



aktiv.

Vegvoktersvingen 18B, 2090 HURDAL

**Velholdt halvpart av tomannsbolig
over 2 plan – med dobbelgarasje,
terrasse, skjermet hage, 3
soverom, sentralt i Hurdal**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Selger: Jan-Erik Rustad
Toril Rustad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 104/149 kvm
Tomtstr.: 562.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 235
Oppdragsnr.: 1206250174

Velholdt halvpart av tomannsbolig over 2 plan med dobbelgarasje

Velkommen til Vegvoktersvingen 18B!

Velholdt halvpart av tomannsbolig over to plan. 1. etg av boligen inneholder innebod, wc, vaskerom, kjøkken, stue og 2.etg inneholder tre soverom og ett bad. Boligen holder god standar iht byggeår og har gode planløsninger. I tillegg har boligen en romslig dobbelgarasje, en stor veranda samt et uthus i hagen.

Eiendommen ligger sentralt i Hurdal, med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og gode fritidstilbud. Hurdal er en idyllisk kommune med landlige omgivelser – her finner du flotte bademuligheter i Hurdalssjøen, alpinmuligheter i Hurdal skisenter og et rikt utvalg av turstier i naturskjønne omgivelser, både sommer og vinter.

Velkommen til visning!



3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv. For å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	68
Energiattest	72
Nabolagsprofil	73
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entre, vaskerom, WC-rom, bod, stue/kjøkken,

2. etasje

BRA-i: 45 m² Sov.1, sov.2, sov.3, gang, bad.

TBA: 48 m²

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Garasje

BRA-e: 45 m² Garasje

Uthus

Ikke målbare arealer

2. etasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA 45m^2 + AHL 3m^2 = GUA 48m^2$.

Kryploft har arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA 0m^2 + AHL 8m^2 = GUA 8m^2$.

Loft garasje har arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA 0m^2 + AHL 20m^2 = GUA 20m^2$.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,41m, vaskerom 2,42m, WC-rom 2,38m, bod 2,41m, stue/kjøkken 2,4m.

2.etasje: Sov.1 1,12-2,39m, sov.2 1,12-2,39m, sov.3 1,12-2,39m, gang 2,39m, bad 1,94-2,33m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

562.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteområde med gruslagt adkomstområde, grøntarealer med plen, beplantning og prydbusk.

Kommunen opplyser om at det er tomtegrneser med middels nøyaktighet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, like ved sentrum av Hurdal. I sentrum av Hurdal finner man matbutikker, kafeer, byggevarehus, frisører, tannlege, legekontor og bensinstasjon. Hurdalsjøen Hotell tilbyr kanoutleie, spa, restaurant, bar og en nyåpnet utendørs kunstepark. Man trenger med andre ord ikke reise langt for å dekke sine dagligdagse servicebehov.

En kort gåtur fra eiendommen ligger idylliske Hurdalsjøen med en flott offentlig sandstrand. Her er det gode bade- og båtmuligheter på sommerstid, samt egen klubb for vannsport. Om vinteren kjøres det opp skiløyper over Hurdalsjøen som strekker seg videre via lysløype opp over åsene. Det er et rikt friluftsliv i kommunen med muligheter for både fine naturopplevelser med bla. toppturer til Minnåsen og Fjellsjøkampen m/ nydelig utsikt fra toppen, samt gode muligheter for jakt, fiske, soppsanking og bærplukking.

Hurdal skisenter ligger en kort kjøretur fra eiendommen og er det største ski-anlegget i tidligere Akershus. Anlegget har 11 nedfarter fordelt på 3 heiser, samt egne barnebakker og akebakke. Her finnes fine familieløyper, racingtrasé, sort løype, barnebakker, skicross, terrengpark og en veldig hyggelig Skistue! En skianlegg for både store og små.

Hurdal Skole og Kultursenter (1-10 klasse) ligger ca. 1,1 km fra eiendommen.

Det finnes flere barnehager i nærheten. Den nærmeste heter Læringsverkstedet

naturbarnehage (0.8 km) og Hoppensprett barnehage (1,6km).

Hurdal ligger sentralt plassert i Gardermoregionen med tilgang til et stort og variert arbeidsmarked.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Hurdal skole

Offentlig kommunikasjon

Hurdal Kro busslomme - 0.4km unna

Gardermoen 30min med bil

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur kledd med plater. Yttervegger oppført med bindingverksvegger, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Tilstedeværelse av isolasjon og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje:

Uisolert dobbelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Tilkomst til loftsdel via loftstrapp. Bemerkes enkelte oppsprekninger av betonggulv. Mosedannelser på betongtakstein. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

Uthus:

Stående trepanel utvendig, saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Bemerkes at trepanel står i kontakt med terrenget rundt utvendig og står derfor disponibel for fukt inntrengning. Kledd innvendig. Benyttes til oppbevaring på

befaringsdag. Det settes ikke tilstandsgrad for uthus. TGIU.

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

Beskrivelse: Sprekk i fliser på gulvet i badet i 2.etg

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av av lampe over speil på bad i 2.etg. April 2025

Arbeid utført av Din Elektriker Toten

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

-Ja

Beskrivelse Byttet enkelte takstein ved snøfangere på taket

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dal elektriske - Reparert Flexit kjøkkenvifte 2015 - Byttet jordfeilbryter - 2016 - Reparert ventilator -2017 Din elektriker Toten - Skiftet til automater med jordfeilbrytere på alle kursene i 2022. - Fast tilkobling til vv.bereder, fast tilkobling dryppanne varmepumpe, ny lampe på badet i 2.etg. i 2025

Arbeid utført av Dal Elektriske, Din elektriker Toten

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

-Ja

Beskrivelse El-kontroll Elvia_2011, avsluttet uten avvik

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Se vedlagt eierskifterapport.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:

1.etg: Bod, WC, vaskerom, kjøkken og stue

2.etg: Bad og 3 soverom

I tillegg har boligen en stor dobbel garasje samt et mindre uthus i hagen.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med noe alder og normal bruks/værslitasje. Det er avdekket forhold som krever strakstiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vedlikehold og overvåking av enkelte bygningsdeler.

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

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av beiset stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje. Det bemerkes at musebånd kan gåes over med lokale utbedringer, enkelte steder langsmed vegger men spesielt i utv. hjørner. Forøvrig ikke avdekket skader. Bemerket at underkant kledning ikke er kappet 15grader, for å etablere en dryppnese som gjør av vannet slipper i underkant. Det er ikke klaring mellom terrassebord og utv. kledning.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2002.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med noe alder og bruks/værslitasje.

Limrester på karm innvendig, trolig fra tidligere myggnetting. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand. Ytterdør med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert 2002.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2002. Bemerket noe maling/beis avflassing på vindu/dørkarmen og belistning, vedlikehold av vinduer og belistning må foretas. Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, håndtak terrassedør fremstår slarkete men funksjonell. Forøvrig i normalt god stand. Vinduer og ytterdører har passert over halvparten av sin forventede levetid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten generelt med mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft med adkomst fra loftstrapp. Knevegger i 2. etasje har ikke inspeksjonsluker, eller det var ikke tilgang til disse på befarsingsdag. Ytterligere undersøkelser bør foretas. På kaldtloft med tilkomst fra loftstrapp bemerkes fuktskjolder på undersiden av undertak. I underkant møne over loftstrapp registreres mørkere partier som fremstår som fuktskade. I det ene fakket nærmest nabo ved brannskille, registreres mørkere partier med fuktskjolder og svertesoppdannelser. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Representant opplyser:

Tømrer Robin Rønning er engasjert for visuell inspeksjon av kaldt loft og en sjekk av undertak er gjort. Hans vurderinger er basert på hva han har sett ved inspeksjon. Det er ikke utført konstruktive inngrep i konstruksjonen. Tømrer nevner at skadene eksempelvis kan være forårsaket av tidligere knust takstein. Tømrer Robin Rønning tar ingen ansvar for tettheten på taket, og eventuelle fuktskader, men gir en vurdering av taket, som etter mitt syn ser bra ut. Det anbefales alltid å følge med på loft/tak, da ting kan forandre seg over tid. Da det ikke foreligger førstehåndsinformasjon om boligen, anbefales ytterligere undersøkelser. Representant opplyser videre at punktene nevnt over ble fulgt nøye når ekstremværet Amy pågikk, uten at det ble registrert utvidede fuktskjolder eller avdrypp fra undertaket

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Entre terrasse på 10m²

Representant opplyser at platting og håndløper ble utskiftet på egeninnsats/utført av pensjonist i 2023. Representant opplyser: Uheldig med beising i juli 2025, da regnbyge kom før beis rakk å tørke opp. Terrassebord har behov for vedlikehold for å opprettholde sin forventede levetid. Rekkverk har behov for vask og vedlikehold. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.

Terrasse med utgang fra stue og utvendig adkomst på 38m² Bjelkelag og terrassebord i tre. Bjelkelag er ikke innsisert grunnet manglende tilkomst. TGIU. Representant opplyser at terrasse ble slipt og beiset i 2025, på egen innsats. Rekkverk med behov for vask og vedlikehold. Forøvrig i normalt god stand.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Flislagte vegger med pigmentert trepanel i himling. Taklister kun delvis pigmentert. Baderom bestående av: Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.

- Gulvstående WC
- Dusjhjørne
- Badekar

Registreres fuktsveller på innredning og vindu av tre plassert i våtsone over badekar.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Hjelpesluk med klemring av plast, delvis under badekar. Ingen 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.

Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membran i våtrom har passert forventet levetid. Selv om det ikke er observert lekkasjer eller synlige skader pr. befaring, må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjiktet ved videre bruk. Risikoen gjelder særlig gjennomføringer, sluk og hjørneløsninger.

På bakgrunn av dette er det satt opp et sjablonmessig kostnadsanslag for full utskiftning av membran og tilhørende overflater. Dette er innarbeidet under punkt 7.1.2 (våtrom). otnadsanslaget inkluderer riving/demontering, ny membran og oppbygging med overflatebehandling etter dagens krav. For pristilbud, må det innhentes skriftlige pristilbud fra håndverksbedrifter.

7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Malt strie på vegger og takess plater i himling.

Vaskerom bestående av:

- Utslagsvask
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

- Fordelerskap plassert i vegg

Registreres oppsprekking av silikon overgang gulv/vegger. Overflater på vegger fremstår med alder og normal bruksslitasje. Hull fra oppheng/bilde og annet inventar forekommer og må forventes ut ifra bruk.

7.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Flislagt gulv.

Bemerkes hulrom generelt rundt på flislagt gulv som var tilgjengelig på befaringstidspunkt. Det bemerkes fall på gulv mot sluk, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Registreres oppsprekking av flisfuger ved tilkomstdør til vaskerom og enkelte fliser fremstår løse. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det måles normale fuktverdier på befaringsdagen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen i gulvet og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membran har passert sin forventede levetid.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, kjøøl/frys og komfyr m/platetopp.

Representant opplyser at blandebatteri er skiftet 14.02.2025. Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate spesielt i nærheten av vanninstallasjoner. Normal bruksslitasje

av overflater forekommer og må forventes etter alder og bruksslitasje. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand. Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Det er utført fuktsøk overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier. Det var ikke krav til komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør i plast, kobber og metall. Avløpsrør i plast. Gulvstående WC på bad skiftet i 2018 av Rognstad VVS, ifølge representant. Gulvstående WC i WC-rom og skiftet i 2022 av Rognstad VVS, ifølge representant. Sluk i gulv på bad og vaskerom.

Fordelerskap plassert i vegg vaskerom, med siklemikk under. Stoppekran plassert under utslagsvask vaskerom. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran. TGIU.

Representant melder ingen avvik. Bemerkes irr på enkelte overganger/skjøter av kobberrør. Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble

registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør. TG2 vurderes da vann og avløpsrør vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid. 10.2 Varmtvannsbereder CTC Ferrofil på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv. Berederen fremstår i normalt god stand. 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. Varmtvannsbereder har fast tilkobling med servicebryter. TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.

10.5 Ventilasjon

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med naturlig tilluft gjennom vegg ventiler. Det registreres tilstrekkelig med tilluft til bad under dørblad. Loftsvifte er plassert på kryploft. Bemerkes enkelte små punkteringer i dampspærre ventilasjonsrør loft. Enkelte av tilkoblinger loftsvifte må tres skikkelig på, isolasjon og dampspærre er viktig at sitter skikkelig på for å minimere kondensdannelser. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Loftsvifte og avtrekk kjøkken har passert sin forventede levetid.

Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem, filtere og ventilasjonsanlegg

Forhold som har fått TG3:

7.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv. Det registreres noe fall på gulv, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Det bemerkes sprekker i flere av flisene på gulvet, ca. 10stk. av visuelt tilgjengelige overflater. Enkelte flisfuger har sprukket opp og enkelte fliser fremstår løse. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Se veldagt 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.

Kjøleskap på kjøkken medfølger ikke

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

2022:

- Over en liten periode i 2022 slo jordfeilbryteren ut i sikringsskapet. Elektriker feilsøkte og sjekket mulige årsaker, men fant ingen tydelig årsak. Siden sikringsskapet var installert med en jordfeilbryter på inngangskursen var det ikke mulig å finne ut hvilken strømkurs som det kunne være feil på. Like mye kunne årsaken ligge på nettet foran strøminngangen til huset.
- Forslaget var å bytte til automater med egen jordfeilbryter på hver kurs. Dette ble utført og etter dette har det heller ikke vært jordfeil på kurser i sikringsskapet.
- Byttet automater med jordfeilbryter på alle kursene i sikringsskapet. Utført 25.8.2022
- Din elektriker Toten
- Samsvarserklæringer foreligger på Boligmappa og ved sikringsskap i boligen

2023:

- Skiftet ut platting og håndløper ved inngangsparti. Juli 2023
- Utført av pensjonist

2024:

- Feierapport uten avvik. 5.7.2024
- Byttet alle rør, vannlås og satte inn kuleventiler på varmt- og kaldtvann i skapet under oppvaskkum på kjøkkenet – utført 21.11.2024 - Larsen Rørleggerbedrift AS

2025:

- Byttet kjøkkenbatteri – Oras Safira – utført 14.2.2025 – Larsen Rørleggerbedrift AS
- Satt opp fast tilkobling vv.bereder vaskerom, fast tilkobling dryppanne og varmepumpe på bryter veranda og byttet lys på bad i 2 etg. 1.4.2025 – Din elektriker Toten
- Beiset bolig- og garasjevegger juni 2025 – egeninnsats
- Slipt og beiset uteterrassen i juli 2025 – egeninnsats
- Beiset platting på inngangsparti – dessverre uheldig da regnbyger satte inn før beisen tørket – derav stor fargeforskjell - egeninnsats
- Byttet vindskier på terrasse mot utebod
- 4 innerdører er byttet ut; gangen i 1 etg; vaskerom, toalett og bod, dør til bad i 2.etg. september 2025 - egeninnsats

Se vedlagt eierskifterapport.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser: det er ikke koblet opp, men det ligger fiber til tomtegrensen.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje samt på felles gårs plass

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88773642

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 foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 30 Bq/m³ både i stue 1.etg og soverom 2.etg.

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

Klebersteinsovn, luft til luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 22 983

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 377

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kom i 2024 på 5377, denne inngår i nevnte kommunale avgifter

Formuesverdi primær

Kr 654 080

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 616 321

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 235 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:

3242/16/235:

10.06.2003 - Dokumentnr: 6451 - Bestemmelse iflg. skjøte

Felles innkjøring

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2002 - Dokumentnr: 6869 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3242 Gnr:16 Bnr:229

01.01.2020 - Dokumentnr: 1923009 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0239 Gnr:16 Bnr:235

01.01.2024 - Dokumentnr: 246203 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3037 Gnr:16 Bnr:235

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg, tomannsbolig"

Det foreligger tillatelse til tiltak for "terrasse med overbygg" - datert 08.10.2025

Kommunen opplyser om at det foreligger en ramme tillatelse for garasjen.

Eier har nylig søkt om ferdigattest for både garasje og overbygg til terrassen. Saken er under behandling hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.06.2001.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Delareal 562 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnAB_

Delareal 562 m

KPHensynsonenavnH910_

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Området er regulert som boligbebyggelse nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

67 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 736 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne

med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere 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. 7750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

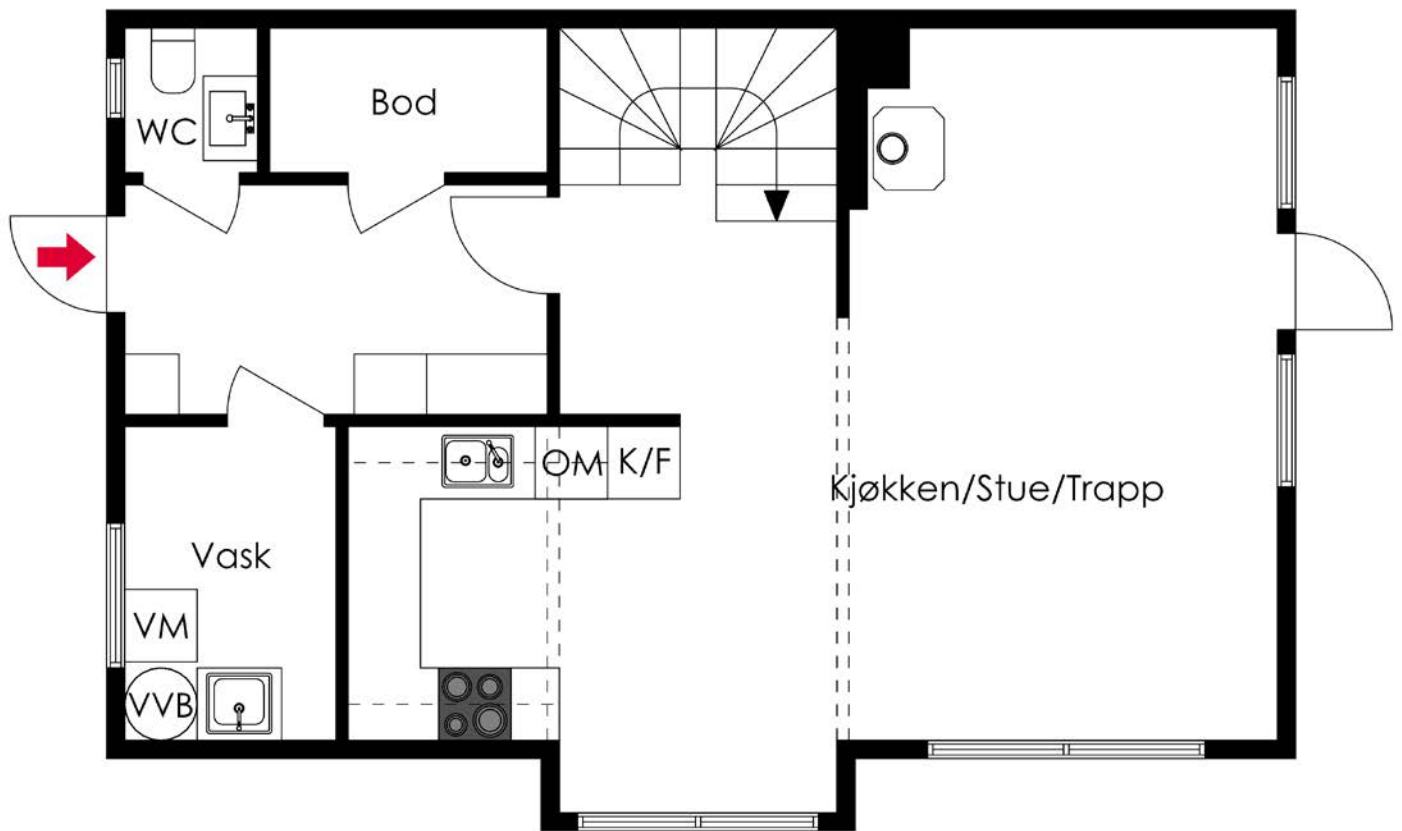
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.10.2025





skruv



skruv



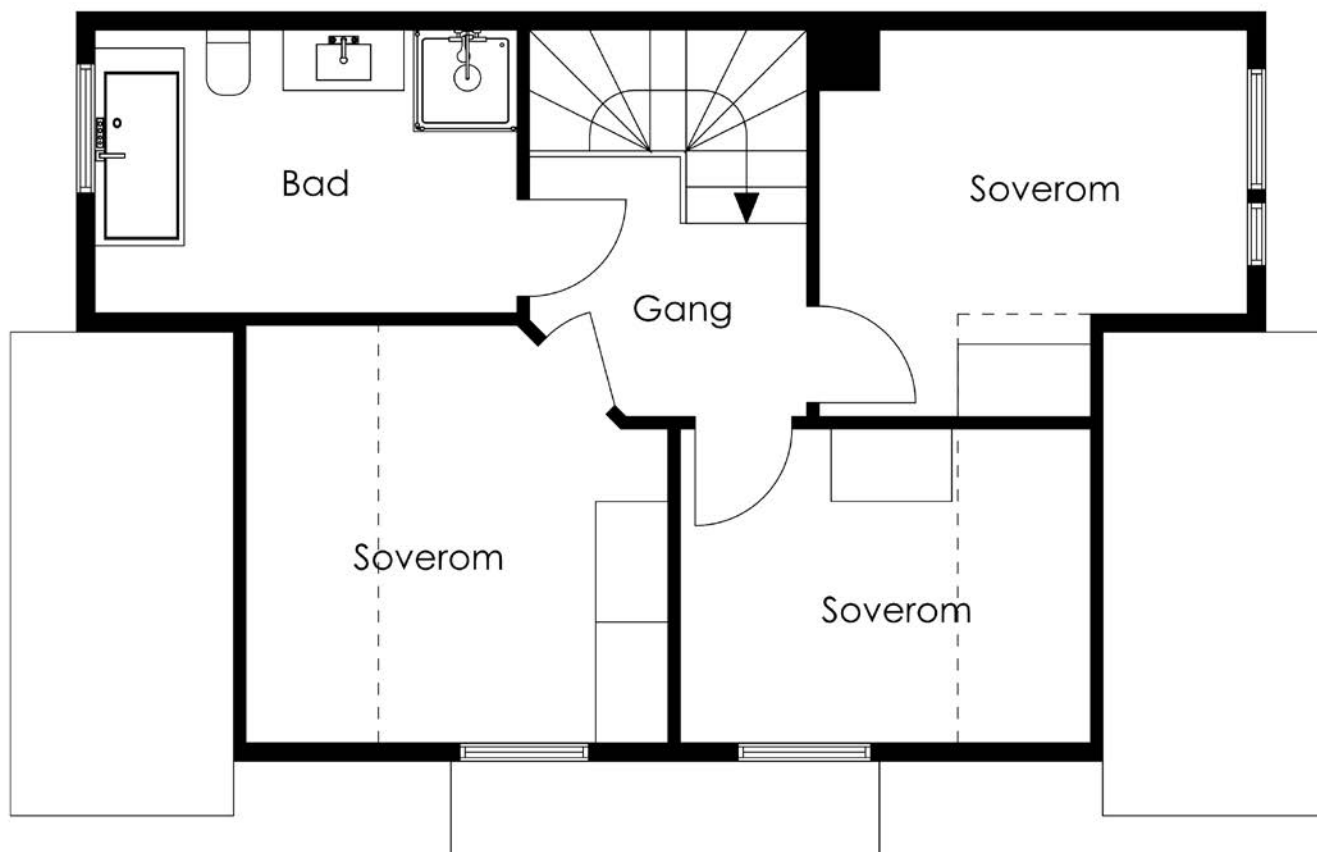






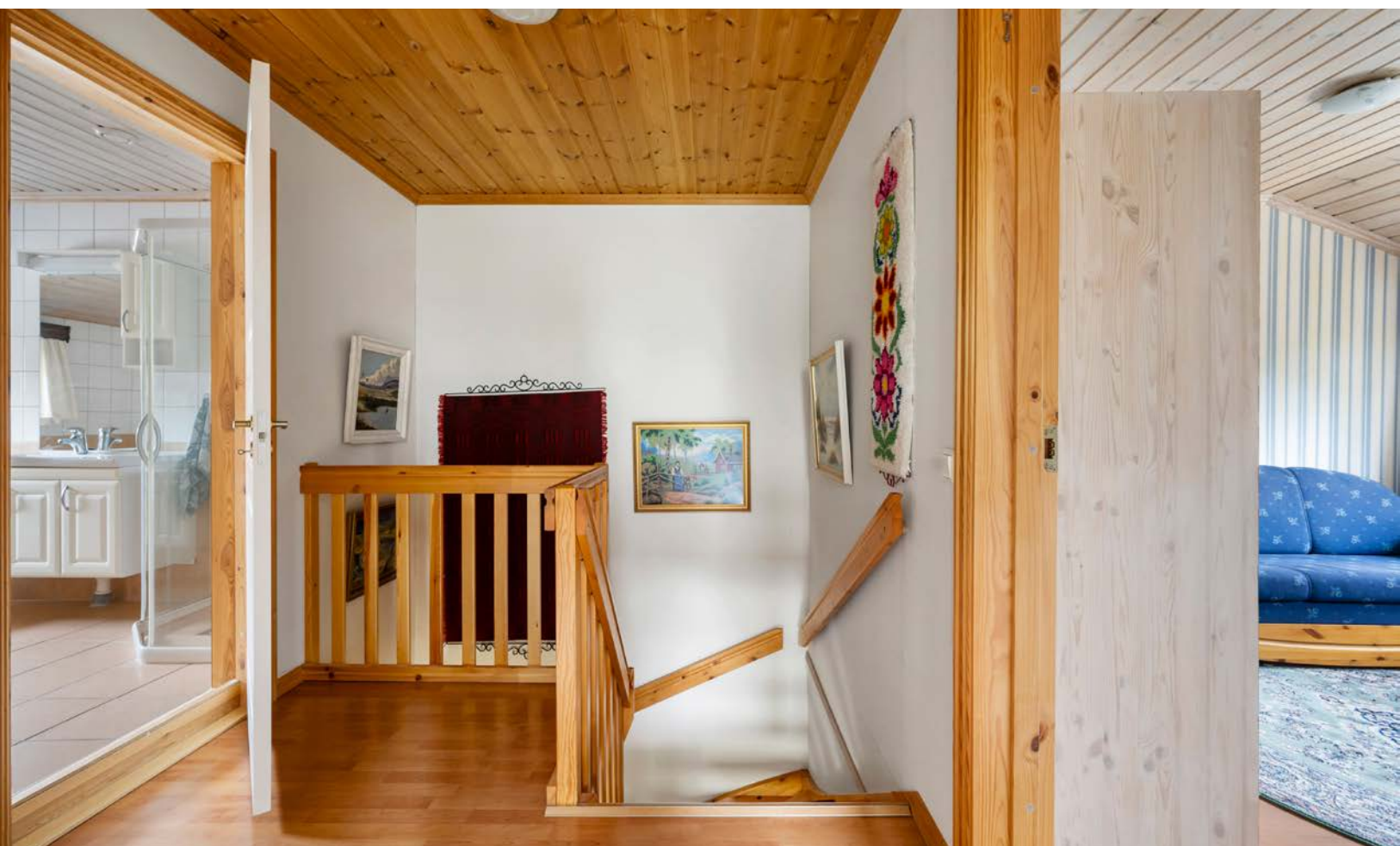








akv





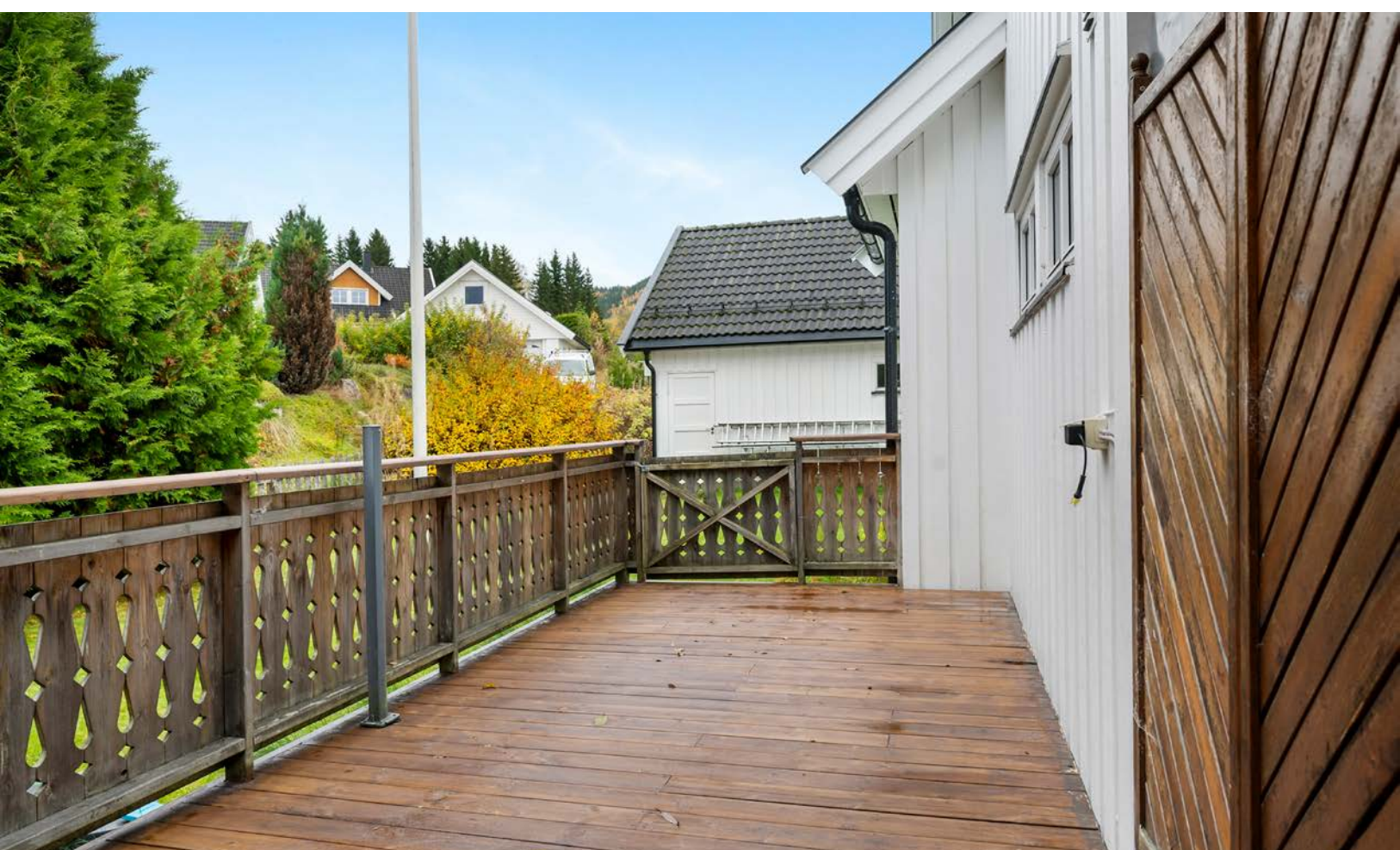










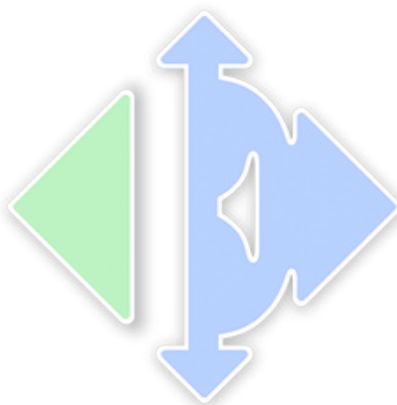






Vedlegg

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Vegvoktersvingen 18 B
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 14/10/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:16, Bnr: 235
Hjemmelshaver:	Elfrid Rustad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	562 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Kommunale gebyrer fakturert i 2024 (22 087,-)
Forsikringsforhold:	Gjensidige forsikring
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	2002

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

02.10.2025

Overskyet og 6 varmegrader. Boligen ble inspisert i dagslys.

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

Forutsetninger:

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 garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger førstehåndsinformasjon om boligen. Definisjon "representant" i denne rapport er avdødes sønn og har ikke selv bebodd eiendommen. Opplysninger om vedlikehold, brukshistorikk og eventuelle feil eller mangler er derfor begrenset.

Oppdragsgiver:

Jan-Erik Rustad

Tilstede under befaringen:

Jan-Erik og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteområde med gruslagt adkomstområde, grøntarealer med plen, beplantning og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur kledd med plater. Yttervegger oppført med bindingverksvegger, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Tilstedeværelse av isolasjon og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med noe alder og normal bruks/værslitasje. Det er avdekket forhold som krever strakstiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vedlikehold og overvåking av enkelte bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens 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:

Klebersteinsovn, luft til luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Det fremkommer av "Feierapporrt uten avvik" datert 05.07.2024:

Øvre Romerike brann og redning IKS (ØRB) utførte feiing i din bolig. Vi feide skorsteinen og vurderte forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet.

Formålet var å feie og kontrollere skorsteinen, samt atkomst til fyringsanlegget (skorstein og ildsted). Tilsynet omfattet også kontroll med at anlegget er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker økt risiko for brann eller annen skade. Utførende fra Brannvesenet: Sindre Langeland Arevoll.

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 er montert røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Fasade, snitt- og plantegning

Feierapporrt uten avvik. Datert 05.07.2024

Egenerklæringsskjema

Skjema eierskifterapporrt

Faktura fra rørlegger med beskrivelse: serviceoppdrag kjøkken

Faktura fra rørlegger med beskrivelse: Opne avløp og bytte ut lekkasje deler

Ferdigattest for tomannsbolig datert 21.11.03

Kontrakt og installasjon sjekklister datert 02.01.2017

Rapport med beskrivelse: Måling av radon i inneluft. Datert 10.06.2010.

Melding om vedtak fra Hurdal kommune datert 23.09.03 med beskrivelse: Saken gjelder oppføring av garasje på etablert boligeiendom.

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

Gulv: Parkett, fliser og laminat

Vegger: Fliser, Malte overflater, tapet, smartpanel

Tak: Trepanel, hvitpigmentert panel, tak-ess plater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår med i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Flere av overflatene fremstår å være malt på egeninnsats.

Enkelte oppsprekninger i skjøter og overganger forekommer. Løs tapet forekommer. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk. Generelt med bruksmerker og avskalling av overflater forekommer. TG2.

Laminat og parkettgulv fremstår med alder og bruksslitasje, hakk/sår/slitasje i overflater forekommer. Større glippe foran terrassedør og vesentlig slitasje parkettgulv like ved spisebord. Knirk i gulv og undergulv forekommer på befaringsdagen.

Enkelte skjøter parkett og laminat har fuktsveller. TG2.

Fliser gulv entre, WC-rom og bod registreres hulrom under flis. Avskallet en bit i entre, enkelte oppsprekking og løse fliser nærmest ytterdør. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 9mm i 1.etasje, 12mm i 2.etasje. Totalt målt 18mm i 1.etasje, 19mm i 2.etasje. TG2. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp

Bruksmerker på trapp/trinn/håndløper med stedvis hakk/merker/slitasje, knirk

ved gange i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med normal bruksslitasje. TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

2022

- Over en liten periode i 2022 slo jordfeilbryteren ut i sikringsskapet. Elektriker feilsøkte og sjekket mulige årsaker, men fant ingen tydelig årsak. Siden sikringsskapet var installert med en jordfeilbryter på inngangskursen var det ikke mulig å finne ut hvilken strømkurs som det kunne være feil på. Like mye kunne årsaken ligge på nettet foran strøminngangen til huset.
- Forslaget var å bytte til automater med egen jordfeilbryter på hver kurs. Dette ble utført og etter dette har det heller ikke vært jordfeil på kurser i sikringsskapet.
- Byttet automater med jordfeilbryter på alle kursene i sikringsskapet. Utført 25.8.2022 – Din elektriker Toten
- Samsvarserklæringer foreligger på Boligmappa og ved sikringsskap i boligen

2023

- Skiftet ut platting og håndløper ved inngangsparti. Juli 2023
- Utført av pensjonist

2024

- Feierapport uten avvik. 5.7.2024
- Byttet alle rør, vannlås og satte inn kuleventiler på varmt- og kaldtvann i skapet under oppvaskkum på kjøkkenet – utført 21.11.2024 - Larsen Rørleggerbedrift AS

2025

- Byttet kjøkkenbatteri – Oras Safira – utført 14.2.2025 – Larsen Rørleggerbedrift AS
- Satt opp fast tilkobling vv.bereder vaskerom, fast tilkobling dryppanne og varmepumpe på bryter veranda og byttet lys på bad i 2 etg. 1.4.2025 – Din elektriker Toten
- Beiset bolig- og garasjevegger juni 2025 – egeninnsats
- Slipt og beiset uteterrassen i juli 2025 – egeninnsats
- Beiset platting på inngangsparti – dessverre uheldig da regnbyger satte inn før beisen tørket – derav stor fargeforskjell - egeninnsats
- Byttet vindskier på terrasse mot utebod
- 4 innerdører er byttet ut; gangen i 1 etg; vaskerom, toalett og bod, dør til bad i 2.etg. september 2025 - egeninnsats

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	59m²			48m²	55m²	4m²
2. Etasje	45m²				45m²	
SUM BYGNING	104m²			48m²	100m²	4m²
SUM BRA	104m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbelgarasje		36m²				
Uthus		9m²				
SUM BYGNING	45m²	45m²				
SUM BRA	45m²					

BRA-i:

1.etasje: entre, vaskerom, WC-rom, bod, stue/kjøkken,

2.etasje: Sov.1, sov.2, sov.3, gang, bad.

BRA-e:

Garasje og uthus.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 104m²

1.etasje: entre, vaskerom, WC-rom, bod, stue/kjøkken,

2.etasje: Sov.1, sov.2, sov.3, gang, bad.

BRA-e: 45m².

Uthus

Garasje

BRA-b: 0m²Sum BRA: 149m²

1.etasje: entre, vaskerom, WC-rom, bod, stue/kjøkken,

2.etasje: Sov.1, sov.2, sov.3, gang, bad.

Uthus og garasje.

TBA: 48m².

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

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

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpninger 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 arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 45m² + AHL 3m² = GUA 48m².

Kryp loft har arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 8m² = GUA 8m².

Loft garasje har arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 20m² = GUA 20m².

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,41m, vaskerom 2,42m, WC-rom 2,38m, bod 2,41m, stue/kjøkken 2,4m.

2.etasje: Sov.1 1,12-2,39m, sov.2 1,12-2,39m, sov.3 1,12-2,39m, gang 2,39m, bad 1,94-2,33m.

GARASJE / UTHUS:

Garasje

Uisolert dobbelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Tilkomst til loftsdal via loftstrapp.

Bemerkes enkelte oppsprekninger av betonggulv. Mosedannelser på betongtakstein.

Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

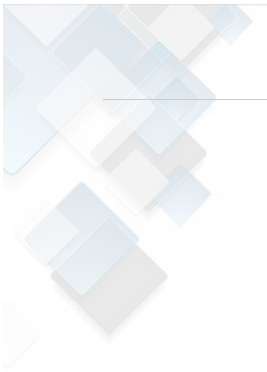
Uthus

Stående trepanel utvendig, saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Bemerkes at trepanel står i kontakt med terrenget rundt utvendig og står derfor disponibel for fukt inntrengning.

Kledd innvendig. Benyttes til oppbevaring på befaringsdag..

Det settes ikke tilstandsgrad for uthus. TGIU.



BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

14/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det sjeldent kan finnes marin leire.

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

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

Grunnmur kun besiktiget tildels på en av tre sider, begge terrasser sine plasseringer ligger slik at grunnmur ikke er visuelt tilgjengelig. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengen er tilnærmet flatt rundt boligen.

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

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av beiset stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje. Det bemerkes at musebånd kan gåes over med lokale utbedringer, enkelte steder langsmed vegger men spesielt i utv. hjørner. Forøvrig ikke avdekket skader.

Bemerkes at underkant kledning ikke er kappet 15grader, for å etablere en dryppnese som gjør av vannet slipper i underkant. Det er ikke klaring mellom terrassebord og utv. kledning.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2002.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med noe alder og bruks/værslitasje. Limrester på karm innvendig, trolig fra tidligere myggnetting. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert 2002.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2002.

Bemerkes noe maling/beis avflassing på vindu/dørkarmer og belistning, vedlikehold av vinduer og belistning må foretas.

Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, håndtak terrassedør fremstår slarkete men funksjonell. Forøvrig i normalt god stand.

Vinduer og ytterdører har passert over halvparten av sin forventede levetid.

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 kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra gangbart gulv på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

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 teknet med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten generelt med mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra loftstrapp. Knevegger i 2.etasje har ikke inspeksjonsluker, eller det var ikke tilgang til disse på befaringdag. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

På kaldtloft med tilkomst fra loftstrapp bemerkes fuktskjolder på undersiden av undertak. I underkant møne over loftstrapp registreres mørkere partier som fremstår som fuktskade. I det ene facket nærmest nabo ved brannskille, registreres mørkere partier med fuktskjolder og svertesoppdannelser. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Representant opplyser:

Tømrer Robin Rønning er engasjert for visuell inspeksjon av kaldt loft og en sjekk av undertak er gjort. Hans vurderinger er basert på hva han har sett ved inspeksjon. Det er ikke utført konstruktive inngrep i konstruksjonen.

Tømrer nevner at skadene eksempelvis kan være forårsaket av tidligere knust takstein.

Tømrer Robin Rønning tar ingen ansvar for tettheten på taket, og eventuelle fuktskader, men gir en vurdering av taket, som etter mitt syn ser bra ut.

Det anbefales alltid å følge med på loft/tak, da ting kan forandre seg over tid.

Da det ikke foreligger førstehåndsinformasjon om boligen, anbefales ytterligere undersøkelser.

Representant opplyser videre at punktene nevnt over ble fulgt nøye når ekstremværet Amy pågikk, uten at det ble registrert utvidede fuktskjolder eller avdrypp fra undertaket.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Entre terrasse på 10m²

Representant opplyser at platting og håndløper ble utskiftet på egeninnsats/utført av pensjonist i 2023.

Representant opplyser: Uheldig med beising i juli 2025, da regnbyge kom før beis rakk å tørke opp. Terrassebord har behov for vedlikehold for å opprettholde sin forventede levetid. Rekkverk har behov for vask og vedlikehold. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.

Terrasse med utgang fra stue og utvendig adkomst på 38m²

Bjelkelag og terrassebord i tre. Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. TGIU.

Representant opplyser at terrasse ble slipt og beiset i 2025, på egen innsats.

Rekkverk med behov for vask og vedlikehold. Forøvrig i normalt god stand.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med pigmentert trepanel i himling. Taklister kun delvis pigmentert.

Baderom bestående av:

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.

- Gulvstående WC

- Dusjhjørne

- Badekar

Registreres fuktsveller på innredning og vindu av tre plassert i våtsone over badekar.

Merknader:

TG 3 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 ikke 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.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres noe fall på gulv, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv.

Det bemerkes sprekker i flere av flisene på gulvet, ca. 10stk. av visuelt tilgjengelige overflater. Enkelte flisfuger har sprukket opp og enkelte fliser fremstår løse.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Hjelpesluk med klemring av plast, delvis under badekar. Ingen 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. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringssdag.

Membran i våtrom har passert forventet levetid. Selv om det ikke er observert lekkasjer eller synlige skader pr. befaring, må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjiktet ved videre bruk. Risikoen gjelder særlig gjennomføringer, sluk og hjørneløsninger.

På bakgrunn av dette er det satt opp et sjablonmessig kostnadsanslag for full utskiftning av membran og tilhørende overflater. Dette er innarbeidet under punkt 7.1.2 (våtrom). Kostnadsanslaget inkluderer riving/demontering, ny membran og oppbygging med overflatebehandling etter dagens krav. For pristilbud, må det innhentes skriftlige pristilbud fra håndverksbedrifter.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt strie på vegger og takess plater i himling.

Vaskerom bestående av:

- Utslagsvask
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Fordelerskap plassert i vegg

Registreres oppsprekking av silikon overgang gulv/vegger.

Overflater på vegger fremstår med alder og normal bruksslitasje. Hull fra oppheng/bilde og annet inventar forekommer og må forventes ut ifra bruk.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Bemerkes hulrom generelt rundt på flislagt gulv som var tilgjengelig på befarings tidspunkt. Det bemerkes fall på gulv mot sluk, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Registreres oppsprekking av flisfuger ved tilkomstdør til vaskerom og enkelte fliser fremstår løse. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det måles normale fuktverdier på befaringsdagen.

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

Membran har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 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, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, kjølfrys og komfyr m/platetopp.

Representant opplyser at blandebatteri er skiftet 14.02.2025.

Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate spesielt i nærheten av vanninstallasjoner. Normal bruksslitasje av overflater forekommer og må forventes etter alder og bruksslitasje. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Det er utført fuktsøk overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier.

Det var ikke krav til komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast, kobber og metall.
 Avløpsrør i plast.
 Gulvstående WC på bad skiftet i 2018 av Rognstad VVS, ifølge representant.
 Gulvstående WC i WC-rom og skiftet i 2022 av Rognstad VVS, ifølge representant.
 Sluk i gulv på bad og vaskerom.
 Fordelerskap plassert i vegg vaskerom, med siklemikk under.
 Stoppekran plassert under utslagsvask vaskerom.
 Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
 Utekran. TGIU. Representant melder ingen avvik.

Bemerkes irr på enkelte overganger/skjøter av kobberrør.

Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 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.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferrofil på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. 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.

Varmtvannsbereder har fast tilkobling med servicebryter.

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med naturlig tilluft gjennom vegg ventiler.

Det registreres tilstrekkelig med tilluft til bad under dørbled.

Loftsvifte er plassert på kryp loft. Bemerk enkelte små punktering i dampspærre ventilasjonsrør loft. Enkelte av tilkoblinger loftsvifte må tres skikkelig på, isolasjon og dampspærre er viktig at sitter skikkelig på for å minimere kondensdannelser. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Loftsvifte og avtrekk kjøkken har passert sin forventede levetid.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem, filtre og ventilasjonsanlegg.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2011

Resultatet var tilfredsstillende.

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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer og 12 merkede kurser ihht. kursoversikt.
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 fremlagt samsvarserklæring datert (ukjent) med beskrivelse: Feilsøking og skiftet jordfeilbryter.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 23.09.16 med beskrivelse: Reparat Flexit kjøkkenvifte.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 29.09.17 med beskrivelse: Reparasjon av ventilator.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 13.03.23 med beskrivelse: Vedr; skifte til automater i sikringsskap
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 10.04.25 med beskrivelse: Vedr; fast tilkobling v.vbereder + fast tilkobling varmekabel dryppanne (på bryter) + bytte lampe over speil bad.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring der gjelder installasjon av nyanlegg fra byggeår.

Branntekniske forhold:

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

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

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt ferdigattest for tomannsbolig datert 21.11.2003 med beskrivelse: Tomannsbolig.

Plantegninger samsvarer med boligen. Av fasadetegninger fremkommer det at takoverbygg over deler av terrasse er bygget etter byggeår, hvorvidt dette er søknadspliktig eller meldepliktig, må ytterligere undersøkelser foretas.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.eiendomsverdi.no

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av beiset stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje. Det bemerkes at musebånd kan gåes over med lokale utbedringer, enkelte steder langsmed vegger men spesielt i utv. hjørner. Forøvrig ikke avdekket skader. Bemerktes at underkant kledning ikke er kappet 15grader, for å etablere en dryppnese som gjør av vannet slipper i underkant. Det er ikke klaring mellom terrassebord og utv. kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2002. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med noe alder og bruks/værslitasje. Limrester på karm innvendig, trolig fra tidligere myggnetting. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand. Ytterdør med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert 2002. Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2002. Bemerktes noe maling/beis avflassing på vindu/dørkarmer og belistning, vedlikehold av vinduer og belistning må foretas. Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, håndtak terrassedør fremstår slarkete men funksjonell. Forøvrig i normalt god stand. Vinduer og ytterdører har passert over halvparten av sin forventede levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten generelt med mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	Kaldt loft med adkomst fra loftstrapp. Knevegger i 2.etasje har ikke inspeksjonsluker, eller det var ikke tilgang til disse på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser bør foretas. På kaldtloft med tilkomst fra loftstrapp bemerkes fuktskjolder på undersiden av undertak. I underkant møne over loftstrapp registreres mørkere partier som fremstår som fuktskade. I det ene fakket nærmest nabo ved brannskille, registreres mørkere partier med fuktskjolder og svertesoppdannelser. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Representant opplyser: Tømrer Robin Rønning er engasjert for visuell inspeksjon av kaldt loft og en sjekk av undertak er gjort. Hans vurderinger er basert på hva han har sett ved inspeksjon. Det er ikke utført konstruktive inngrep i konstruksjonen. Tømrer nevner at skadene eksempelvis kan være forårsaket av tidligere knust takstein. Tømrer Robin Rønning tar ingen ansvar for tettheten på taket, og eventuelle fuktskader, men gir en vurdering av taket, som etter mitt syn ser bra ut. Det anbefales alltid å følge med på loft/tak, da ting kan forandre seg over tid. Da det ikke foreligger førstehåndsinformasjon om boligen, anbefales ytterligere undersøkelser. Representant opplyser videre at punktene nevnt over ble fulgt nøye når ekstremværet Amy pågikk, uten at det ble registrert utvidede fuktskjolder eller avdrupp fra undertaket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Entre terrasse på 10m² Representant opplyser at platting og håndløper ble utskiftet på egeninnsats/utført av pensjonist i 2023. Representant opplyser: Uheldig med beising i juli 2025, da regnbyge kom før beis rakk å tørke opp. Terrassebord har behov for vedlikehold for å opprettholde sin forventede levetid. Rekkverk har behov for vask og vedlikehold. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand. Terrasse med utgang fra stue og utvendig adkomst på 38m² Bjelkelag og terrassebord i tre. Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. TGIU. Representant opplyser at terrasse ble slipt og beiset i 2025, på egen innsats. Rekkverk med behov for vask og vedlikehold. Forøvrig i normalt god stand.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling Flislagte vegger med pigmentert trepanel i himling. Taklister kun delvis pigmentert. Baderom bestående av: Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri. - Gulvstående WC - Dusjhjørne - Badekar Registreres fuktsveller på innredning og vindu av tre plassert i våtsone over badekar.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Hjelpesluk med klemring av plast, delvis under badekar. Ingen 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. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membran i våtrom har passert forventet levetid. Selv om det ikke er observert lekkasjer eller synlige skader pr. befaring, må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjiktet ved videre bruk. Risikoen gjelder særlig gjennomføringer, sluk og hjørneløsninger. På bakgrunn av dette er det satt opp et sjablonmessig kostnadsanslag for full utskiftning av membran og tilhørende overflater. Dette er innarbeidet under punkt 7.1.2 (våtrom). Kostnadsanslaget inkluderer riving/demontering, ny membran og oppbygging med overflatebehandling etter dagens krav. For pristilbud, må det innhentes skriftlige pristilbud fra håndverksbedrifter.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Malt strie på vegger og takess plater i himling. Vaskerom bestående av: - Utslagsvask - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder - Fordelerskap plassert i vegg Registreres oppsprekking av silikon overgang gulv/vegger. Overflater på vegger fremstår med alder og normal bruksslitasje. Hull fra oppheng/bilde og annet inventar forekommer og må forventes ut ifra bruk.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Flislagt gulv. Bemerkes hulrom generelt rundt på flislagt gulv som var tilgjengelig på befaringstidspunkt. Det bemerkes fall på gulv mot sluk, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Registreres oppsprekking av flisfuger ved tilkomstdør til vaskerom og enkelte fliser fremstår løse. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det måles normale fuktverdier på befaringsdagen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen i gulvet og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membran har passert sin forventede levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken

	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blande batteri. Frittstående oppvaskmaskin, kjølfrys og komfyr m/plate topp. Representant opplyser at blande batteri er skiftet 14.02.2025. Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate spesielt i nærheten av vanninstallasjoner. Normal bruksslitasje av overflater forekommer og må forventes etter alder og bruksslitasje. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand. Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Det er utført fuktsøk overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier. Det var ikke krav til komfyrvakt over plate topp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Vannrør i plast, kobber og metall. Avløpsrør i plast. Gulvstående WC på bad skiftet i 2018 av Rognstad VVS, ifølge representant. Gulvstående WC i WC-rom og skiftet i 2022 av Rognstad VVS, ifølge representant. Sluk i gulv på bad og vaskerom. Fordelerskap plassert i vegg vaskerom, med siklemikk under. Stoppekran plassert under utslagsvask vaskerom. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran. TGIU. Representant melder ingen avvik. Bemerkes irr på enkelte overganger/skjøter av kobberrør. Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør. TG2 vurderes da vann og avløpsrør vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.
10.2	Varmtvannsbereder CTC Ferrofil på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv. Berederen fremstår i normalt god stand. 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. Varmtvannsbereder har fast tilkobling med servicebryter. TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med naturlig tilluft gjennom vegg ventiler. Det registreres tilstrekkelig med tilluft til bad under dørbled. Loftsvifte er plassert på kryp loft. Bemerkes enkelte små punkteringer i dampspærre ventilasjonsrør loft. Enkelte av tilkoblinger loftsvifte må tres skikkelig på, isolasjon og dampspærre er viktig at sitter skikkelig på for å minimere kondensdannelser. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Loftsvifte og avtrekk kjøkken har passert sin forventede levetid. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem, filtere og ventilasjonsanlegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2	Bad Overflate gulv
	Flislagt gulv. Det registreres noe fall på gulv, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Det bemerkes sprekker i flere av flisene på gulvet, ca. 10stk. av visuelt tilgjengelige overflater. Enkelte flisfuger har sprukket opp og enkelte fliser fremstår løse. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250174	
Selger 1 navn	
Jan-Erik Rustad	
Gateadresse	
Vegvoktersvingen 18B	
Poststed	Postnr
HURDAL	2090
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Elfrid Rustad
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Elfrid Rustad
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88773642

Document reference: 1206250174

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i fliser på gulvet i badet i 2.etg

Initialer selger: JR

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av av lampe over speil på bad i 2.etg. April 2025

Arbeid utført av

Din Elektriker Toten

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, fuktnissig, 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

Byttet enkelte takstein ved snøfangere på taket

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dal elektriske - Reparat Flexit kjøkkenvifte 2015 - Byttet jordfeilbryter - 2016 - Reparat ventilator -2017 Din elektriker Toten - Skiftet til automater med jordfeilbrytere på alle kursene i 2022. - Fast tilkobling til vv.bereder, fast tilkobling dryppanne varmepumpe, ny lampe på badet i 2.etg. i 2025

Arbeid utført av

Dal Elektriske, Din elektriker Toten

Filer

[2016_09_23_Samsvarserklæring_Dal_elektriske.pdf](#)

[2015_10_01_Samsvarserklæring_Dal_elektriske.pdf](#)

[2017_09_29_Samsvarserklæring_Dal_elektriske.pdf](#)

[2022_08_25_Samsvarserklæring_Din_elektriker_Toten.pdf](#)

[2025_04_01_Samsvarserklæring_Din_elektriker_Toten.pdf](#)

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

El-kontroll Elvia_2011, avsluttet uten avvik

Filer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

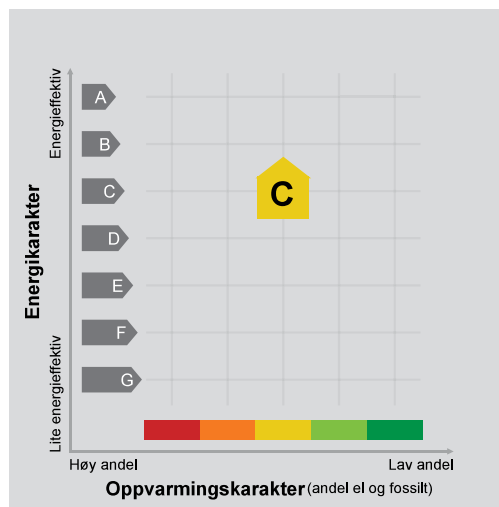
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250174

Adresse	Vegvoktersvingen 18B
Postnummer	2090
Sted	HURDAL
Kommunenavn	Hurdal
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15963204
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166485
Dato	10.09.2025



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 16 810 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 598 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	160 liter ved

Nabolagsprofil

Vegvoktersvingen 18B - Nabolaget Torget - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hurdal kro Linje 446, 447	5 min 0.4 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	22 min 20.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 302 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	28 min 26.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	34 min 32.4 km

Ladepunkt for el-bil

Minneåsvegen 3 - Hurdal Kommune	10 min
Østsidevegen 11 - Hurdal Kommune	13 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

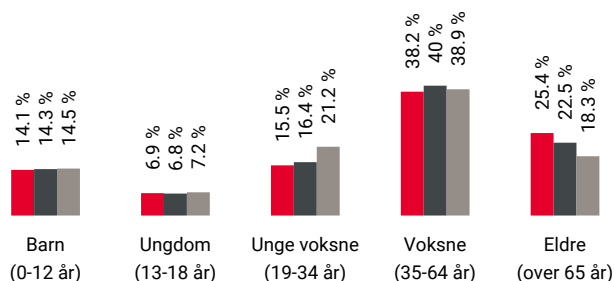
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	9 min 0.8 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år) 32 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Hurdal	12 min
Coop Prix Hurdal Post i butikk	13 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

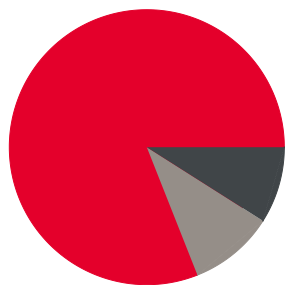
Sport

⚽ Hurdal stadion 14 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.3 km

⚽ Hurdal ungdomsskole 16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.5 km

🚴 Hurdal treningsklubb 20 min 🚶

Boligmasse



81% enebolig
9% blokk
10% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

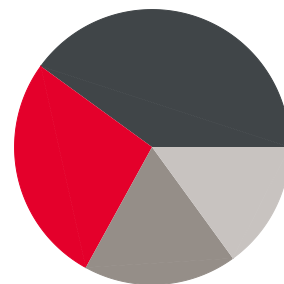
24 min 🚗



Vitusapotek Hurdal

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



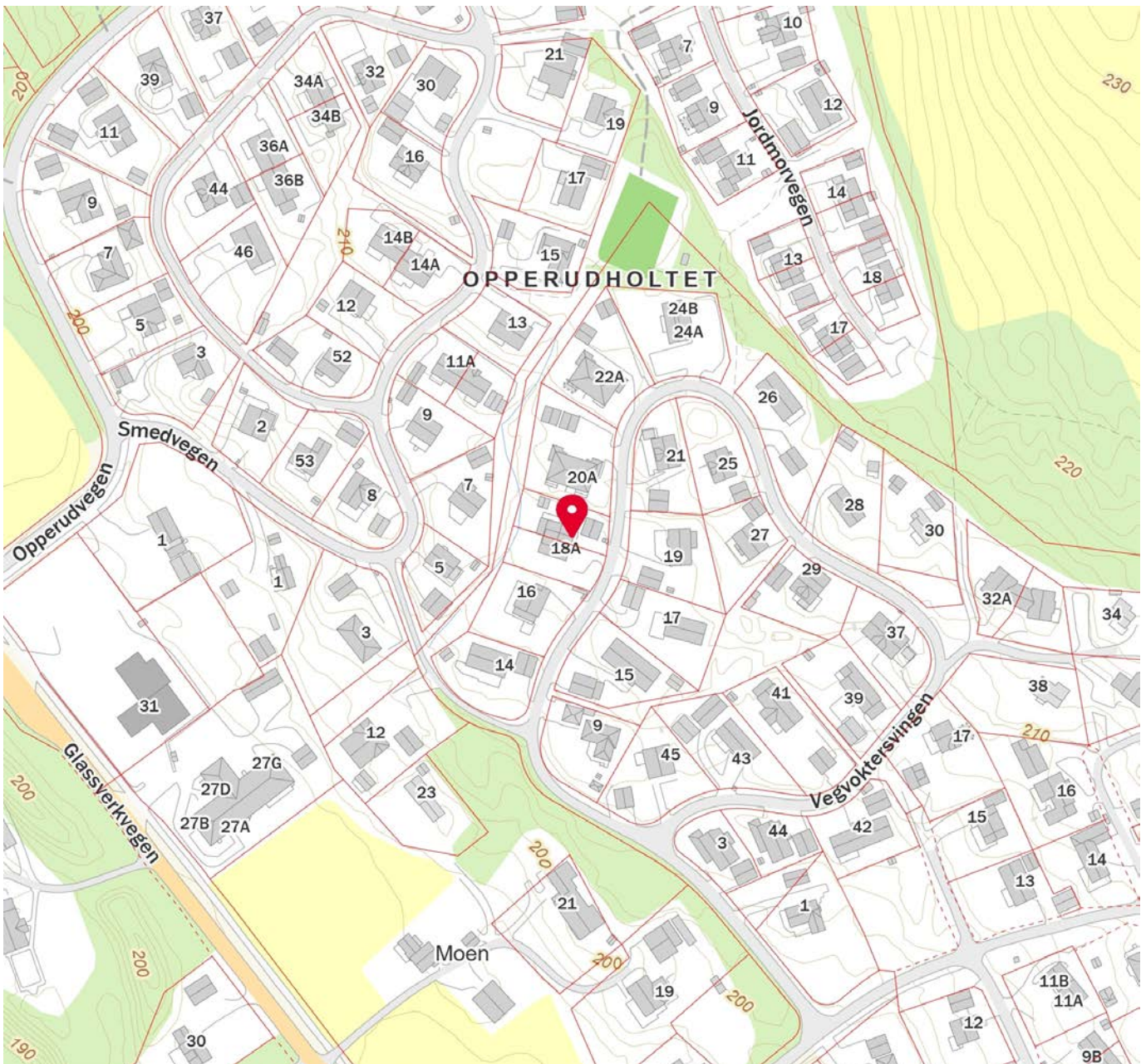
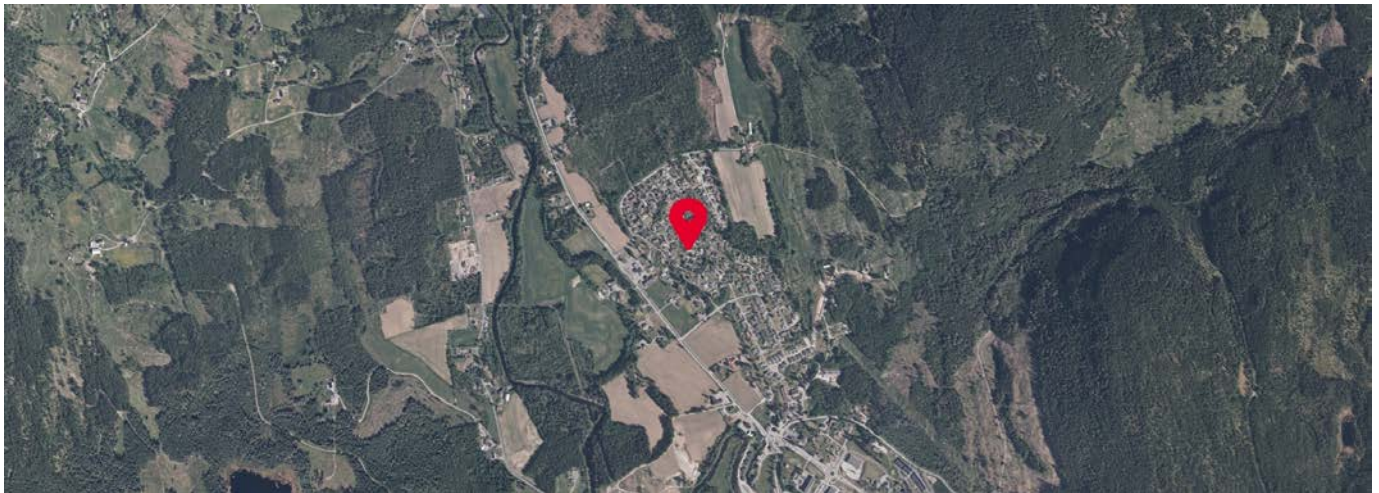
0%

44%

Torget
Hurdal kommune
Norge

Sivilstand

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





Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 10.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vegvoktersvingen 18B, 2090 HURDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf
Delarealer	Delareal 562 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn AB_
	Delareal 562 m ² KPHensynsonenavn H910_ KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02398201
Navn	Hagaholtet og Opperudholtet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.03.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/25/Hagaholtet%20og%20Opperudholtet.pdf



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



Eiendomskart for eiendom 3242 - 16/235//

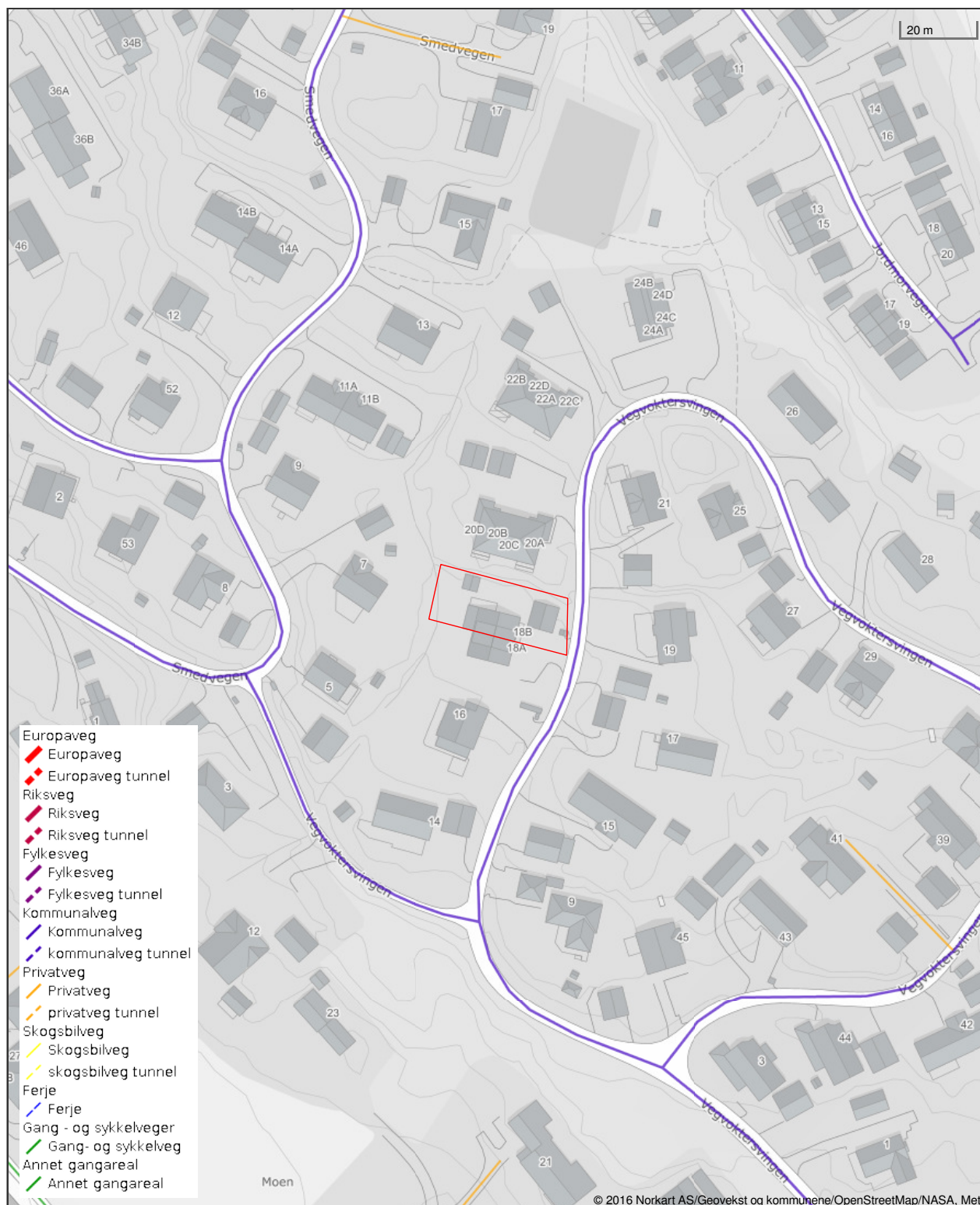


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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 - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



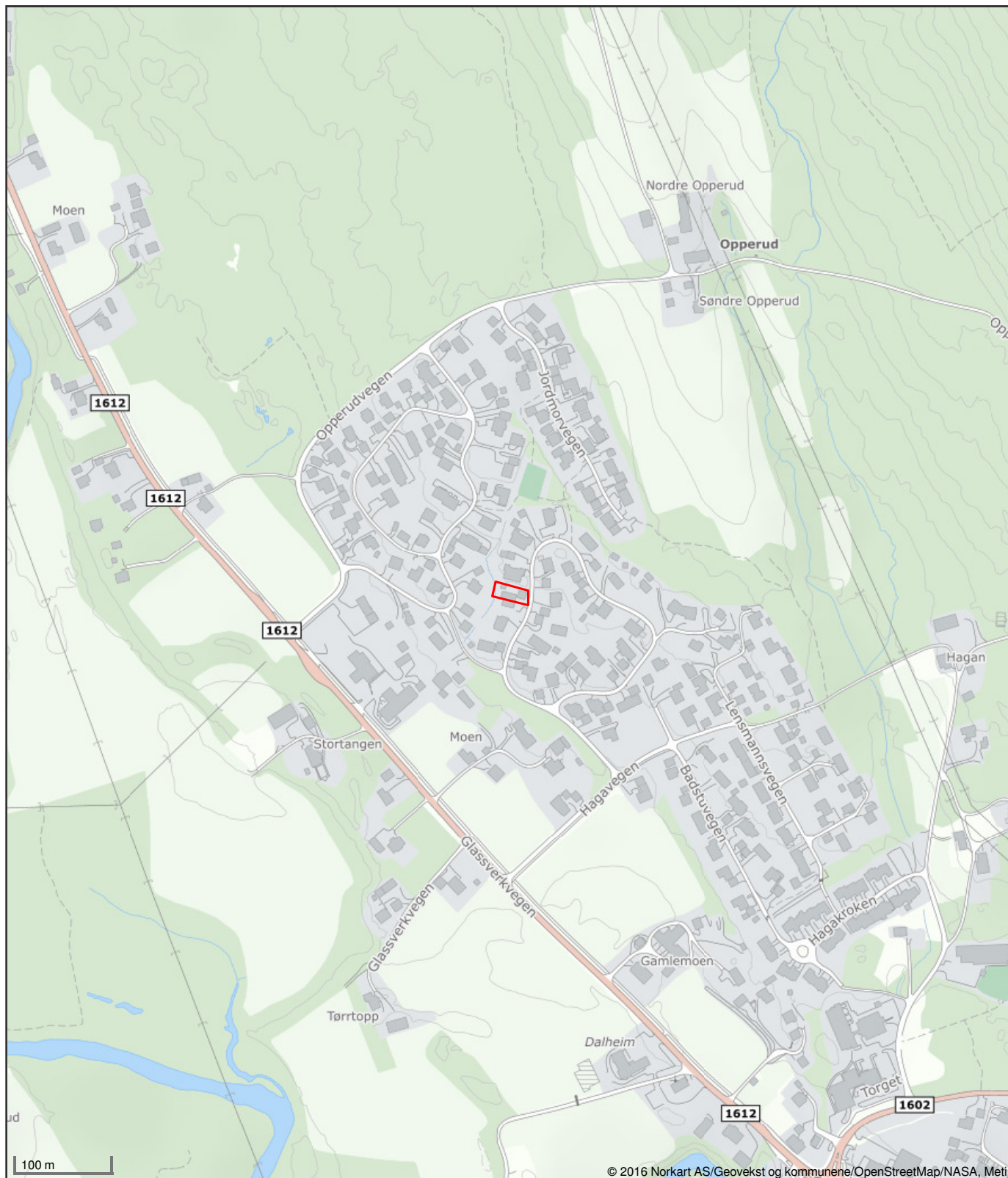
Vegstatuskart for eiendom 3242 - 16/235//



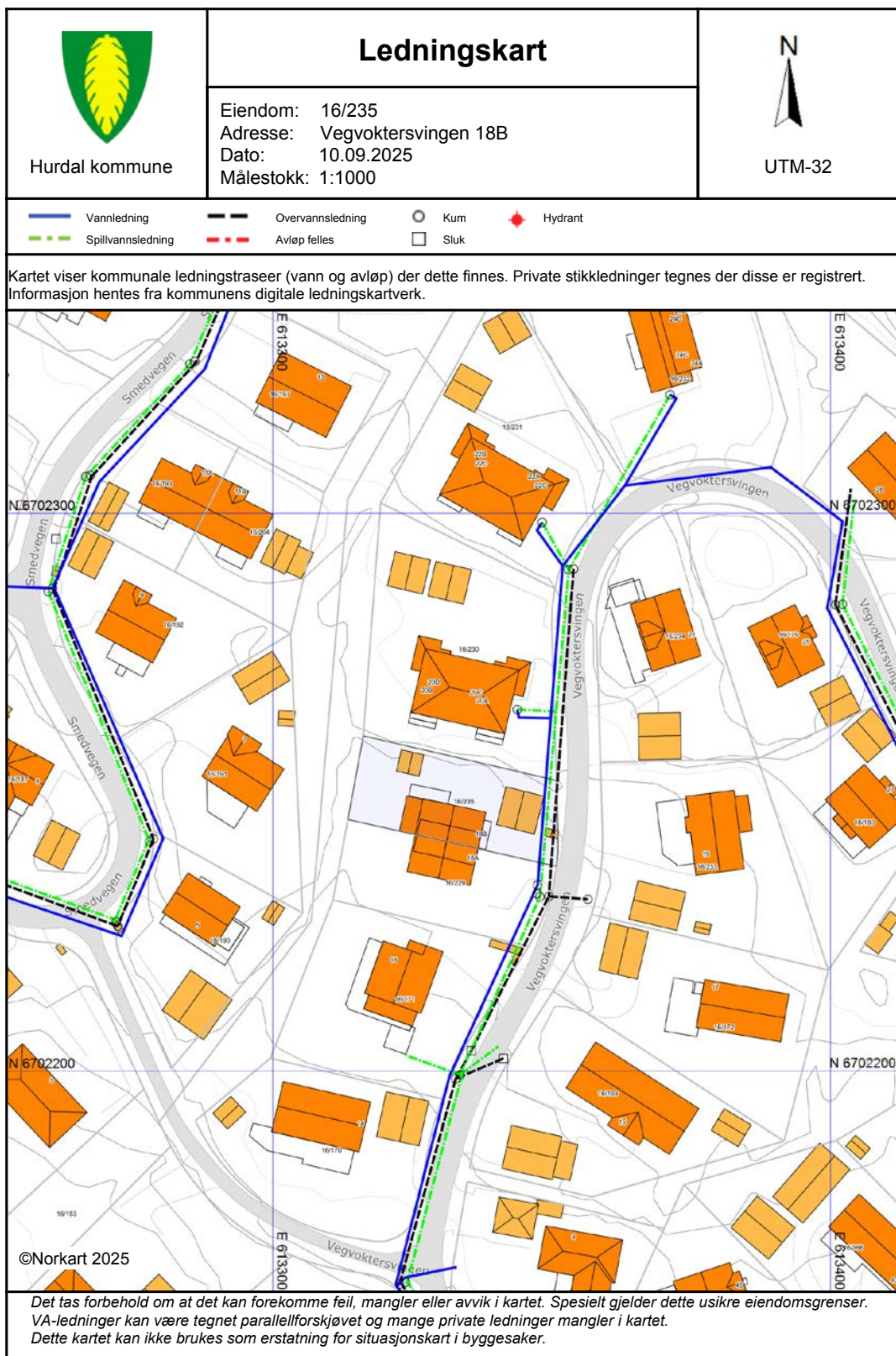
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3242 - 16/235//



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.







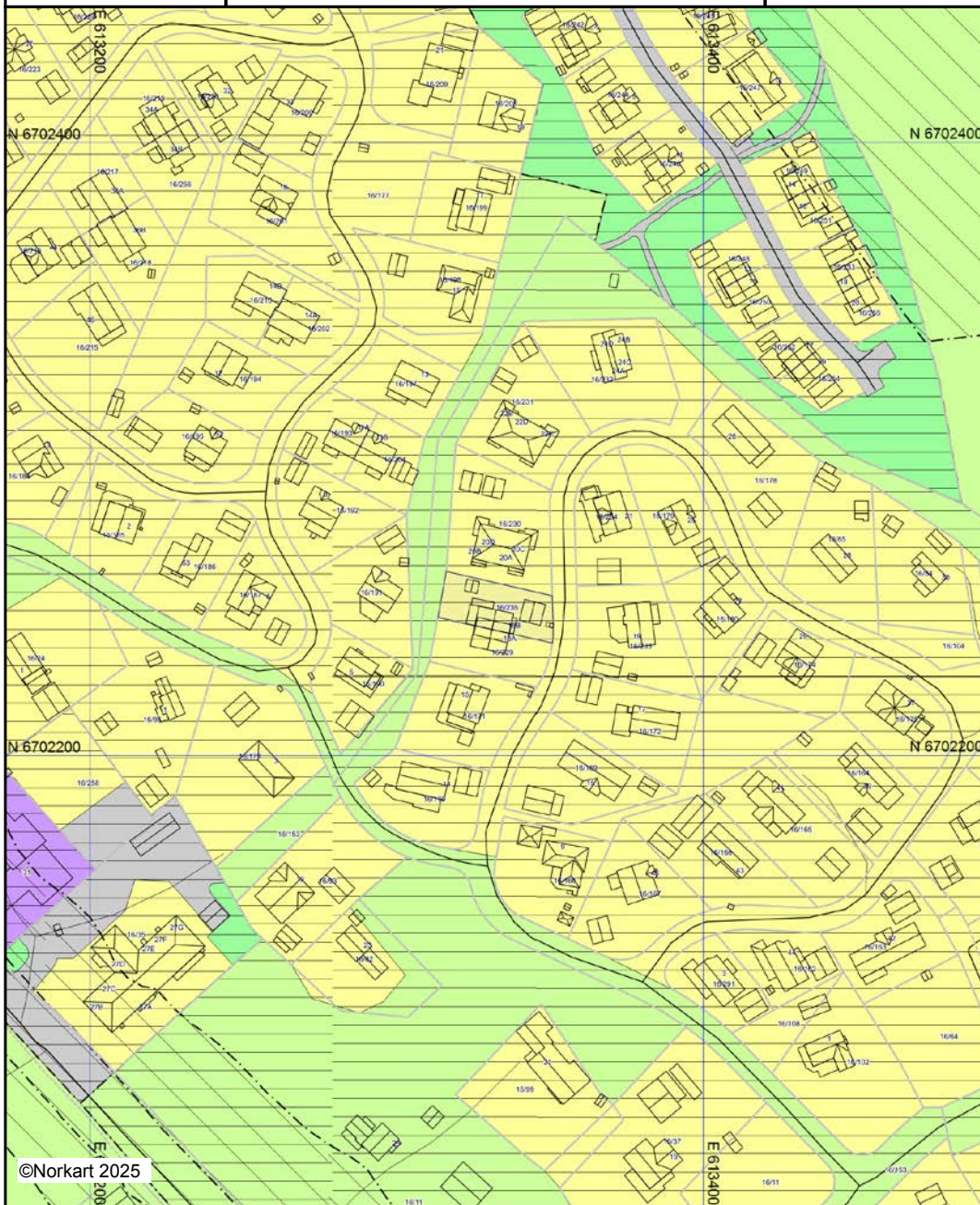
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/235
Adresse: Vegvoktersvingen 18B
Dato: 10.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Støysone - Andre støysoner

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
 Konsentrert småhusbebyggelse
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,*
 Kjøreveg
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
 Friområder
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
 Felles gangareal
 Felles lekeareal for barn
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 10.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vegvoktersvingen 18B, 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	6 718,00 kr
Eiendomsskatt	5 377,00 kr
Feiing	552,06 kr
Renovasjon	4 596,00 kr
Vann	4 843,75 kr
Sum	22 086,81 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 80 l	25%	1 stk	2392.21	1/1	0 %	2 392,21 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	1 stk	688.25	1/1	0 %	688,25 kr
Plastrengasjon PL	25%	1 stk	322.88	1/1	0 %	322,88 kr
Pipeavgift, Feiing	0%	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%	1831200 prom	2.50	1/1	0 %	4 578,00 kr
Årsgebyr vann middels sats	15%	1 stk	3069.03	1/1	0 %	3 069,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnementsgebyr vann middels stats	15%	47 m3	41.78	1/1	0 %	1 963,64 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%	47 m3	63.47	1/1	0 %	2 983,02 kr
					Sum	22 983,12 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 10.09.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vegvoktersvingen 18B, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 616 000,00 kr
Skatt	4 578,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
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: 10.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vegvoktersvingen 18B, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
62037790	1749	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	42

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.

Eiendommen er tilnyttet kommunalt avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vegvoktersvingen 18B, 2090 HURDAL								

Kommentarer:

Det er ikke separat avløpsanlegg. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

FORBEHOLD VED UTOFLVERING 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

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

Utskriftsdato: 11.09.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vegvoktersvingen 18B, 2090 HURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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



FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



HURDAL KOMMUNE

Plan- og driftsetaten

Akers Hus as
v/ Gunnar Rovik
Industriveien 23
2050 JESSHEIM

Deres ref:

Vår ref:
03/00342-10

Saksbeh:
Frode Wang

Arkivkode:
16/235

Dato:
21.11.03

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr 1

Anmelder, navn og adresse:		Byggherre, navn og adresse:	
Akers Hus as		Akers Hus as	
Industriveien 23, 2050 JESSHEIM		Industriveien 23, 2050 JESSHEIM	
Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 235	Fnr:
Byggemelding av:	19.06.01	Planutvalget:	PLD 049/01 av 20.11.01
Arbeidets art:	Nybygg	Byggets art:	tomannsbolig

Det er gitt midlertidig brukstillatelse den 24.02.03.

Det foreligger nå anmodning om ferdigattest mottatt 20.11.03 med kontrollerklæring.

Ansvarlig utførende erklærer med dette at det etter deres kjennskap ikke finnes feil eller mangler eller gjenstående arbeider.

På grunnlag av ovenstående dokumenter og i medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Merknader:

- ingen

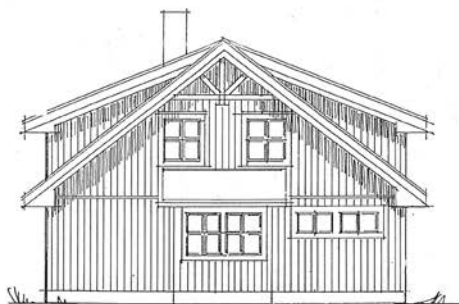
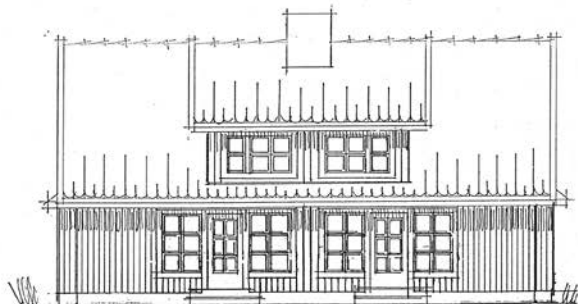
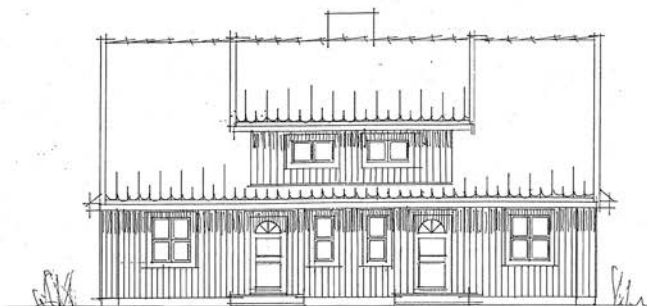
Hurdal Kommune	Dato: 21.11.03	Frode Wang
----------------	----------------	------------

Postadresse:
Rådhuset
2090 Hurdal
E-postadresse:
postmottak@hurdal.kommune.no

Telefon: 63 92 01 00
Telefaks: 63 98 73 45
Bankgiro skatt: 7855.05.02398
Internettadresse:
www.hurdal.kommune.no

Bankgiro: 1640.08.00069
Bankgiro: 7874.05.61323
Org.nr: 939 780 777

21 JUN 2001



Rev.: 04.05.2001 NB

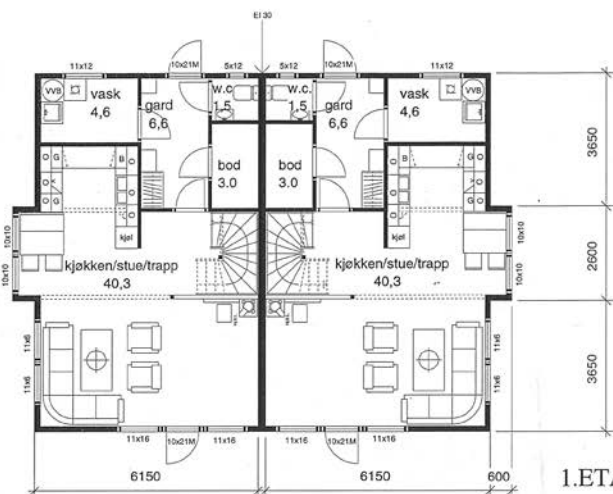
Kunde: Akershus Eiendom as Gnr. 16 Bnr. 229 Hurdal kommune	Dato: 02.09.2000	Sign.: hb.
	Fasader	Spesialtegn
Firma: AKERS-HUS AS	Målestokk: 1:100	Arkivnr.: 7006
	 heggheims arkitektkontor A/S meieriveien 15, postboks 12, 2340 LØTEN telefon 625 90 519 / telefaks 625 92 170	
DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jf. LOV OM OPPHÅRSRETT TIL ÅNDSVERK		

21 JUN 2001

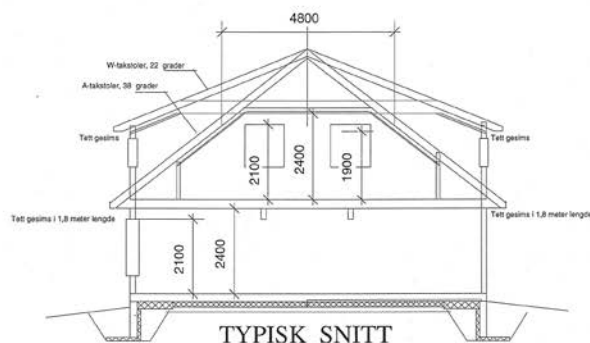
AREAL	BKA m ²
Rover kyllighet:	
1-etasje	58,3
2-etasje	44,3
Sum	102,6
Brukt Gressflor	176,8m ²

Bruktareal bolig 126,8 m²
 B areal garasjeport 43,2m²
 Belygt areal totalt 170,1 m²

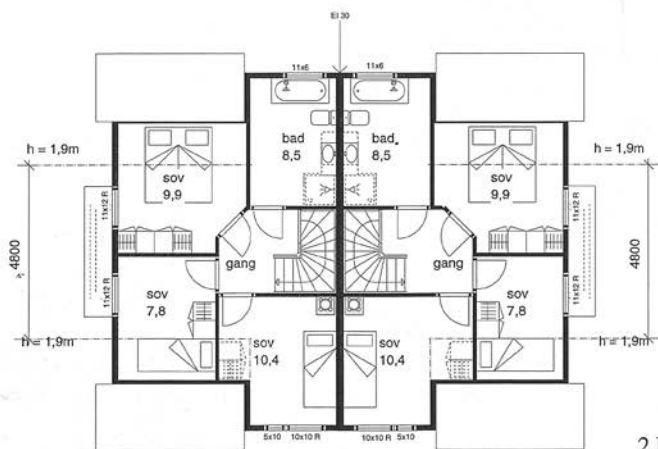
Taksteiningstak 170,1 m²/1067 m² x 16 %



1.ETASJE



TYPISK SNITT



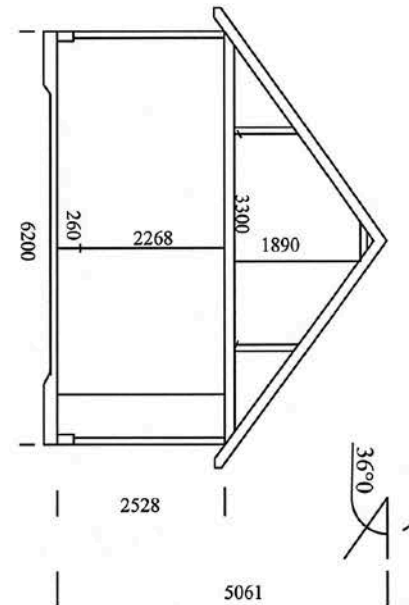
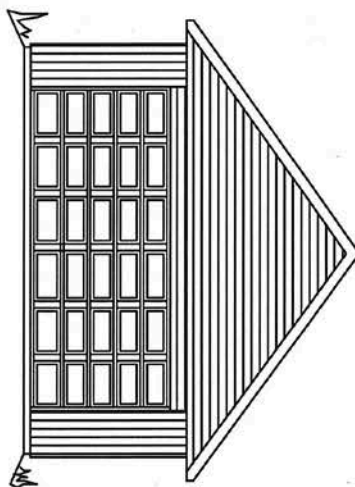
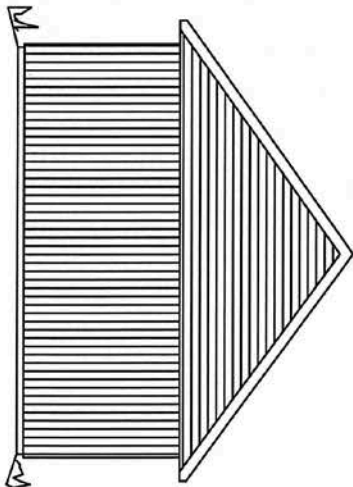
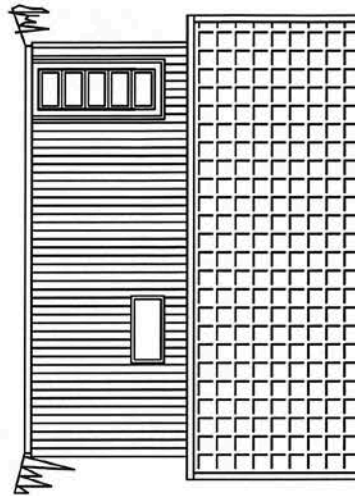
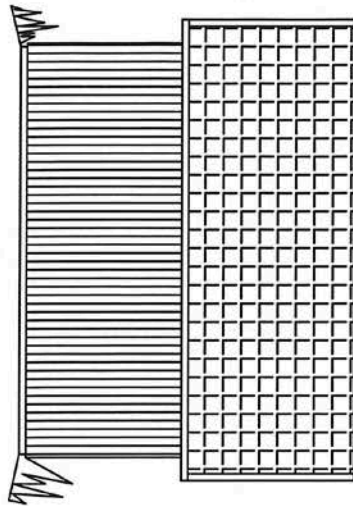
2.ETASJE

REV: 05.09.01 Kjøkkeninnredn. RS
 Rev: 05.09.01 17.04.2001 A.B.
 Rev: 28.03.2001 hb
 Rev: 07.11.2000 hb

Kunde: Akershus Eiendom as Gar. 16 Br. 229 HURDAL KOMMUNE	Dato: 02.09.2000	Sign.: hb.
Firma: AKERS-HUS AS	Målestokk: 1:100	Spesialtegn: 7006
	 heggheims arkitektkontor A/S meieriveien 15, postboks 12, 2340 LØTEN telefon 625 90 519 / telefax 625 92 170	

DENNE TEIUNG ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES
 UTEN VÅR TILLATELSE.
 Jfr. LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK

14 JUL 2003 D-I



Dato :	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tegning nr. :
26-06-03	AaP		1:100	Garasje 6.20 x6.20

Erik Rustad
Vegvoktersvingen 18b
2090 Hurdal.

Hurdalgarasjen A/S
2090 Hurdal

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	562.1
Etablert dato	01.03.2002	Historisk oppgitt areal	562,2
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	16/235
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/235
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.05.2002	M3/49		16/229 (-562,2), 16/235 (562,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6702254	613321.94	0	Ja	562.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUSTAD ELFRID F060734*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Vegvoktersvingen 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	106 Opperud	Tettsted	692 Torget
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15963204		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	24.02.2003
2	22850873		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	23.09.2003

1: Bygning 15963204: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 24.02.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.11.2001	20.12.2001
Igangsettingstillatelse	20.11.2001	20.12.2001
Tatt i bruk	24.02.2003	18.03.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vegvoktersvingen 18B	H0101	16/235	101	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0

2: Bygning 22850873: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 23.09.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.09.2003	12.01.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/235	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

HURDAL KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR HAGAHOLTET OG OPPERUDHOLTET

STADFESTET DEN 07.12.1982
FYLKESMANNEN I OLJE OG AKERSHUS

Etter fullmakt
Reidun Jørdam
Reidun Jørdam

A. GENERELT.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innfor de angitte byggegrenser.
2. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres i henhold til bebyggelsesplaner og byggemeldinger som skal godkjennes av bygningsrådet.
3. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.
4. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven, vegloven og de kommunale bygningsvedtekter i Hurdal kommune.

B. AREAL REGULERT TIL BOLIGFORMÅL.

1. På området kan oppføres frittstående bolig i 2 etg. Høyde fra planert terreng til møne må ikke overstige 8 m.
2. Utnyttelsesgraden inklusiv garasje og event. uthus må ikke overstige 0,18.
3. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning eller i samme gruppe skal ha lik takvinkel.
4. Garasje kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til boligen. Den skal i hvert tilfelle tilpasses bolig-husene med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer kan kun oppføres i en etasje og kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i tomtegrensen. Garasjens endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolig-husene selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. boligenhet.

5. På tomtene kan det i tillegg til boligen oppføres garasje eller uthus på inntil 40 m². Hver tomt tillates bebyggt med to hus. Høyden på garasje/uthus må ikke overstige 5 m.
6. Tomtene kan inngjerdas med hekk eller buskbenlantning. Inngjerdinger og forstøttningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet. Dersom gjerde kommer til anvendelse skal dette ikke overstige 80 cm inklusiv event. sokkel.
7. De ubebodde områder gis en tiltalende utforming og behandling.

C. AREAL REGULERT TIL FORRETNINGSFORMÅL.

Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,18

D. AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG FORMÅL

Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,18

E. AREAL REGULERT TIL FRIOMRÅDER.

1. ~~Utnyttelsen og opparbeidelsen av friområder og gangveger skal fastlegges i egen plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal utarbeides i forbindelse med første bebyggelsesplan. På området regulert til friområder kan bygningsrådet tillate opføring av bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til lek og idrett.~~

2. Området merket isolasjonsbelte skal fungere som buffersone mellom bebyggelsen og jordbruksarealene. I denne sonen er det ikke tillatt å hugge skogen, men den skal skjottes på vanlig skogbruksmessig vis, og den skal fornyes ved behov.

F. FELLESBESTEMMELSER.

1. Ingen bygninger kan oppføres før bygningsrådet har godkjent tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe.

2. Ved behandling av bebyggelsesplanen skal bygningsrådet påse at bygningen får en god form og et riktig materialvalg. De bygninger eller bygningsgrupper som naturlig må sees som en enhet må få et enhetlig og harmonisk uttrykk. Det må tas hensyn til dette ved materialvalg, takvinkel og farger.

3. Bygningers, gjerders og forstøtningsmurers form og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Eksisterende vegetasjon ^{bør} ~~skal~~ i størst mulig grad søkes bevart. ~~og bygningsrådet kan gi pålegg om at eksisterende trær eller grupper av trær skal bevares.~~

5. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsloven kan være til hinder for den offentlige ferdsel.

6. Avkjørsel til offentlig veg må være oversiktlig og trafikksikker.

7. De ubebygde områder gis en tiltalende form og behandling.

8. På boligområdene monteres felles antenneanlegg for radio og TV. Egne antenneanlegg over tak er ikke tillatt.

Årnes 10.12.1980
rev. 24.11.1981

Jan I. Nilsen
Ark. MNAL

Returneres til:

Krogsveen AS, Oppgjørsavdelingen
Gml. Ringeriksvei 43 B
Postboks 101
1319 Bekkestua

TINGLYST
10 JUNI 2003

EIDSVOLL TINGRETT
DAGBOKNR.: 6451

Skjøte

Tinglysingsgjenpart

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)	
Kommunenr. 239 Kommunnavn HURDAL	Gnr. 16 Bnr. 235
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhetsnr. ☒ 1. Bebovud ☐ 2. Ubebovud	
Bruk av grunn ☒ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Annet	
Type bolig ☐ Frittligg. ☒ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 1.100.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- ☐ 4 Tvangs- ☐ 6 Skifte- ☐ 8 Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Kr 75.000,- Andel tomteverdi kr. 75.000,-, førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig som ikke tidligere har vært i bruk.

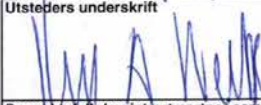
4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 980 652 483	Navn Akers-Hus Eiendom AS	Ideell andel 1/1

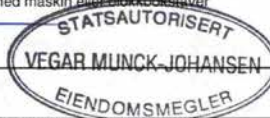
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 281027	Navn Erik Rustad	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/2
060734	Elfrid Rustad	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

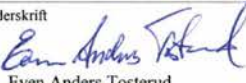
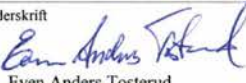
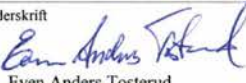
6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Felles innkjøring for gnr. 16 bnr. 229 og 235 i Hurdal kommune

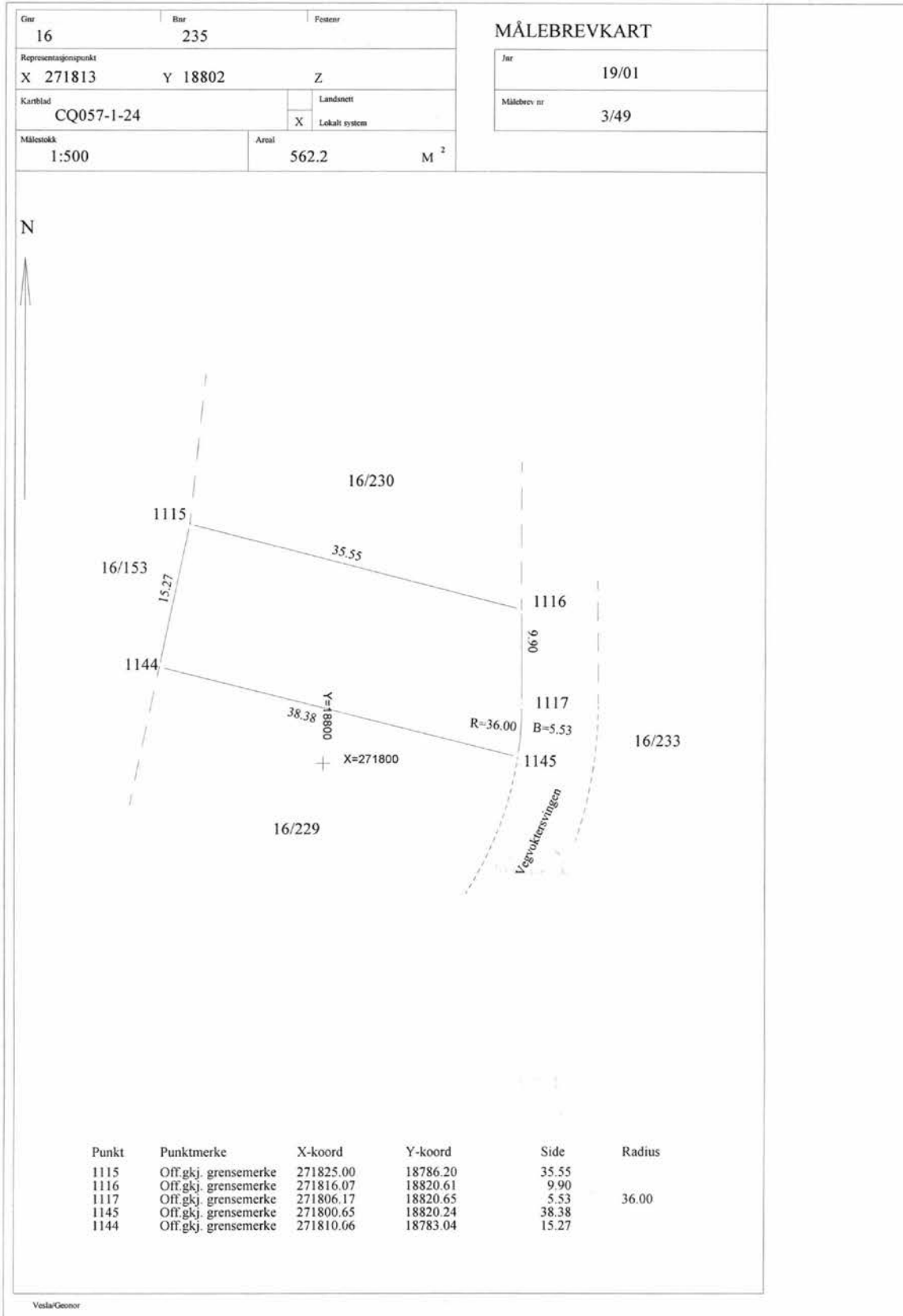
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)


Doknr: 6451 Tinglyst: 10.06.2003 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 97 § 22, tredje ledd. (Utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte".	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.v.	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Jessheim 14.5.03	
Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Akers-Hus Eiendom AS
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	
Adresse	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	



Kommune Hurdal TINGLYST 12 JUNI 2002 EIDSVOLL TINGRETT DAGBOKNR. 6869		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">J.nr.</td> <td style="text-align: center;">19/01</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Målebre nr.</td> <td style="text-align: center;">3/49</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV		J.nr.	19/01	Målebre nr.	3/49	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																	
MÅLEBREV																										
J.nr.	19/01																									
Målebre nr.	3/49																									
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: left;">Målebre over</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Eiendom</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Gnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Bnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Festenr.</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">235</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse Vegvoktersvingen 18 B</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal (m²)</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">562.2</td> </tr> </table>			Målebre over				Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.			16	235				Bruksnavn/adresse Vegvoktersvingen 18 B				Areal (m ²)	562.2			
Målebre over																										
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.																							
	16	235																								
	Bruksnavn/adresse Vegvoktersvingen 18 B																									
Areal (m ²)	562.2																									
Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebre, midlertidig forretning og registreringsbre, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebre som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.																										
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Dato for forretningen</td> <td>31.05.02</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Rekvirent</td> <td>MEV</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Bestyrer</td> <td>Even Anders Tosterud</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Forretning</td> <td>Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 16 bnr. 229.</td> </tr> </table>			Dato for forretningen	31.05.02	Rekvirent	MEV	Bestyrer	Even Anders Tosterud	Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 16 bnr. 229.																
Dato for forretningen	31.05.02																									
Rekvirent	MEV																									
Bestyrer	Even Anders Tosterud																									
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 16 bnr. 229.																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">Sted</td> <td style="width: 70%;">Dato</td> </tr> <tr> <td>Hurdal</td> <td>31.05.2002</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">  Even Anders Tosterud HURDAL KOMMUNE 2090 HURDAL </td> </tr> </table>			Underskrift		Sted	Dato	Hurdal	31.05.2002		 Even Anders Tosterud HURDAL KOMMUNE 2090 HURDAL																
Underskrift																										
Sted	Dato																									
Hurdal	31.05.2002																									
	 Even Anders Tosterud HURDAL KOMMUNE 2090 HURDAL																									
GAB Registreringsstempel REGISTRERT I GAB 31 MAI 2002 HURDAL KOMMUNE OPPMÅLING LOPENR.: 3/49 SIGN.: EAT Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel																										
Påtegninger (rettelser o.l.)  Doknr: 6869 Tinglyst: 12.06.2002 Emb. 010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																										



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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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: Vegvoktersvingen 18B
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre