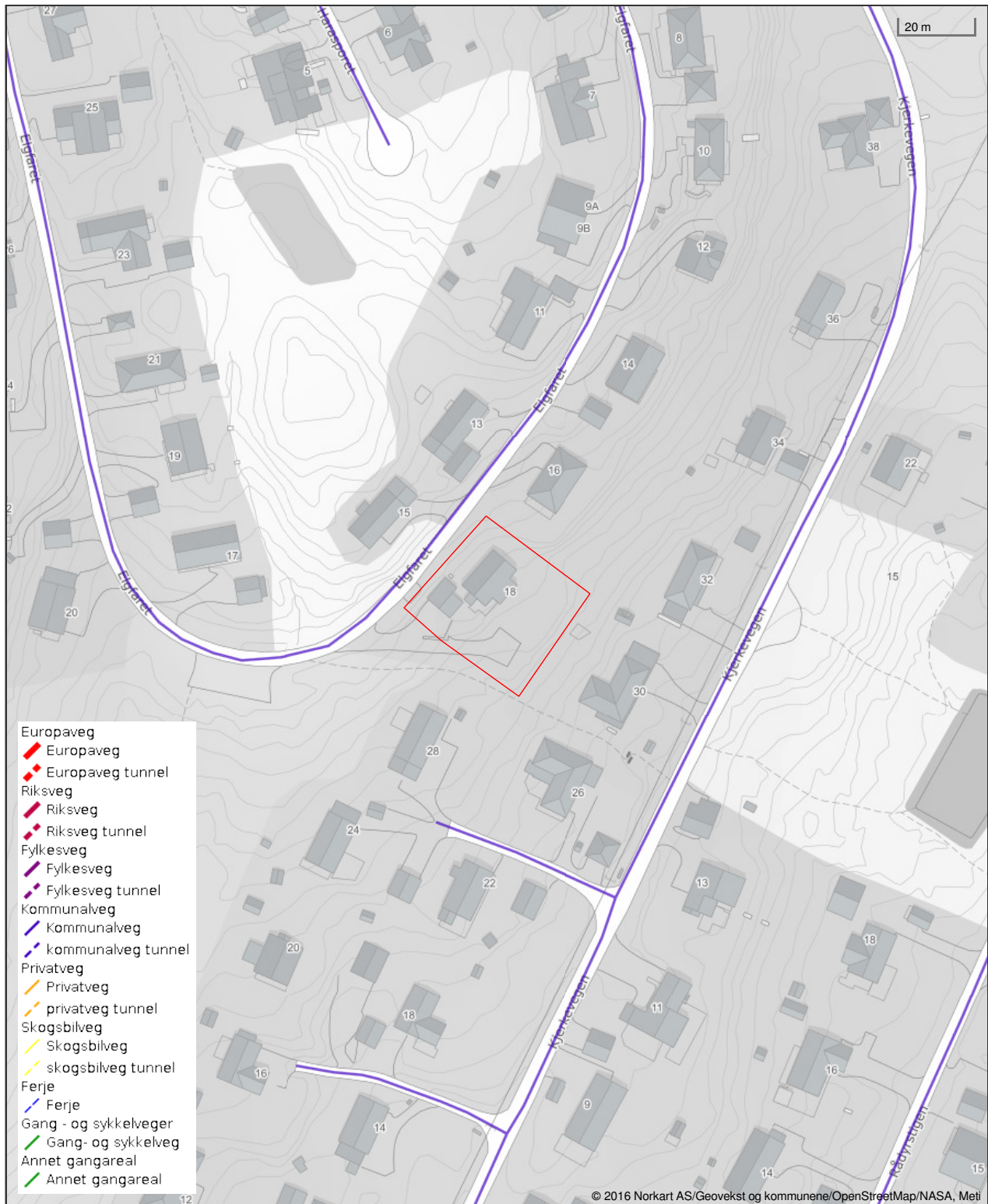
20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

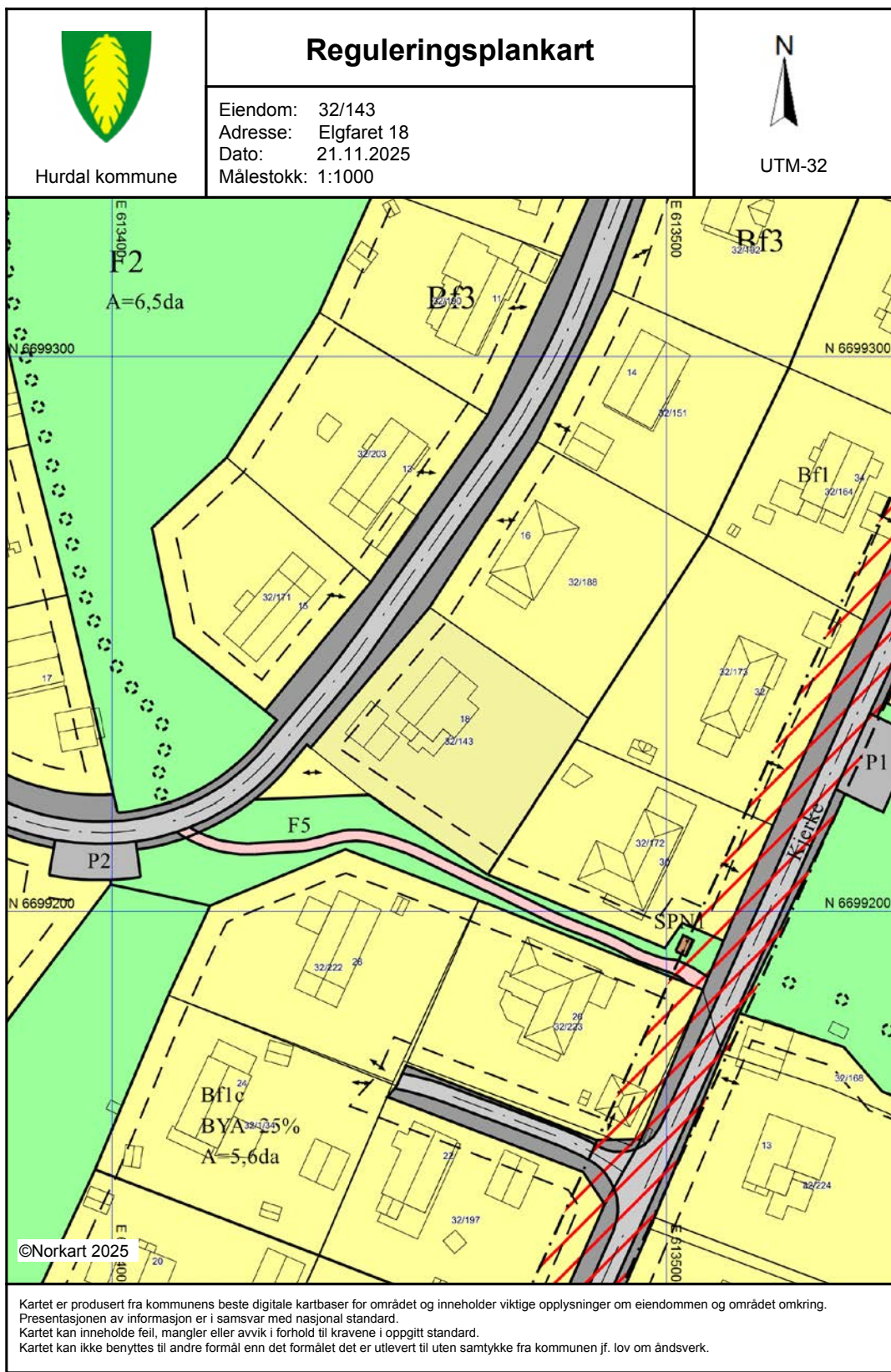




Vegstatuskart for eiendom 3242 - 32/143//



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

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Tekniske bygg/konstruksjoner

Parkering

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

Byggegrense

Regulert senterlinje

Tunnel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 21.11.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 18, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 098 000,00 kr
Skatt	7 171,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	20.11.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.5 %
Fritak	Ingen

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: 21.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 18, 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	6 570,15 kr
Eiendomsskatt	7 204,66 kr
Feiing	551,76 kr
Renovasjon	7 098,07 kr
Vann	4 749,29 kr
Sum	26 173,93 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 240 l	25%	1 stk	6012.71	1/1	0 %	6 012,71 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	1 stk	688.25	1/1	0 %	688,25 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 240 l	25%	1 stk	1126.03	1/1	0 %	1 126,03 kr
Plastreformasjon PL	25%	1 stk	322.88	1/1	0 %	322,88 kr
Pipeavgift, Feiing	0%	1 stk	340.96	1/1	0 %	340,96 kr
Pipeavgift, tilsyn	0%	1 stk	202.94	1/1	0 %	202,94 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2868600 prom	2.50	1/1	0 %	7 172,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr vann middels sats	15%	1 stk	3069.03	1/1	0 %	3 069,03 kr
Abonnementsgebyr vann middels stats	15%	198 m3	41.78	1/1	0 %	8 272,34 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%	198 m3	63.47	1/1	0 %	12 566,76 kr
					Sum	46 216,09 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.



Oversiktskart for eiendom 3242 - 32/143//



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.

24.11.2025

Vann- og avløpsopplysninger for:

GBNR: 32/143

Adresse: Elgfaret 18, 2090 Hurdal

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløp.



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 21.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 18, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10197586	2575	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	183

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.

Seksjonering

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Elgfaret 18, 2090 HURDAL								

	Ja	Nei
Foreligger det seksjoneringbegjæring/søknad	☐	☒
Kommentarer:	Eiendommen er ikke seksjonert.	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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 tar ikke ansvar for feil og mangler i informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilleggsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Elgfaret 18, 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: 26.11.2025

Postadresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

E-post: even.anders.tosterud@hurdal.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Elgfaret 18, 2090 HURDAL								

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	☒
Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 kontraktssignering 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 18
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Oppdragsnummer:

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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