

aktiv.



Rustadvegen 158, 2090 HURDAL

**Frittliggende enebolig med 3
soverom og god planløsning -
barnevennlig og stor tomt!**





Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Bjørn-Christian Engstrøm
Maren Vogel

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 145/154 kvm
Tomtstr.: 1686 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 31
Gnr. 26, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1208260010

Frittliggende enebolig med romslig tomt og fin beliggenhet!

Velkommen til Rustadvegen 158!

En frittliggende enebolig over to plan, med fin og landlig beliggenhet. Bolighuset inneholder gang, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, lys spisestue med peisovn, tv-stue, to soverom i 1. etg - begge med garderobeinnredning/skap, soverom i 2. etg, loftstue, flislagt bad med gulvvarme, toalettrom, praktisk vaskerom og to boder. Adkomst fra stuen til terrasse på ca 39 kvm.

Romslig tomt på hele 1.686 kvm med hagedel, gårdsplass og uthus/ bod.

Eiendommen ligger i Hurdal kommune, med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder i skog og mark. Det er ca 10 km til Hurdal torg hvor du har skole 1.-10. trinn, kultursenter og dagligvare. Ca 3 km til Rustad barnehage. Vakre Hurdalsjøen kan friste med bla. fine badestrender, båtmuligheter og fiske.



Innhold

Velkommen2
Plantegning35
Om eiendommen38
Energiattest53
Nabolagsprofil.....54
Tilstandsrapport56
Egenerklæring82
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113



Romslig tomt - godt med biloppstillingsplasser på gårdsplassen foran huset.



Eiendommen er på totalt ca 1.686 kvm.
Tomten er noe opparbeidet og har noe
naturtomt.



Uthus/bod med lagringsplass.



Velkommen inn!



Flott og moderne kjøkken med glatte og tidløse fronter, samt mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er smart utformet med integrerte hvitevarer som medfølger, herunder stekeovn, platetopp, kjøl- og



Kjøkkenet har en lun og god atmosfære.



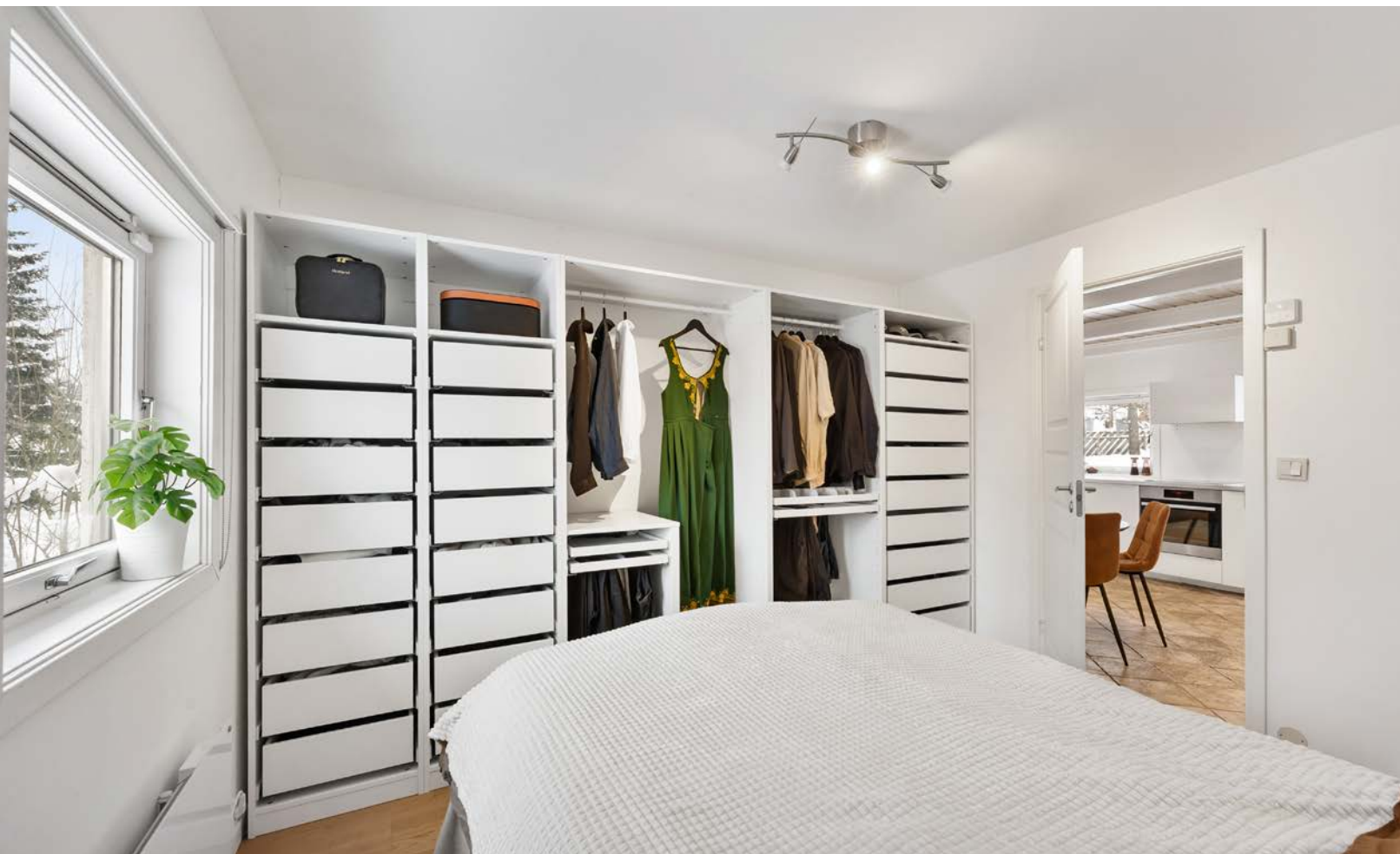
Lys og romslig spisestue med peisovn.
Det er godt med lysinnslipp fra store
vindusflater.



Innenfor spisestuen ligger tv-stuen.
Stuene har lyse fine farger og
gjennomgående parkett.



Lun og hyggelig tv-stue med
varmepumpe.









Loftstue med god romfølelse og
skråtak.





Plantegning

1. etasje



aktiv.



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

2. etasje



aktiv.



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

Plantegninger

Begge

1. Etasje



2. Etasje



aktiv.



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 154 kvm

TBA: 39 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Gang, stue, spisestue, gang, kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad, 2 boder og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Soverom og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm Terrasse- og balkongareal

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,38 m.

Takhøyde 2. etasje: 1,97 m.

Hovedterrasse er målt til 35 kvm.

Inngangsparti er målt til 4 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1686 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer:

Gnr. 26 Bnr. 31 er på ca 1274 kvm

Gnr. 26 Bnr. 29 er på ca 412 kvm

Tomten er relativt flat og opparbeidet med hage med plen, gruset gårdsplass og naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger like i et landlig og rolig område ved Rustad i Hurdal.

Det tar ca 13 minutter å kjøre til Hurdal sentrum med kommuneadministrasjonen, servicetilbud og skoler. Hurdal skole og kultursenter som har i overkant av 300 elever fra 1-10 trinn. Hurdalsskolen legger sin hovedvekt på aktivitet, mestring og livsglede gjennom elevenes lærings- og dannelsesreise. I tillegg til skole inneholder bygget kommunens kulturhus med kino, bibliotek, m.m.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Spar Hurdal eller Coop Prix Hurdal. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca 20 min til Amfi Eidsvoll på Råholt og ca 30 min til Jessheim storsenter, hvorav sistnevnte har 140 butikker, serveringssteder og attraktive servicetilbud.

Det er svært gode rekreasjonsmuligheter i Hurdal. For deg som er glad i vintersport kan Hurdal skisenter friste med godt preparerte nedfarter som passer perfekt for en dagstur med familien. Det er også godt med oppkjørte skiløyper på vinterstid for deg som heller foretrekker det.

I sommerhalvåret kan Hurdalssjøen friste med bla. badestrender, båtmuligheter og fiske. Hurdalssjøen er den største og en av flere fine innsjøer i Hurdal. Fjellsjøen og Skrukkelisjøen er også fine steder dersom du liker å fiske, og det finnes flere oppmerkede turstier i skogen. Dersom du ønsker en sykkel- eller gåtur er det mange fine veier og stier å velge mellom.

For ytterligere informasjon se www.hurdal.kommune.no

Med bil tar det ca 25 min til Nannestad, 20 min til Råholt, 28 min til Oslo Lufthavn, 30 min til Jessheim og 52 min til Oslo.

Adkomst

Fra E16 ved Oslo Lufthavn: Følg E16 forbi flyplassen, mot Nannestad. Ta til høyre i rundkjøringen ved Vigsteinen og følg FV176 gjennom Moreppen og til Nordmokorset. Ta rett over i rundkjøringen på Nordmokorset og følg så Fv120/Vestre Hurdalsveg mot Hurdal. Følg Vestre Hurdalveg/Vestsidevegen i ca 14 km, og ta så til venstre inn Rustadvegen. Følg vejen i ca 1 km og hold til høyre.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og noen fritidseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hurdal(Rustad) barnehage (1-5 år) - ca 5 min med bil

Hurdal naturbarnehage (0-5 år) - ca 14 min med bil

Skoler:

Hurdal Steinerskole (1-7 kl.) - ca 9 min med bil

Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) - ca 12 min med bil
Nannestad videregående skole - ca 22 min med bil
Jessheim videregående skole - ca 32 min med bil
Eidsvoll videregående skole - ca 36 min med bil
Hoppensprett vgs Jessheim - ca 30 min med bil

Sport og trening:

Hurdal idrettshall - ca 10 min med bil

Mova Letohallen - ca 17 min med bil

Skolekrets

Hurdal skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er "Nordgardsbekken" som ligger i Vestsidevegen. Ca. 15 minutters gange unna.

Se ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1987 og er bygget over to plan med trekonstruksjoner som var vanlige for byggeperioden. Byggegrunnen består av fjell og løsmasser. Fundamenteringen er utført med en støpt plate på mark. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. I tillegg finnes det forstøtningsmurer av naturstein på eiendommen. Dreneringen er fra byggeåret 1987.

Veggkonstruksjonen er av tre, med en ukjent utførelse. Utvendig er fasaden kledd med liggende bordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon med A-takstoler i tre, tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert metall.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, med støpt betong i første etasje.

Bygningen har malte trevinduer med både to-lags og tre-lags glass. Hovedytterdøren og en annen ytterdør er også malte.

Eiendommen har en terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, utstyrt med et trekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Veggkonstruksjonen er av eldre dato.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befarings.

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

- Utvendig - Hovedytterdør
Avvik: Det registreres at ytterdøren er tung å sette i låst stilling.

- Utvendig - Ytterdør - Vaskerom
Avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

- Utvendig - Inngangsparti
Avvik: Det er observert behov for stedvis vedlikehold av rekkverkets overflatebehandling.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige. Det er å bemerke at dette gjelder en liten del av boligen.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Det registreres svikt i plate på repos, noe som indikerer redusert stivhet eller mangelfull bæreevne i konstruksjonen.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er registrert slitasjemerker på enkelte innvendige dører.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Septiktank
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er snødekket og dermed ikke vurdert.

Carport er i dårlig forfatning, og kan ikke benyttes til dette formålet grunnet standard.

Lovlighet:
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringsstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 03.02.2026. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og tilstandsgrad 2 (TG2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Alber Services, 2015. Arsa Montering AS, 2019. Ufaglært arbeid, 2022.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad, bl.a. inkl membran, fliser og rør. Gjort v/ tidligere eier. Montering av ny Ikea-innredning på bad, inkl vask og blandebatteri. Bytte av toalett og blandebatteri på WC.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Beskrivelse: Ny membran og sluk ifbm totalrenovering i 2015 i følge tidligere eier.

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Alber Services, 2015. Ufaglært arbeid, 2025. Ufaglært arbeid, 2017. Ufaglært arbeid, 2020. Ufaglært arbeid, 2026.

Beskrivelse: Utskiftning av 3 stk vinduer samt 2 stk ytterdører. Maling og tetting av noen sprekker på deler av grunnmur. Utskiftning av 1stk ytterdør sidegang. Montering av gesims på vindu i 2. etg. Satt inn ventiler i andre etasje.

8. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2015. Ufaglært arbeid, 2025.

Beskrivelse: Carport oppført av tidligere eier. Dårlig konstruksjon, ansett som ikke brukbar i daværende - og nåværende tilstand. Revet og bygd ny terrasse ved egeninnsats.

9. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Noen skjevheter i bygning og plate. Tidligere eier opplyste om at det er en sprekk i mur på stuegulvet.

15. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja.

Beskrivelse: Mus i vegg/tak under vinterhalvåret i en periode. Ikke merket mus siden tiltak med musebørste ble utført. Noe maur på vaskerom på våren. Utrydda maurtue på utsiden av huset. Ikke merket noe siden.

16. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2020. Ufaglært arbeid, 2021.

Beskrivelse: Påsatt musebørste under kledning og i hjørnekasser. Utrydning av maurtue på utsiden av huset.

18. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Alber Services, 2015. Rør og vedlikehold, 2019. Ufaglært arbeid, 2022.

Beskrivelse: Utskiftning av rør ifbm totalrenovering

av badet v/tidligere eier. Utskiftning av varmtvannsbereder. Bytte av toalett og blandebatteri på WC.

19. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

21. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja.

Beskrivelse: Varmekabel på WC og ett soverom i første etasje fungerer ikke. WC er det konstatert mulig kabelbrudd av elektriker. Soverom ikke sjekket.

23. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Flatmo Inneklima, 2025. Ufaglært arbeid, 2019.

Beskrivelse: Montering av varmepumpe. Satt inn Flexit avtrekksventilasjon i kald-loft for avtrekk fra bad, WC og vaskerom.

24. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja.

Beskrivelse: Sotluke manglet lås, samt var for lav.

25. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Firmanavn: Kai Nettum Ovn & Peismontør, 2018.

Beskrivelse: Opprinnelig sotluke ble tettet. Ny

sotluke installert.

26. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Kai Nettum Ovn & Peismontør, 2018. Beskrivelse: Tetting av sotluke med feil. Innsatt ny sotluke. Byttet peis.

28. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja.

Beskrivelse: Avvik funnet under eltilsyn 21.09.2016: Sikringsskap: Manglende/feil merking av kurser. Feil type sikring for IT. 230V. Defekt hovedbryter. Uthus: manglende kabelvern på kabel til uthus. Gang: Bruk av ugjordet type stikk (ikke tilkoblet jord) sammen med ugjordet stikk. Kjøkken: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Gang v/kjøkken: Kabel var avmantlet utenfor deksel.

29. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Firmanavn: Gardermoen Elektro AS, 2017. Beskrivelse: Renovering av sikringsskap, installasjon av overspenningsvern samt utbedring av alle avvik funnet under eltilsyn Q4 2016.

30. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Gardermoen Elektro AS, 2017. OneCo Elektro AS, 2022. Partner Elektro AS, 2025. Ufaglært arbeid, 2021. Ufaglært arbeid, 2017. Ufaglært arbeid, 2019. Ufaglært arbeid, 2020. Ufaglært arbeid, 2026. Beskrivelse: Renovering av sikringsskap, installasjon av overspenningsvern, bytte av div termostater, samt lukke avvik fra eltilsyn. Installasjon av Easee

elbillader. Satt opp ny kurs ifbm installasjon av varmepumpe. Satt inn ny kurs og utvendig stikk sikra med B-vern. Satt opp ny stikkontakt på WC for varmeovn. Satt opp ny stikkontakt ifbm installasjon av Flexit avtrekksventilasjon på kald-loft. Bytte av spotter i gang og på kjøkken (kun selve spottene, ikke ledningsnett). Bytte av kontrollenhet for spotlight i andre etasje, samt fjerning av løs stikkontakt på bad.

34. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Beskrivelse: Loftet ble komplett innredet av tidligere eier.

36. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja.
Beskrivelse: Loftet har godkjent byggesøknad i 2026. Det er sendt inn søknad om ferdigattest for loftet feb 2026.

44. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Beskrivelse: Kommunen har jobbet i noen år med plan for enten kommunalt kloakkanlegg eller pålegg om private renseanlegg. Såvidt oss bekjent er det ikke noen endelig avklaring i den saken. Det er meldt fra kommunen at installasjon av ny automatisk vannmåler skal skje ila 2026/2027.

45. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

46. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Beskrivelse: Carport er ikke brukbar i dagens stand. Kondemnert. Brakke i bakkant av eiendom er ikke brukbar i dagens stand. Kondemnert. Bod har noen små-lekkasjer i tak.

48. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2018. Utført av lokal bonde.
Beskrivelse: Utvidelse av gruset gårdsplass, samt skifte av masse for bedre drenering og lagt ned duk/dreneringsrør under gårdsplass.

49. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Beskrivelse: Lite hakk i koketopp. Front på frysedel av integrert kjøleskap ikke festet i fryserdør. En skapdør i kjøkkeninnredning har knekt hengsel.

51. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

52. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.

Beskrivelse: Det er privat grusvei fra hovedveien og opp. Vedlikehold utføres etter avtale mellom fastboende som bruker veien, gjerne 1 gang i året. Kostnad ca NOK 2000/år. Grusveien, samt gårdsplass brøytes og strøs i vinterhalvåret. Kostnad fordeles på fastboende naboer, kostnad varierer fra år til år. Har ligget på mellom NOK 1800-3000 per år de siste årene.

Innhold
Planløsning:
1. etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom, bad, vaskerom og 2 boder.
2. etasje: Stue og soverom.

Kort fortalt:
- Innholdsrik eneboligeiendom over to plan, med god planløsning
- Gang med flislagt gulv.
- Gang ved vaskerom.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Lys spisestue med peisovn og utgang til terrassen.
- Tv-stue med varmepumpe.
- Hovedsoverom med garderobeinnredning.
- Soverom 2 med garderobeskap.
- Soverom i 2. etasje.
- Loftstue.
- Fint flislagt bad med gulvvarme.
- Toalettrom med wc.
- Praktisk vaskerom.
- To innvendige boder.
- Terrasse på ca 39 kvm med plass til utemøblement.
- Lekestue.
- Uthus.
- Eldre carport.
- Romslig tomt med gode biloppstillingsmuligheter.

- Hage med plen og naturtomt.
- Vakker og landlig beliggenhet i Hurdal.

Standard
Kjøkken
Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, speilskap, vegghengt skap og dusjhjørne med glassvegg.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med flislagt gulv. Vaskerommet er innredet med hylleinnredning, bereder og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom
Toalettrommet har fliser på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett og servantinnredning.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2019.

Innbo og løsøre

Taklampe i tv-stuen medfølger ikke i handelen.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2025: Montert varmepumpe november 2025.

2018: Ny peis.

2017:
- Drenert og utvidet gårdsplass i 2017.
- Renovert sikringsskap.

2015: Anlegget i 2. etasje ble etablert i 2015.

Andre arbeid utført i boligen: Etablert rekkverk i trapp, ny innredning på badet, ny varmtvannbereder i nyere tid.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er godt med biloppstillingsmuligheter på egen gruset gårdsplass.
Videre er det en eldre carport på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Den er utstyrt med vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
74 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)
93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 085 840 (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.

Kommunale avgifter

Kr 19 342 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer kostnader for feiing, tømming av septik, renovasjon, vann og vannmålerleie.

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 4 239 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Hurdal kommune på 2,5 promille. Betales gjennom kommunale avgifter. Total 4 239 kroner for 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 603 482 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 413 929 for år 2024

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, veiavgifter for privat vei, m.m.

Det er privat grusvei fra hovedveien og opp til eiendomsgrensen. Vedlikehold utføres etter avtale mellom fastboende som bruker veien 1 gang i året. Kostnad er på ca kr 2.000 per år. Grusveien, samt gårdsplass brøytes og strøs i vinterhalvåret. Kostnad fordeles på fastboende

naboer, kostnad varierer fra år til år. Det har tidligere ligget på kr 1.800-3.000,- per år de siste årene.

TTilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 31 i Hurdal kommune.Gårdsnummer 26, bruksnummer 29 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:

3242/26/31:
09.09.1972 - Dokumentnr: 6736 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0239 Gnr:26 Bnr:119

30.10.1975 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjensidig bruksrett mellom d.e. og flere
andre.
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1953 - Dokumentnr: 3663 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3242 Gnr:26 Bnr:9

27.10.1975 - Dokumentnr: 8282 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0239 Gnr:26 Bnr:126

01.06.2006 - Dokumentnr: 260759 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0239 Gnr:26 Bnr:119

22.05.2007 - Dokumentnr: 414386 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2007 - Dokumentnr: 414395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1659453 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0239 Gnr:26 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 248001 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3037 Gnr:26 Bnr:31

18.08.1954 - Dokumentnr: 2754 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:26 Bnr:9
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

Heftelsene omhandler følgende:
- Sammenslåing av eiendommene Gnr/bnr. 26/31 og 26/119
- Grensejustering mellom Gnr/bnr. 26/31 og 26/30
- Grensejustering mellom Gnr./bnr. 26/30, 26/31 og 26/46 med oppmåling
- Skylddelingsforretninger

- Eldre skjøte med rett til adkomstvei fra den prosjekterte veien fra riksvei, gjerdeplikt rundt eiendommen og rett til vann i anvist bekk
- Avtale om gjensidige bruksrett til opparbeidet vei (Jeppekroken) fra hoevdvei og frem til eiendommene Gnr/bnr. 26/30, 26/31 og 26/46.
- Avtale om felles avløpsanlegg over Gnr/bnr. 26/30.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken opprinnelig midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen i deres arkiver.

Kommunen opplyser at bolighus ble gjenoppført i 1987 etter en brann. Det foreligger byggetegninger for bolighuset, datert 24.02.1987.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (2. etasje), datert 05.02.2026.
Det foreligger tillatelse til tiltak - Bruksendring av uinnredet loftsetasje til soverom og loftstue. Denne er datert 29.01.2026.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Deler av adkomstveien er eid av hovedbølet Gnr. 26 Bnr. 9 (Nordgarden).

Boligeiendommen er tilkoblet kommunal vannforsyning via private stikkledninger. Det er installert vannmåler.

Avløpsløsningen er privat og består av en slamavskillere i glassfiber med 3 kamre og volum på 4 kubikkmeter. Alder på anlegget er ikke registrert, men det er gitt utslippstillatelse i 1985 og ved egenregistreringen er det anmerket at

vannledningen ble etablert ca. 1987. Fra slamavskillerne går avløpet videre til et hovedrensetrinn (infiltrasjonsfilter).

I forbindelse med kartleggingen av alle private vann- og avløpsanlegg som kommunen har gjennomført i perioden 2015-2017 befarte kommunen boligen den 14.06.2016:
Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er delvis i henhold til dagens standard på området. Det er ikke etablert støbelastet infiltrasjonsanlegg og alarm for høyt nivå.
Ved befaringen ble det registrert at det var mye slam i anlegget og tegn på oversvømmelse. Bakgrunnen for dette antas å være tett utløp til infiltrasjonsanlegget/kapasitetsutfordringer. Kommunen er ikke kjent med om det er utført vedlikeholdstiltak på anlegget, men registrerer at det ikke er anmerket avvik fra slamtømmer i perioden fra 2021 til 20.01.2026.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt i Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040 til nåværende boligbebyggelse, ikrafttredelse 13.06.2018.
Eiendommen grenser inntil område som er avsatt til LNFR areal.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser
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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 05.02.2026
Egenerklæringsskjema, datert 03.02.2026
Kommunale opplysninger, datert 22.01.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 30 000

,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 145 ,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

06.02.2026



Energiattest

Adresse Rustadvegen 158, 2090 HURDAL	
Dato for energimerking 20.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247766
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 7013108
Gårdsnummer 26	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1987	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 153,0 m²	Oppvarmet bruksareal 153,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
211,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år
34 640 kWh

Nabolagsprofil

Rustadvegen 158

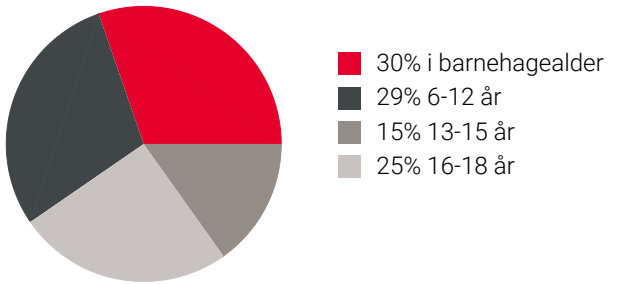
Offentlig transport

 Nordgardsbekken Linje 445, 446	12 min  1.1 km
 Dal stasjon Linje R13	20 min  21.1 km
 Oslo Gardermoen	29 min 

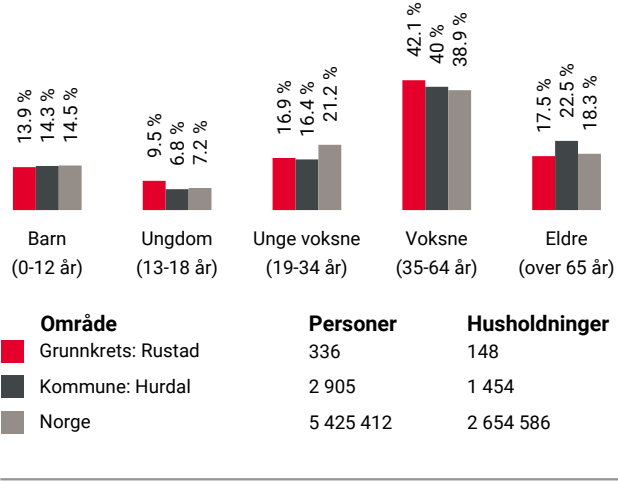
Skoler

Hurdal Steinerskole (1-7 kl.) 42 elever, 5 klasser	7 min  7.2 km
Hurdal skole og kultursenter (1-10 kl.) 302 elever, 18 klasser	11 min  10.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	24 min  23 km
Hoppensprett vgs Jessheim	31 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

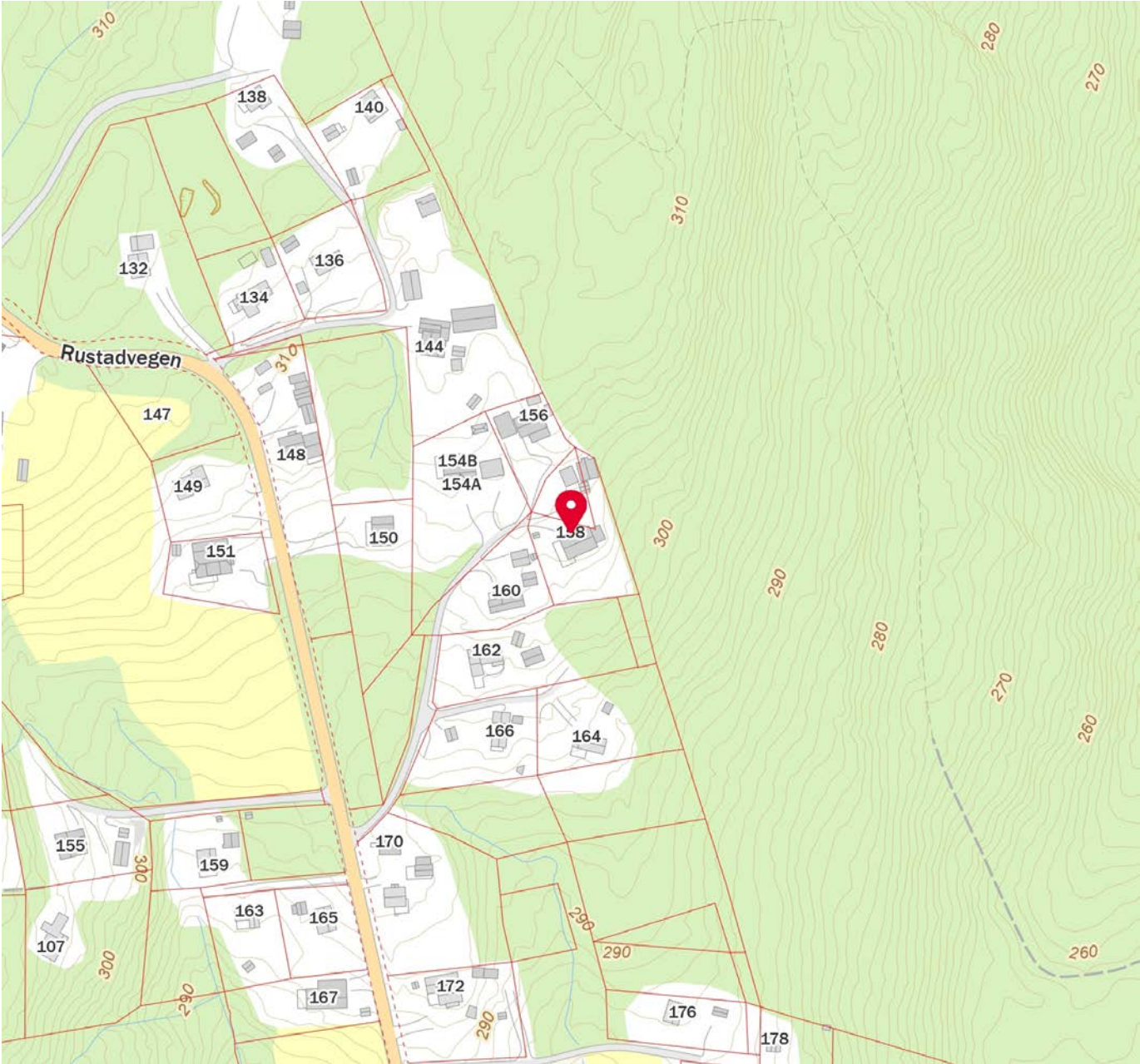
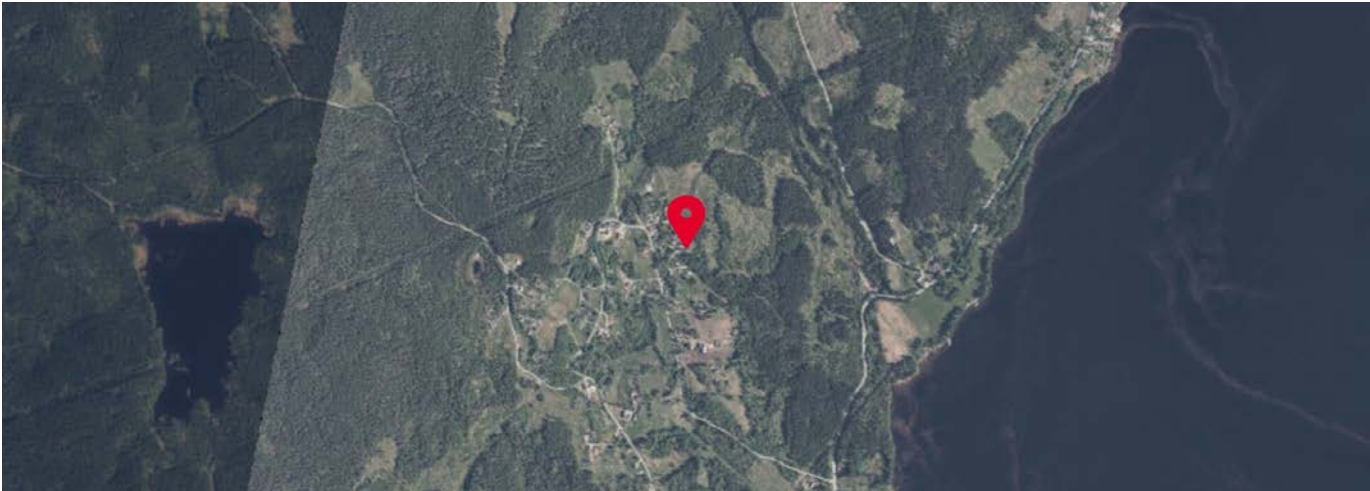
Hurdal barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min  2.9 km
Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	12 min  10.9 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min  12.8 km

Dagligvare

Spar Hurdal	10 min 
Coop Prix Hurdal Post i butikk	12 min  11 km

Sport

 Skogen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	3 min  3.4 km
 Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min  7.2 km
 Hurdal treningsklubb	9 min 
 Puls Letohallen	18 min 



Tilstandsrapport

Enebolig

Rustadvegen 158, 2090 HURDAL

HURDAL kommune

gnr. 26,26, bnr. 31,29, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 21739-1913

Referansenummer: KP1258

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan fra 1987.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i nyere tid og fremstår uten avvik.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt ytterdør.
Terrasse er bygget med impregnernt bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er snødekket og dermed ikke vurdert.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til 4m2. Det er etablert et trerekkverk.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stuen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskoin, Innredning og bereder.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne på vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er gjort en vesentlig oppgradering av innvendige overflater og innredning. Men tettesjikt og sluk er ikke oppgradert.

Badet er utstyrt med servantinnredning og dusjhjørne.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på innvendige vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer. Det er utført elkontroll i 2016. Avvik etter denne er dokumenttett.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Dreneringen er fra 1987.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.
Forstøtningsmurer er av naturstein. Denne muren er snødekket på befaringsdagen. En forsvarlig vurdering er derfor ikke mulig.
Terrenget ligger i et nokså skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1987.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer

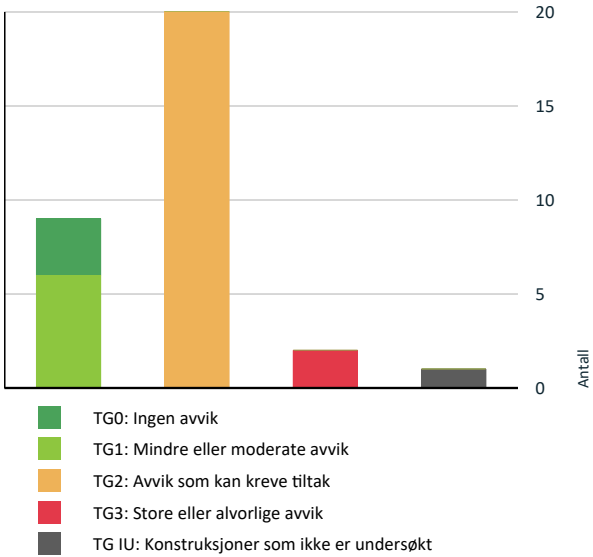
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

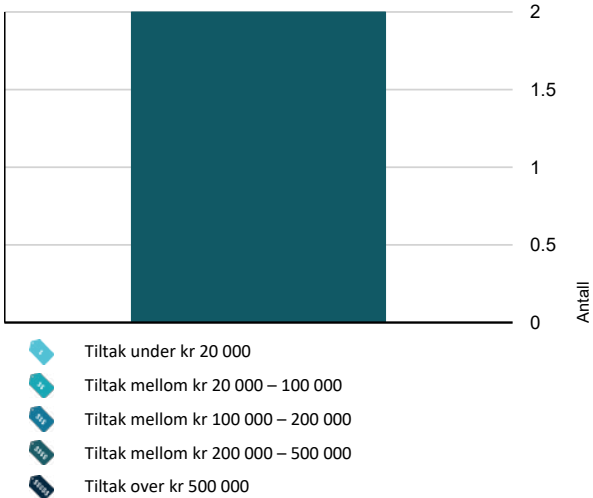
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør - Vaskerom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket:
Alderen på veggkonstruksjonen og kledningen innebærer økt risiko for slitasje, skader og svekket funksjon. Når musebørsten ikke kan kontrolleres visuelt, øker risikoen for at åpninger eller skader ikke blir oppdaget, noe som kan lede til skadedyrinntrenging og sekundære bygningsskader.

Tiltak som bør iverksettes:
Tiltak som følger av NS3600 er at det må sikres tilstrekkelig tilgang for kontroll av musebørsten. Videre må eldre yttervegg og kledning følges opp med jevnlig vedlikehold og vurdering av tilstand, da alder tilsier at tiltak kan bli nødvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:
Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:
Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i nyere tid og fremstår uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er eldre enn 20 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere innneklima med kulderas og kondensproblemer.

Hovedytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at ytterdøren er tung å sette i låst stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:
Vanskelig lukkbar dør kan gi redusert funksjon, slitasje på beslag og redusert sikkerhet ved at døren ikke alltid lar lukke korrekt.

Tiltak som bør iverksettes:
Det bør utføres justering av dørblad og/eller karm, samt kontroll av låsebeslag

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdør - Vaskerom

Bygningen har malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG RU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er bygget med impregnernt bjelkelag og terrassebord. Terrassen er snødekket og dermed ikke vurdert.

TG 2 Inngangsparti

Terrasse bygget med impregnernt bjelkelag og terrassebord.

Terrassen er målt til 4m2. Det er etablert et trekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert behov for stedvis vedlikehold av rekkverkets overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatrt forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige. Det er å bemerke at dette gjelder en liten del av boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig per idag.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av loftstue måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svikt i plate på repos, noe som indikerer redusert stivhet eller mangelfull bæreevne i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Svikt i plate kan over tid medføre økt deformasjon, redusert sikkerhet ved belastning og videre svekkelse av konstruksjonen. Det kan også føre til behov for mer omfattende reparasjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å undersøke bæringen under reposet for å avdekke årsak til svikten, og styrke eller utbedre platen og eventuell understøttelse.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasjemerker på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens av avviket:
Slitasjemerker påvirker i hovedsak det estetiske inntrykket. Funksjon og bruksegenskaper forventes normalt ikke å være redusert.

Tiltak som bør iverksettes:
Overflaten kan utbedres ved enkel overflatebehandling, som sliping og maling/lakking, dersom ønsket.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskoin, Innredning og bereder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er i en slik tilstand at det krever totalrenovering for å tilfredsstille dagens byggtekniske krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne på vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er gjort en vesentlig oppgradering av innvendige overflater og innredning. Men tettesjikt og sluk er ikke oppgradert.

Badet er utstyrt med servantinnredning og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket
Originalt tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid og økt risiko for fuktskader som kan oppstå utenfor synlige områder. Skader kan utvikle seg gradvis og medføre kostbare reparasjoner.

Tiltak som bør iverksettes
I henhold til NS3600 anbefales det tiltak når våtrommets funksjonskritiske deler (sluk og tettesjikt) har overskredet forventet levetid. Det bør etter dette etableres nytt tettesjikt og skiftes sluk for å sikre forsvarlig fuktsikring i tråd med dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Rustadvegen 158, 2090 HURDAL
Gnr 26 - Bnr 31
3242 HURDAL

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på innvendige vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Rustadvegen 158, 2090 HURDAL
Gnr 26 - Bnr 31
3242 HURDAL

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

TG 2

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer. Det er utført elkontroll i 2016. Avvik etter denne er dokumentettet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987 Byggeår når anlegget ble etablert. Anlegget i 2. etasje ble etablert i 2015.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at det er gjort egeninnsats i forbindelse med bytte av spoter. Etablert stikkontakt på toalettrom og på kaldloft. Skiftet kontrollenhet til spoter. Etablert et utvendig stikk.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring for enkelte av arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.

Generell kommentar

Det er løse kabler på badet etter tidligere stikkkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert dreneringsevne, økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, samt skader på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi fuktproblemer og behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å vurdere tilstandskontroll av dreneringen. Ved tegn til svekket funksjon eller fuktinntrenging bør dreneringssystemet skiftes ut for å oppnå forskriftsmessig beskyttelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Denne muren er snødekket på befaringsdagen. En forsvarlig vurdering er derfor ikke mulig.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget ligger i et nokså skrående terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! TG 2 Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod		
	Anvendelse	BBod
	Byggeår	Kommentar Ukjent byggeår
	Standard	
	Vedlikehold	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

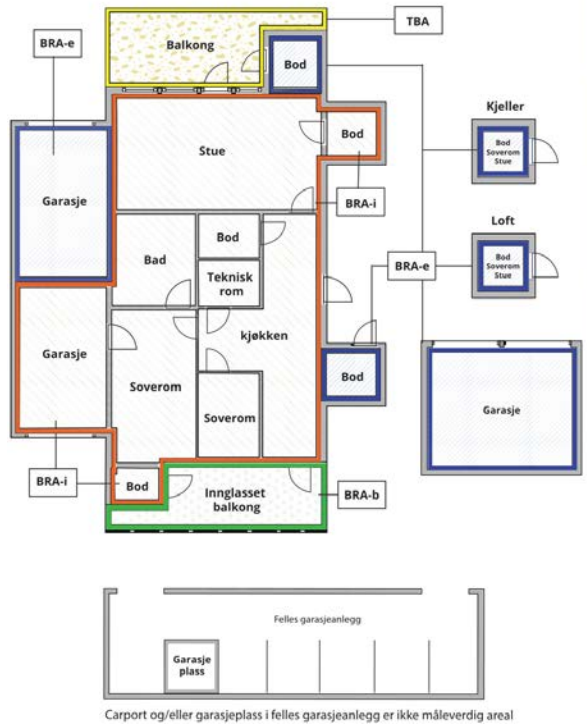
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	108			108	39		108
2. Etasje	37			37		18	55
SUM	145				39	18	163
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod 1, bod 2, vaskerom, bad, stue, spisestue, gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2, toalettrom		
2. Etasje	Soverom, stue		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,38m.
Takhøyde 2. etasje: 1,97cm.

Hovedterrasse er målt til 35m2.
Inngangsparti er målt til 4m2.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	7
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	26	31		0	1274.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustadvegen 158

Hjemmelshaver

Engstrøm Bjørn-Christian, Vegel Maren

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	26	29		0	412 m²		Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Hurdal, med spredt bebyggelse langs Rustadvegen. Området har lite gjennomgangstrafikk, ettersom veien hovedsakelig brukes av beboere. Tomten ligger på et høydedrag med registrerte koordinater som viser en landlig plassering uten å være isolert. Nærliggende adresser består i hovedsak av eneboliger med tilsvarende tomtestruktur. Beliggenheten gir enkel adkomst via lokalvei og kort kjørevei til Hurdal sentrum med nødvendige servicefunksjoner.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.
Regulering Se kommunens planer i området.
Om tomten Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tinglyste/andre forhold Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.
Opplysninger gitt av eier Montert varmepumpe november 2025. Ny peis i 2018. Drenert og utvidet gårds plass i 2017. Etablert rekkverk i trapp. Ny innredning på badet. Ny varmtvannbereder i nyere tid. Rehabilitert sikringskap.
Oppvarming av boligen Boligen varmes opp med vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler på våtrom.
Byggemåte Bygningen er etablert med støpt plate av betong og delvis ringmur av leca. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	04.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	04.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	04.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsveri.no	04.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	05.02.2026	
3	05.02.2026	
4	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Bjørn-Christian Engstrøm
	Maren Vegel

Boligen	- Boligen ble kjøpt 2017 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Rustadvegen 158
2090 Hurdal

3242-26/31/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Alber Services
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, bl.a. inkl membran, fliser og rør. Gjort v/ tidligere eier.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Arsa Montering AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny Ikea-innredning på bad, inkl vask og blandebatteri.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett og blandebatteri på WC

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og sluk ifbm totalrenovering i 2015 i følge tidligere eier.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Alber Services
Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av 3stk vinduer samt 2stk ytterdører.

Ufaglært arbeid:

2

82

83



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Maling og tetting av noen sprekker på deler av grunnmur. Egeninnsats.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av 1stk ytterdør sidegang.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montering av gesims på vindu i 2. etg.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ventiler i andre etasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Carport oppført av tidligere eier. Dårlig konstruksjon, ansett som ikke brukbar i daværende - og nåværende tilstand.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Revet og bygd ny terrasse ved egeninnsats.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Noen skjevheter i bygning og plate. Tidligere eier opplyste om at det er en sprekke i mur på stuegulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

84

3

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Mus i vegg/tak under vinterhalvåret i en periode. Ikke merket mus siden tiltak med musebørste ble utført. Noe maur på vaskerom på våren. Utrydda maurtue på utsiden av huset. Ikke merket noe siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Påsatt musebørste under kledning og i hjørnekasser.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utrydning av maurtue på utsiden av huset.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Alber Services

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av rør ifbm totalrenovering av badet v/tidligere eier.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rør og vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett og blandebatteri på WC.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

4

85



Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Varmekabel på WC og ett soverom i første etasje fungerer ikke. WC er det konstatert mulig kabelbrudd av elektriker. Soverom ikke sjekket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Flatmo Inneklima
- Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
- Beskrivelse av arbeidet: Satt inn Flexit avtrekksventilasjon i kald-loft for avtrekk fra bad, WC og vaskerom.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Sotluke manglet lås, samt var for lav.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
- Firmanavn: Kai Nettum Ovn & Peismontør
- Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig sotluke ble tettet. Ny sotluke installert.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
- Firmanavn: Kai Nettum Ovn & Peismontør
- Beskrivelse av arbeidet: Tetting av sotluke med feil. Innsatt ny sotluke. Byttet peis.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Avvik funnet under eltilsyn 21.09.2016: Sikringsskap: Manglende/feil merking av kurser. Feil type sikring for IT. 230V. Defekt hovedbryter. Uthus: manglende kabelvern på kabel til uthus. Gang: Bruk av ugjordet type stikk (ikke tilkoblet jord) sammen med ugjordet stikk. Kjøkken: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Gang v/kjøkken: Kabel var avmantlet utenfor deksel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
- Firmanavn: Gardermoen Elektro AS
- Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringsskap, installasjon av overspenningsvern samt utbedring av alle avvik funnet under eltilsyn Q4 2016.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
- Firmanavn: Gardermoen Elektro AS
- Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringsskap, installasjon av overspenningsvern, bytte av div termostater, samt lukke avvik fra eltilsyn.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
- Firmanavn: OneCo Elektro AS
- Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Easee elbillader.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Partner Elektro AS
- Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny kurs ifbm installasjon av varmepumpe.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
- Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kurs og utvendig stikk sikra med B-vern.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
- Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny stikkontakt på WC for varmeovn.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny stikkontakt ifbm installasjon av Flexit avtrekksventilasjon på kald-loft.
4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av spotter i gang og på kjøkken (kun selve spottene, ikke ledningsnett).
5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kontrollenhet for spotlight i andre etasje, samt fjerning av løs stikkontakt på bad.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Loftet ble komplett innredet av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Ja

Boligen mangler ferdigattest fra byggeår. Loftet har godkjent byggesøknad i 2026. Det er sendt inn søknad om ferdigattest for loftet feb 2026.
29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Kommunen har jobbet i noen år med plan for enten kommunalt kloakkanlegg eller pålegg om private renseanlegg. Såvidt oss bekjent er det ikke noen endelig avklaring i den saken. Det er meldt fra kommunen at installasjon av ny automatisk vannmåler skal skje ila 2026/2027.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Carport er ikke brukbar i dagens stand. Kondemnert. Brakke i bakkant av eiendom er ikke brukbar i dagens stand. Kondemnert. Bod har noen små-lekkasjer i tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av gruset gårdsplass, samt skifte av masse for bedre drenering og lagt ned duk/dreneringsrør under gårdsplass. Utført av lokal bonde.
39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Lite hakk i koketopp. Front på frysedel av integrert kjøleskap ikke festet i fryserdør. En skapdør i kjøkkeninnredning har knekt hengsel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er privat grusvei fra hovedveien og opp. Vedlikehold utføres etter avtale mellom fastboende som bruker veien, gjerne 1 gang i året. Kostnad ca NOK 2000/år. Grusveien, samt gårdsplass brøytes og strøs i vinterhalvåret. Kostnad fordeles på fastboende naboer, kostnad varierer fra år til år. Har ligget på mellom NOK 1800-3000 per år de siste årene.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Eiendomskart for eiendom 3242 - 26/31//

Utskriftsdato: 20.01.2026

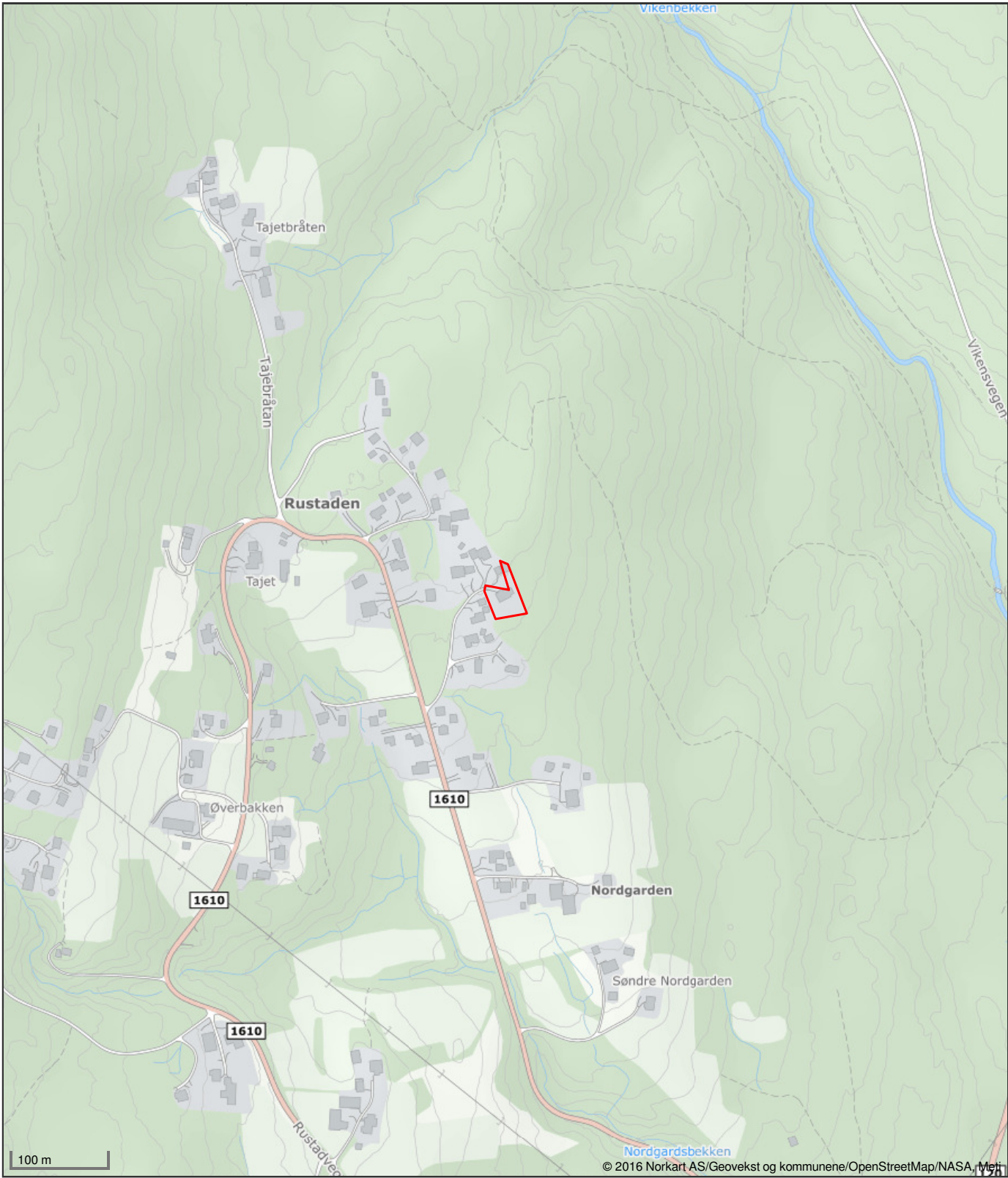


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

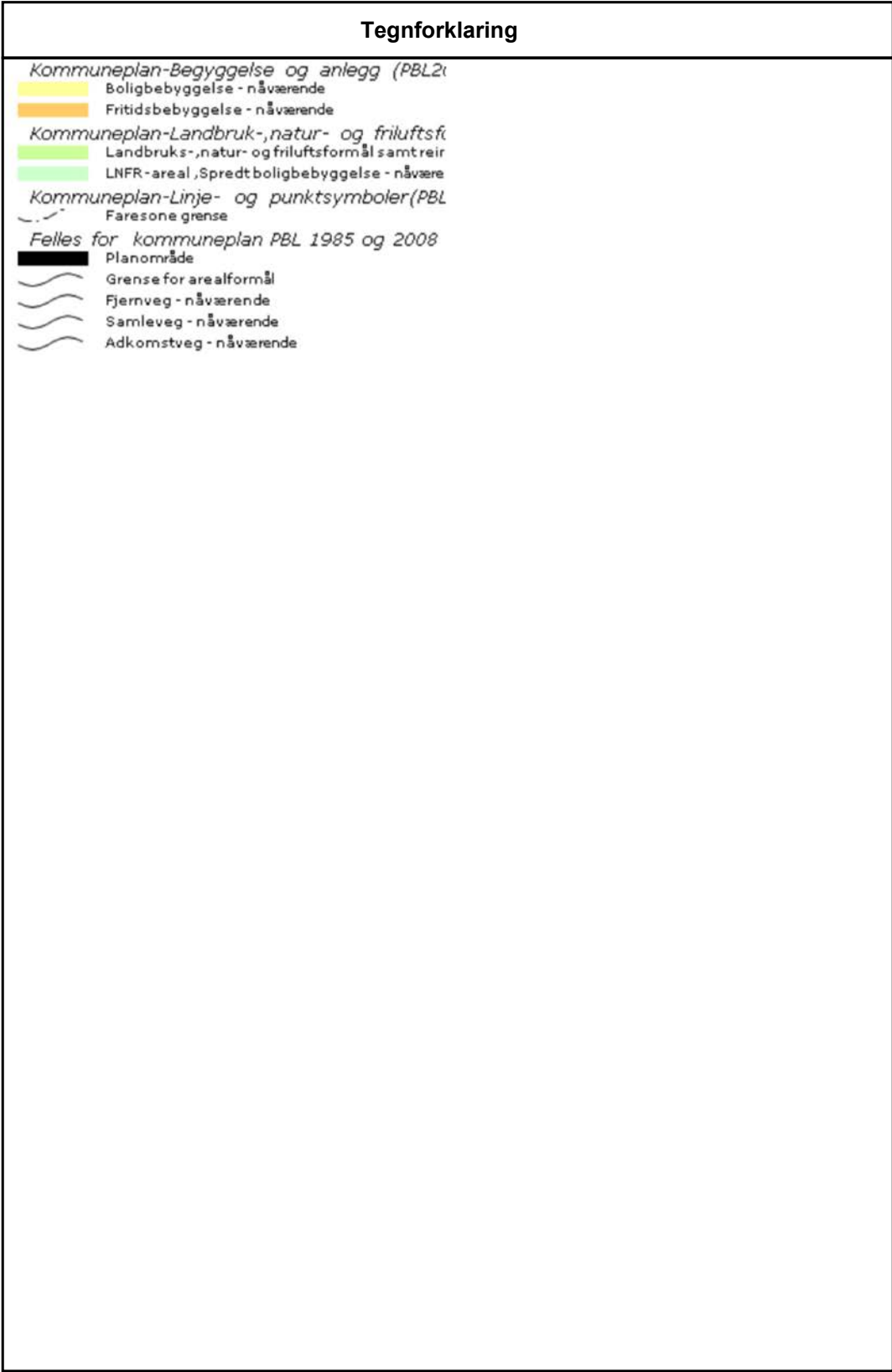
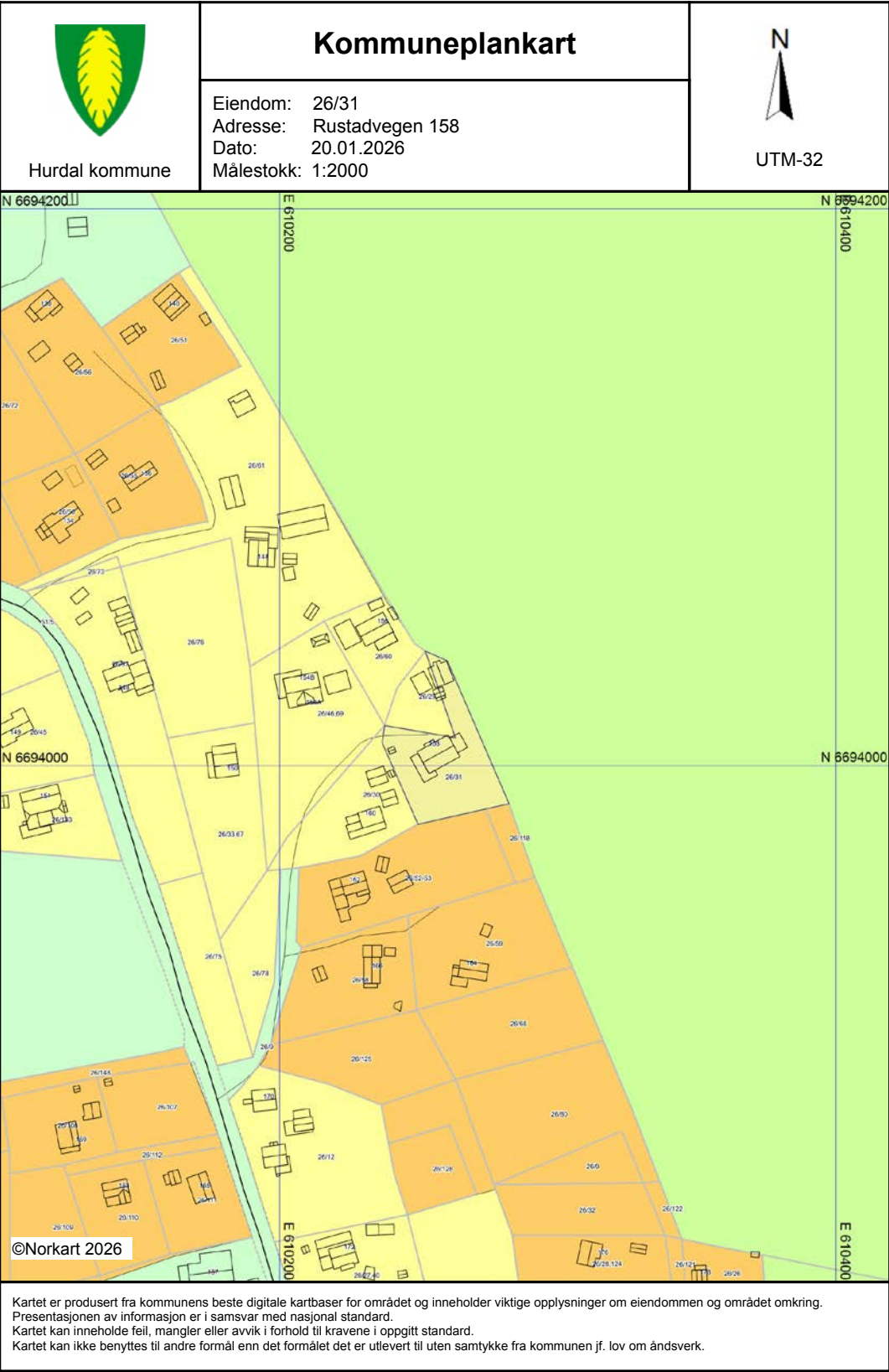
- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

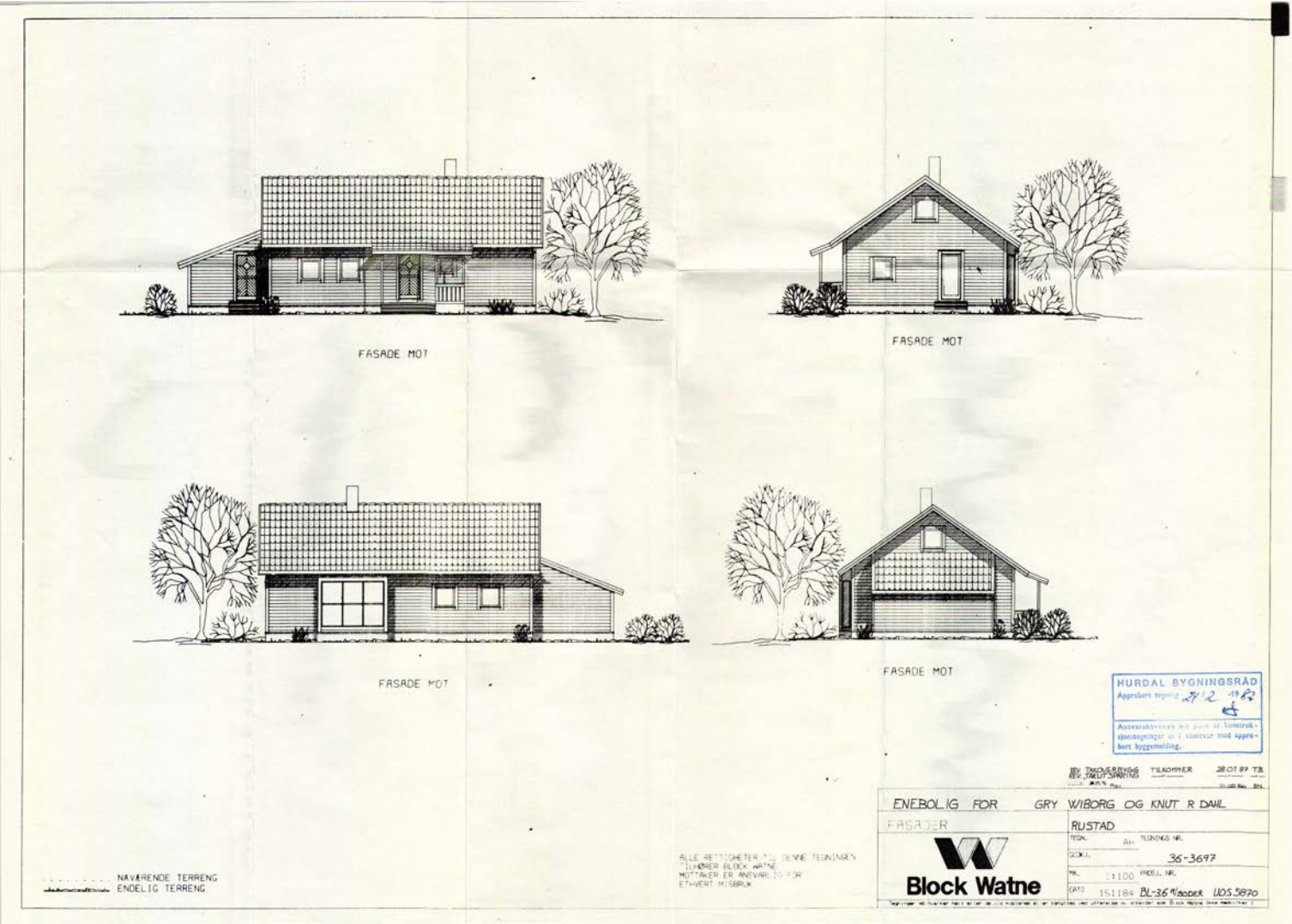
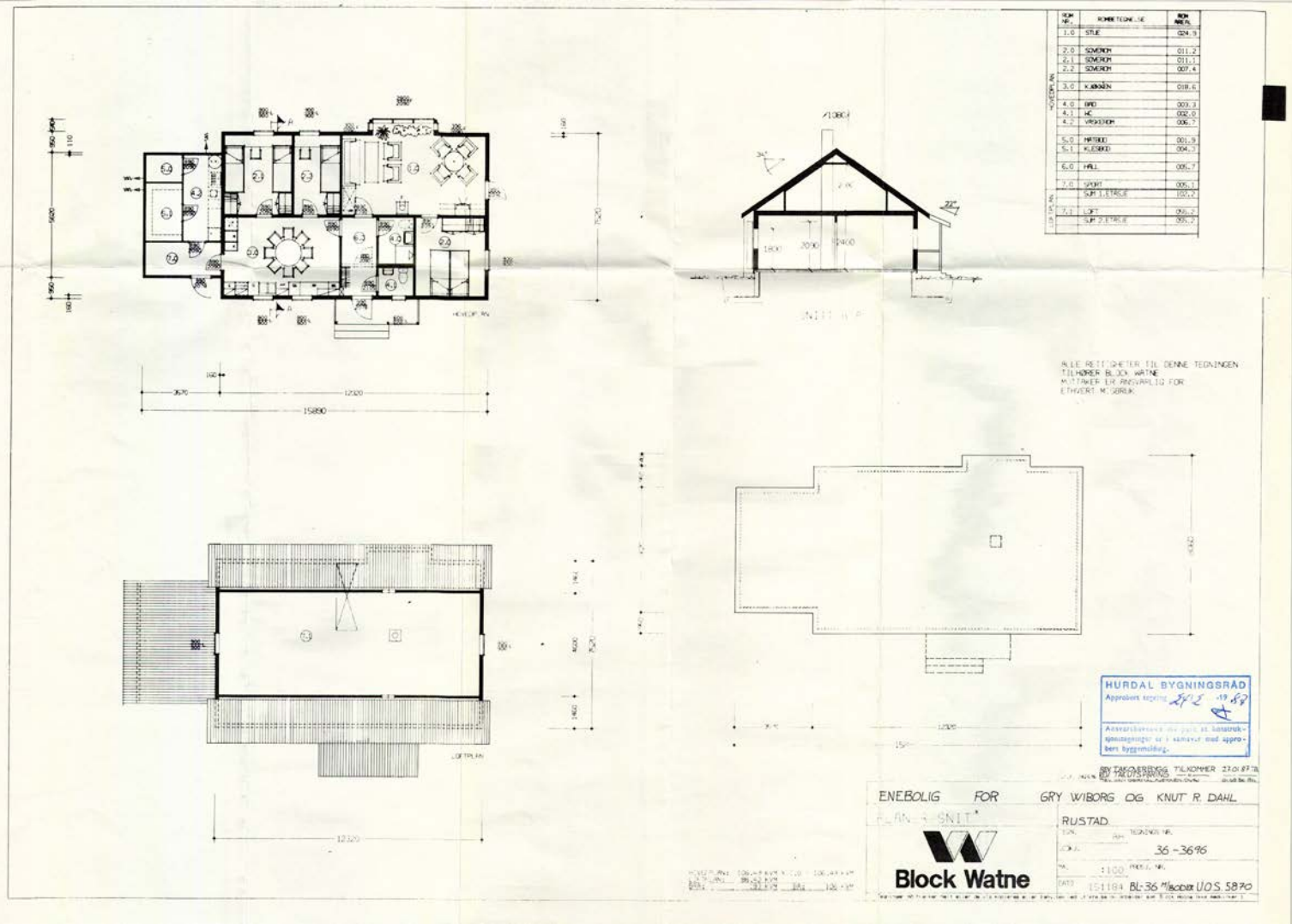
Oversiktskart for eiendom 3242 - 26/31//

Utskriftsdato: 20.01.2026



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		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 26/1144			
Tiltakshaver: Bjørn-Christian Engstrøm Rustadvegen 158 2090 Hurdal					
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse :		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rustadvegen 158		26	31		
Tiltakets/byggets art Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.					
Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr			
05.02.2026	26/144	26/12			
Dato for søknad om ferdigattest:		03.02.2026			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).					
Sted	Dato	Underskrift			
Hurdal	05.02.2026	Kjetil Hartvedt Fagleder teknisk forvaltning <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Teknisk virksomhet

Delegert sak

Bjørn-Christian Engstrøm
Rustadvegen 158
2090 Hurdal

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	26/144 - 5	Kjetil Hartvedt	29.01.2026

Saksnr.	Utvalg
26/07	Delegert - Teknisk

Tillatelse til tiltak - Gnr 26 bnr 31 - Rustadvegen 158 - Bruksendring til soverom og loftstue

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Byggested:	Gbnr: 26/31
Tiltakshaver:	Bjørn-Christian Engstrøm Rustadvegen 158 2090 Hurdal

Vedtak
Tillatelsen utstedes med hjemmel i pbl § 20-2 i henhold til søknad og delegert myndighet på de vilkår som er nevnt under.

Saksopplysninger
Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt 19.01.2026 med supplerende informasjon 22.01.2026.

Vilkår:
Før bygget tas i bruk skal det søkes om brukstillatelse, jf. pbl § 21-10.

Alt arbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med forskrifter. Om tiltaket inneholder korleksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse avklares med kommunen.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal søker sende inn anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og kap. 8 i SAK10.

Postadresse Minneåsvegen 3 2090 Hurdal	Kontoradresse Minneåsvegen 3 HURDAL	Telefon +47 66106610	Kontonr. 8601 68 33187 Org.nr. 939 780 777	E-post postmottak@hurdal.kommune.no Internett www.hurdal.kommune.no
--	--	-------------------------	---	---

Klageadgang

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren i medhold av § 1-9 i pbl og kap. VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

Med hilsen

Kjetil Hartvedt
Fagleder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Aktiv Eiendomsmegling As Postboks 2349 Solli 0201 Oslo

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	JEPPEKROKEN	Beregnet areal	1274.2
Etablert dato	31.10.1953	Historisk oppgitt areal	1274
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	26/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	26/31
Grensejustering Grensejustering	20.10.2006	M 3/233		26/30 (10), 26/31 (-10)
Sammenslåing Sammenslåing	06.06.2006			0239-26/119, 26/31
Skylddeling Skylddeling	27.10.1975			0239-26/126, 26/31
Skylddeling Skylddeling	31.10.1953			26/9, 26/31

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6693999.41	610263.46	0	Ja	1274.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGSTRØM BJØRN-CHRISTIAN F100592*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUSTADVEGEN 158 2090 HURDAL	Bosatt (B)
VEGEL MAREN F230592*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUSTADVEGEN 158 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rustadvegen 158

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	112 Rustad	Tettsted	
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7013108		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.09.1987
2	151934714		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7013108: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.09.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.02.1987	24.02.1987	
Igangsettingstillatelse	15.03.1987	15.03.1987	
Tatt i bruk	30.09.1987	30.09.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rustadvegen 158	H0101	26/31	192	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	86	0	86	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0

2: Bygning 151934714: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/31	-	-	-	-	-

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	JEPPEKROKEN	Beregnet areal	412.4
Etablert dato	31.01.1953	Historisk oppgitt areal	412,4
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ 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	26/29
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	26/29
Grensejustering Grensejustering	20.10.2006	M 3/232		26/29 (-13), 26/60 (13)
Grensejustering Grensejustering	20.10.2006	M 3/232		26/29 (10), 26/60 (-10)
Skylddeling Skylddeling	31.01.1953			26/9, 26/29

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6694025.43	610250.43	0	Ja	412.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGSTRØM BJØRN-CHRISTIAN F100592*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUSTADVEGEN 158 2090 HURDAL	Bosatt (B)
VEGEL MAREN F230592*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUSTADVEGEN 158 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151934706		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151934706: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/29	-	-	-	-	-

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

- Du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

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

aktiv.
Tar deg videre



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

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

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

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

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

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



Aurskog
SPAREBANK



Et trygt skritt videre

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

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

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rustadvegen 158
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre