



aktiv.

Rustadvegen 150, 2090 HURDAL

**Sjarmerende enebolig i
barnevennlige omgivelser. Smart
planløsning over 2 plan.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Omkostn.: Kr 78 600,-
Total ink omk.: Kr 3 168 600,-
Selger: Nina Merete Øverbakken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 173/173 kvm
Tomtstr.: 1689 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 33
Gnr. 26, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1206250135

Velkommen!

Velkommen til Rustadvegen 150!

Dette er en frittliggende, eldre enebolig med moderne preg og med mange muligheter.

Boligen går over to plan og har kjeller under deler av boligen. Hovedetasjen inneholder gang med garderobeløsning, kombinert bad og vaskerom, trapperom, dagligstue, spisestue og kjøkken. Loftsetasjen har gangareal, tre soverom og bod. Kjeller er uinnredet og består av bodrom. Boligen holder variert standard og oppgradering må påregnes i tiden som kommer.

Boligen ligger fint til i et populært og familievennlig boligområde i naturskjønne Rustad. Området byr på umiddelbar nærhet til marka samt kort avstand til Hurdal, Nannestad, Jessheim og Eidsvoll Verk/ Råholt med gode togforbindelser til Gardermoen og Oslo.

Velkommen til visning.



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

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	81
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 m² Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

1. etasje

BRA-i: 45 m² 1.etasje: Entré, bad, gang med trapp, kjøkken, spisestue og tv-stue.

2. etasje

BRA-i: 76 m² 2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Markterrasse

Ikke målbare arealer

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 45m² + AHL 11m² = GUA 56m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om

endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

Se vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1689 m²

Tomtebeskrivelse

Deler av tomten er brukt som plenareal. Øvrig areal er frittgroende og overleveres slik den er på visning.

Lett skrånet tomt med gruset adkomst område, noe natur terreng og noe med opparbeidet gressplen med beplantning.

Hurdal kommune opplyser at tomtens grenser er mindre nøyaktige. Oppgitt areal er derfor med forbehold.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Hurdal kommune, en idyllisk og naturskjønn kommune kjent for sitt vakre naturlandskap og gode rekreasjonsmuligheter. Boligen har en rolig beliggenhet, men med samtidig nærhet til Hurdal sentrum. Her ligger dagligvarebutikker, kaféer, barnehage, skole og andre nødvendige fasiliteter. Det er i tillegg nærhet til Oslo Lufthavn.

Området er ideelt for barnefamilier. Hurdal skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. trinn, ligger i kun en 12 minutters kjøretur unna, og det finnes også flere barnehager i nærheten.

Her er naturopplevelsene virkelig rett utenfor døren. Hurdal er kjent for sine fantastiske rekreasjonsmuligheter, både sommer og vinter. Om vinteren kan du nyte flotte langrennsløyper og den populære alpinbakken ved Hurdal Skisenter, som kun ligger en kort kjøretur unna. Om sommeren byr Hurdalssjøen på bading, fiske og båtliv, mens de mange turstiene og sykkelrutene i området gir deg muligheten til å utforske den vakre naturen til fots eller på sykkel.

Alt i alt tilbyr området en sjelden mulighet til å bo i naturskjønne og rolige omgivelser, samtidig som du har alle nødvendige fasiliteter innen rekkevidde. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en harmonisk balanse mellom rolig landsbyliv og enkel tilgang til byens bekvemmeligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Hurdal Steinerskole (1-7) - ca. 8 minutter med bil

Hurdal skole- og kultursenter - ca. 12 minutter med bil

Nannestad videregående skole - ca. 24 minutter med bil

Rustad barnehage - ca. 5 minutter med bil

Hurdal naturbarnehage - ca. 12 minutter med bil

Hoppensprett Hurdal barnehage - ca. 14 minutter med bil

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1958 og tilbygg i 2012. Eneboligen er over 3 etasjer. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong og ringmur i betong under tilbygget. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel med isolering etter eldre krav. Trebjelkelag og støpt betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

2.etasje vegger: Malte MDF plater, malt trepanel, malt mur og malte plater.

2.etasje tak/himlinger: Malte MDF plater og malt trepanel.

2.etasje gulv: Laminat.

1.etasje vegger: Malte MDF plater, malt trepanel, våtromsplater, malt mur og tapet.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat.

Kjellervegger: Malt betong og ubehandlet betong.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet betong og malt betong.

Kjellergulv: Malt betong og ubehandlet betong.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 2013
- Ny kjøkkeninnredning i 2013
- Tilbygg i 2012
- Nye vinduer i 2014
- Etterisolert i 2004

- Deler av dreneringen ny i 2022
- Ny takstein i ca 2005
- Varmepumpe 2020
- Automatsikringer 2004

Oversikten er ikke uttømmende.

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

Beskrivelse Det ble punktert en slange i veggen inn mot badet da det ble satt på MDF plate i gangen i 2014, dette er utbedret og takstmann tatt fukttest der nå.

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Det ble laget nytt bad i tilbygget, der alt arbeidet er gjort som egeninnsats/dugnad

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja

Beskrivelse Det ble laget 2 sluk

Er arbeidet byggemeldt?

-Ja

Beskrivelse Eneste jeg vet er at det har blitt søkt om å bygge tilbygg m/ bad

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse Se vedlagt fil

Arbeid utført av Hurdal kommune

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

-Ja

Beskrivelse Fukt i kjeller, dreneringssvikt/oppsug. Deler er drenert

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

-Ja

Beskrivelse Snø og is tok med snøfanger/luftepipe/ plate/takrenne. Dette er utbedret gjennom forsikringsselskapet.

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

-Ja

Beskrivelse Pålegg om å skifte sotluke dør da den ikke gikk igjen, dette er gjort. Bestilt feier til 22/8-25

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

-Ja

Beskrivelse Litt setningsskader i mur, litt skjevhet i selve bygget

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

-Ja

Beskrivelse Saltutslag i kjeller, tidligere vepsebol på loft, maur under steiner/heller ute. Tatt 2 mus på loft tidligere.

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Elrom har byttet sikringsskapet. Egeninnsats/dugnad på å trekke kabler og kontakter i huset ellers.

Arbeid utført av Elrom installasjon as

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

-Ja

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

-Ja

Beskrivelse Til å sette opp tilbygget , drenering. Generelt det meste er utført på egeninnsats/dugnad foruten etterisolering, og skifte av sikringsskap. Huset har blitt satt opp i sin tid på egen innsats , altså i 1958 og før min tid.

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Det har blitt utført reparasjon av tak på tilbygg etter snøras, gjennom forsikringsselskapet. Fasade og tilbygg som egen innsats/dugnad.

Er det foretatt radonmåling?

-Ja

Beskrivelse Utført med sporfilm

Radonmåling:

År 2003

Verdi Mindre enn 10 Bg/m²

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja

Beskrivelse Det er søkt byggetillatelse på tilbygg og fått godkjent på det

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

-Ja

Beskrivelse Takstmann tatt tilstandsrapport før salg

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

-Ja

Beskrivelse Innkjøringen går over naboens Eiendom, det er skrevet kontrakt med fri bruksrett på denne. Det kan forekomme litt overvann som renner fra nabo tomten og over gårdsplassen, kan evt ledes vekk med en drenering/en grøft

Se vedlagt eierskifterapport.

Innhold

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, bad, gang med trapp, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og ok vedlikeholdt, men det ble avdekket behov for strakstiltak av drenering, ytterkledning, kjellervindu og fukt i kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

TG2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er registret noe nedbøyninger og at enkelte overligger er løstsittende i takrenne på langsiden av boligen. TG2

Det gjøres oppmerksom på takrenner har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er noe fuktskjolder, svertesopp på undertaket, fuktskjolder antatt fra eldre dato.

Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Det er noe fuktskjolder og avskalling av fuger på skorstein i krypeloftet, fuktskjolder antatt fra eldre dato. TG2

Det er sprekk i bakplate i peisovn i 1.etasje. TG2

Peisovn i 2.etasje står noe nærme brennbart materialer/vegg. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at peisovn i 1.etasje har tidligere vært tilkoblet parafin, dette er ikke lenger i bruk.

TGIU

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe museekskremitter på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2

Det er kun små utluftingsventiler på begge gavlvegger, det anbefales å etablere større eller flere veggventil på gavlvegger. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600

Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres at deler av gulvet ved vaskemaskin er mer eller mindre i vater og toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 20mm, mens kravet var 25mm på oppføringstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som

egeninnsats eller på dugnad.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2 Laminatgulvet fremstår med stedvis knirk og små glippe i skjørere og inn mot karmer. TG2

9.1.1 Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag, fuktinntregning, avflassing av puss/maling og delaminering (på enkelte steder) på nedre del av vegger. TG2 i grenseland til TG3.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe korrosjon (irr) og kondens på kobberrør, rust på hovedstoppekran, manglende isolasjon på enkelte røroppheng og mye av røropphenget er malt noe som ikke anbefales. TG2 Det anbefales service på vann- og avløpsrør i nær fremtid. Se også opplysninger om avløpsanlegg under punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten. Deler av røroppheng er fra 1958 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad TG2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, det ble observert innsynkinger, utbulinger og slagmerker på varmtvannsberederens ytre del. Det anbefales å få utført en detaljert teknisk vurdering av varmtvannsberederen utført av rørlegger i nær fremtid. TG2 Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret til vanntilførselen. TG2 Dette anbefales å få etablert i nær fremtid.

10.5 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn veggventiler på soverom i 2.etasjen. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke ble foretatt inspeksjon av isolasjonen mellom

veggventil og yttervegg, ettersom dette ville krevd destruktive inngrep i konstruksjonen som ikke var aktuelt på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres dersom det er mistanke om mangelfull isolasjon eller kuldebroproblematikk. Det anbefales rens av avtrekkskanaler og veggventiler ved ett eierskifte. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Forhold som har fått TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Det er tydelig skjevhet i ringmur på gavlvegg. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er små riss, setningsprekker og avflassing av puss på enkelte steder på grunnmuren. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det mangler drenering på deler av langsiden. TG3 Det ble fuktsøkt forhøye fuktverdeier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag, fuktinntrenging, avflassing av maling/puss på nedre del av vegger og på kjellergulv, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, kapillært oppsug fra grunn og terreng og at det er dreneringsvikt. TG3 Det påberegnes å etablere ny drenering i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 (rom under terreng).

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen rundt tilbygget og det mangler museband under nyere ytterkledning fra 2012. TG2 Det er stedvis fuktinntrenging over enkelte vinduer og det mangler beslag vannbrett over vinduer. TG2 i grenseland til TG3

Ytterkledningen fra byggeår er opprinnelig behandlingen med linolje som over tid er behandlet med akryl eller dekkbeis. Dette har ført til uttørking, sprekker og dannelse av linoljeblærer, noe som øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte i trekonstruksjonen. TG3. Det må påberegnes at all nyere maling må fjernes, enten med Irlampe, kjemisk malingfjerning eller, dersom skadene er betydelige, at hele panelkledningen må skiftes ut i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at kjellervinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og manglende vedlikehold som medfører til at disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold.

Dører i kjelleretasjen subber i karm og har passert mer sin forventet levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Dører i 2.etasje og 1.etasje fremstår i grei stand, men har stedvis små slitemerker på nedre del av karmen. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Det ble registrert sprekt/knust glass på ett vindu i kjelleretasjen. TG3 Hjemmelshaver har i dag tildekket dette med plast, men det må påberegnes å skifte ut vinduet i nær fremtid.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse:

Terrassebordene fremstår med mye tørrsprekker, rust etter skruer og fuktinntrenging på enkelte bord. TG2 i grenseland til TG3 Det må påberegnes å utskifte opp til flere terrassebordene og vedlikehold i nær fremtid.

Støpt betong trapp opp til inngangspartiet:

Trappen fremstår med mye avskalling og skader i betongen, som har medført til at armeringsjern er synlig og rustet på enkelte steder. Dette er også en indikasjon på at det ikke ligger plass (tettesjiktet) under trappen som da

ligger direkte på grunn og det er ett kapillært oppsug fra grunn. TG3

Det mangler håndrekk på begge sider i trappen, det er ett krav om håndrekk i alle trappe løp og det anbefales å montere i nær fremtid.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

9.1.2 Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Gulvets overflate

Betonggulvene i kjelleretasjen fremstår med mye synlig fuktskjolder, skadet betong, grønske (alger), saltutslag og setningsprekker i samtlige kjellerboder. TG3 Det må påberegnes å utbedre skadet betongoverflater i nær fremtid.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

9.1.3 Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Fuktmåling og ventilasjon
Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvene og yttervegger hvor det avdekkes forhøyede fuktverdier, Dette er en indikasjon på at støpt betonggulv ligger direkte på grunn uten tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler ventilering i kjelleretasjen. Se punkt 10.3.
Se estimert kostnad under punkt 1.1 drenering.

Se vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Eier bruker fibernett fra Telenor.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

5406989

Radonmåling

Eier foretok en radonmåling i 2003, da ble det målt til verdi på mindre enn 10 Bq/m2.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Det er foretatt radonmåling i 2003 og målingene da

viser en verdi på mindre enn 10 Bg/m³.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på soverom i 2.etasje, tv-stue i 1.etasje (peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk), varmepumpe i spisestue i 1.etasje, varmekabler på bad i 1.etasje og panelovner på soverom.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 090 000

Kommunale avgifter

Kr 19 571

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 668 026

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 672 105

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 33 i Hurdal kommune. Gårdsnummer 26, bruksnummer 67 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:

3242/26/33:

11.12.1953 - Dokumentnr: 4268 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0239 Gnr:26 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 418335 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0239 Gnr:26 Bnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 248197 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3037 Gnr:26 Bnr:33

16.09.1958 - Dokumentnr: 3579 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:26 Bnr:37

04.05.1965 - Dokumentnr: 1831 - Bestemmelse om gjerde

03.11.1964 - Dokumentnr: 5231 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0239 Gnr:26 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 902844 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0239 Gnr:26 Bnr:67

01.01.2024 - Dokumentnr: 249077 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3037 Gnr:26 Bnr:67

3242/26/67:

11.12.1953 - Dokumentnr: 4268 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0239 Gnr:26 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 418335 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0239 Gnr:26 Bnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 248197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3037 Gnr:26 Bnr:33

16.09.1958 - Dokumentnr: 3579 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:26 Bnr:37

04.05.1965 - Dokumentnr: 1831 - Bestemmelse om gjerde

03.11.1964 - Dokumentnr: 5231 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0239 Gnr:26 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 902844 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0239 Gnr:26 Bnr:67

01.01.2024 - Dokumentnr: 249077 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3037 Gnr:26 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/ midl. brukstillatelse for hovedbygning.

Det foreligger både søknader og tegninger for tilbygg, kommunen opplyser om at dette er OK.

Opprinnelige byggetegninger ble fremlagt av hjemmelshaver på befaringsdagen, selv om kommunen opplyser om at det ikke foreligger i deres arkiver. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Byggetegninger fra byggeår er ikke tegnet inn med bad i 1.etasje, kjellerbod i kjelleretasjen er oppdelt forskjellig og det er utført fasadeendringer på vest- og syddel av fasaden.

Det fremlegges byggetegninger av tilbygget fra 2012.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1958 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det har vært en garasje på eiendommen som hjemmelshaver har revet grunnet garasjens dårlige tilstand. Eier opplyser at endringen er meldt kommunen pr. e-post. Det er p.t ikke mottatt svar fra kommunen på dette.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet Off. vann

Eiendommen er tilknyttet Priv. septikanlegg. Oppgradering må påregnes. Se beskrivelse fra kommunen under.

Eiendommen har tilkomst fra fylkesveg/m privat innkjørsel.

Hurdal kommune opplyser:

Boligen har innlagt kommunalt vann. Ved egenregistreringen har grunneier oppgitt at den private stikkledningen er etablert ca. 2004.

Det private avløpsanlegget består av to kummer i betong med volum ca. 3 kbm.

Byggeår er ukjent. Det er ingen informasjon om hvor det slamavskilte avløpsvannet

infiltreres/slippes ut.

Ved befaringen er det registrert at kummene er utette og det siver grunnvann/overflatevann inn i kummene.

Avløpsanlegget er ikke i tråd med dagens krav til utførelse og vil ikke rense avløpsvannet i tråd med dagens rensekraft. Hurdal kommune har startet arbeidet knyttet til oppgradering av private avløpsanlegg, men det er ikke utarbeidet en framdriftsplan for arbeidet. Det kan forventes at det i framtiden vil bli gitt pålegg om etablering av nytt avløpsanlegg på eiendommen. I denne forbindelse må det søkes om ny utslippstillatelse og søknaden må utarbeides av en godkjent fagkyndig, som dimensjonerer nytt avløpsanlegg i tråd med lokale forhold. Etablering av private avløpsanlegg er et tiltak som krever byggetillatelse og et ansvarlig foretak må stå for utførelsen.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et området regulert til Boligbebyggelse, Nåværende og grenser til området regulert til LNFR og fritidsbebyggelse.

Delareal 1 689 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

OmrådenavnAB_

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det er verken registrert sefrak eller verneklasse

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

78 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 168 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 184 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 187 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,-

oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

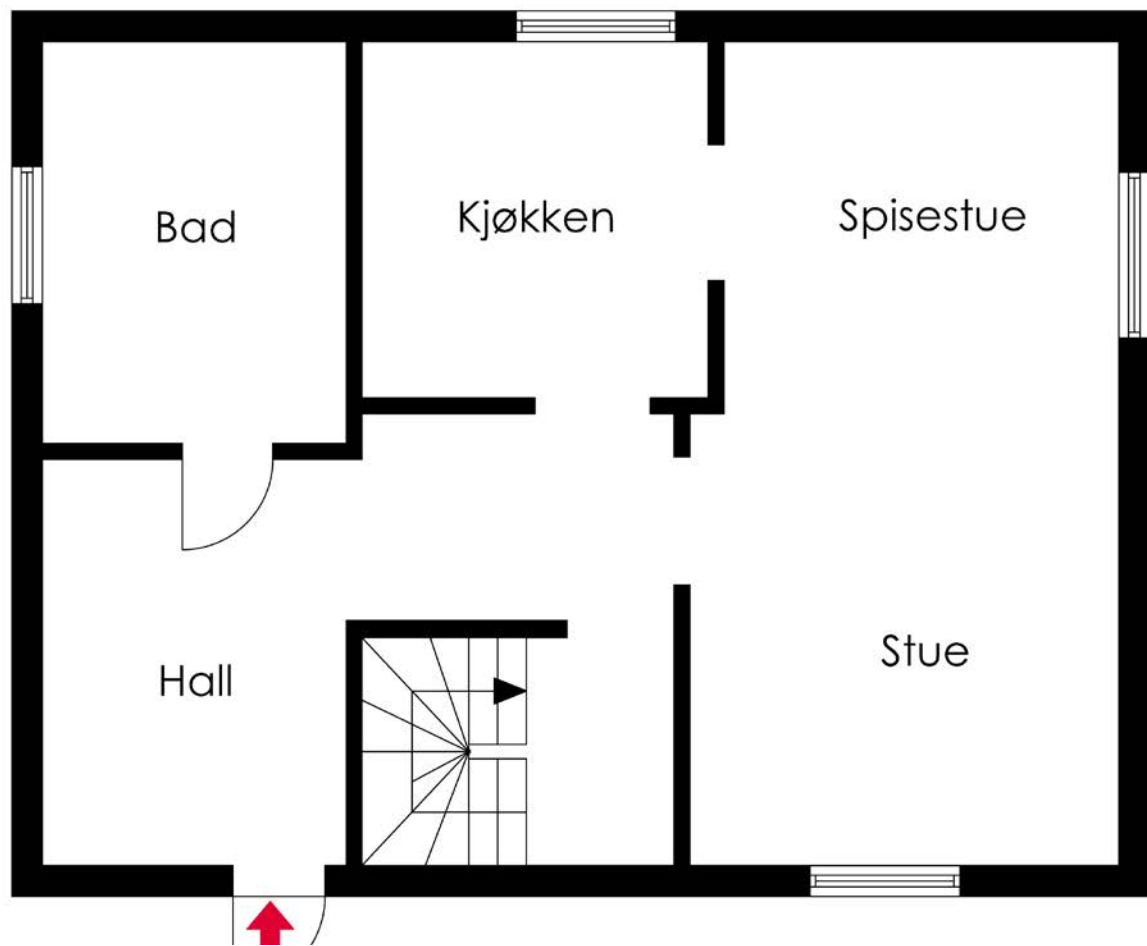
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

18.08.2025



















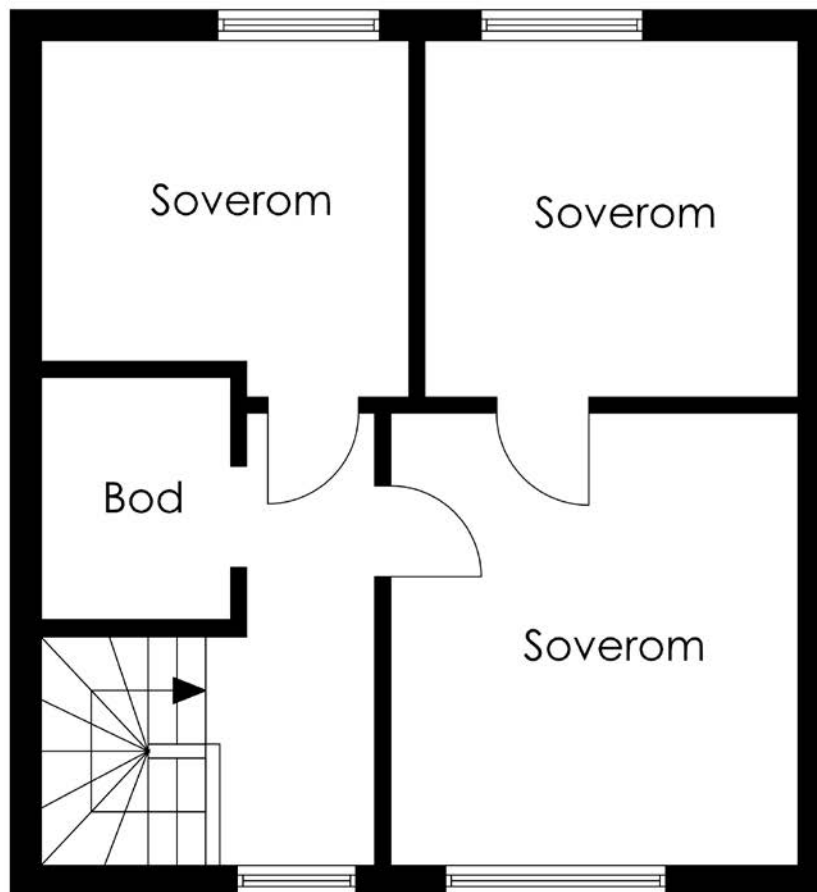








skov



skov









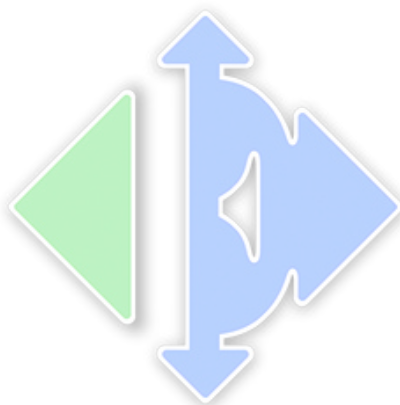






Vedlegg

Enebolig
Rustadvegen 150
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 18/08/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:26, Bnr: 33 og 67
Hjemmelshaver:	Nina Merete Øverbakken
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 689 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 19 257,25 i 2024
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1958

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

07.08.2025

Overskyet og 18 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Nina Merete Øverbakken

Tilstede under befaringen:

Nina Merete Øverbakken

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset adkomst område, noe natur terreng og noe med opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1958 og tilbygg i 2012. Eneboligen er over 3 etasjer. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong og ringmur i betong under tilbygget. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel med isolering etter eldre krav. Trebjelkelag og støpt betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og ok vedlikeholdt, men det ble avdekket behov for strakstiltak av drenering, ytterkledning, kjellervindu og fukt i kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på soverom i 2.etasje, tv-stue i 1.etasje (peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk), varmepumpe i spisestue i 1.etasje, varmekabler på bad i 1.etasje og panelovner på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 07.08.2025
- Egenerklæringsskjema 10.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 06.08.2025
- Samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS 09.07.2004
- Byggetegninger fra flere årsganger

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

2.etasje vegger: Malte MDF plater, malt trepanel, malt mur og malte plater.

2.etasje tak/himlinger: Malte MDF plater og malt trepanel.

2.etasje gulv: Laminat.

1.etasje vegger: Malte MDF plater, malt trepanel, våtromsplater, malt mur og tapet.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat.

Kjellervegger: Malt betong og ubehandlet betong.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet betong og malt betong.

Kjellergulv: Malt betong og ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue og tv-stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra alder og bruk. TG1

Laminatgulv i begge etasjer har stedvis knirk, små hakk i enkelte skjøter, noe glipper og små fuktsveller i laminatskjøter. TG2

Trapp med malte trinn og rekkverk (på en side) i trapp opp til 2.etasje, trapp med malte trinn ned til kjelleretasjen.

Begge trapper er bratte, knirk på samtlige trinn og øverste trinn i kjellertrapp er noe løst, TG2 i grenseland til TG3 Det anbefales å få festet løst trinn tilstrekkelig.

Det mangler håndrekke på veggside i trapp opp til 2.etasje og det er ingen håndrekke i trapp ned til kjelleretasjen. Det anbefales å montere håndrekker i nær fremtid.

Rekkverkshøyde ble målt til 80 cm i trapp opp til 2.etasje og tilfredsstillende ikke kravet for rekkverkshøyde innvendig som er 90cm. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 20mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i soverom i 2.etasje på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 2.etasje og 1.etasje.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legges om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 2013
- Ny kjøkkeninnredning i 2013
- Tilbygg i 2012
- Nye vinduer i 2012 og 2013
- Etterisolert i 2004
- Deler av dreneringen ny i 2022
- Ny takstein i ca 2005
- Varmepumpe 2020
- Automatsikringer 2004

Oversikten er ikke uttømmende.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	45					
1.etasje	76			18		
Kjelleretasje	52					
SUM BYGNING	173	0	0	18		
SUM BRA	173					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

173m2.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, bad, gang med trapp, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

BRA-e:

0m2.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.
Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 173m².

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, bad, gang med trapp, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 173m².

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, bad, gang med trapp, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

TBA: 18m².

1.etasje: Markterrasse.

P-rom: 118m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, bad, gang med trapp, kjøkken, spisestue og tv-stue.

S-rom: 55m².

2.etasje: Bod.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0,85m - 2.20m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.96m - 1.98m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 45m² + AHL 11m² = GUA 56m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

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

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eiet tomt.

Se punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten som omtaler den tidligere garasjen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

18/08/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire (svært stort, men usammenhengende/tynt). Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

Grunnmur i pusset/malt lettklinkerbetong fra byggeår og støpt ringmur under tilbygg fra 2012.

Det er tydelig skjevhet i ringmur på gavlvegg. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er små riss, setningsprekker og avflassing av puss på enkelte steder på grunnmuren. TG2

Deler av drenering er fra 2016 og 2022.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Hjemmelshaver opplyser om at det mangler drenering på deler av langsiden. TG3

Det ble fuktsøkt forhøyede fuktverdier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag, fuktinntrenging, avflassing av maling/puss på nedre del av vegger og på kjellergulv, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, kapillært oppsug fra grunn og terreng og at det er dreneringsvikt. TG3 Det må påberegnes å etablere ny drenering i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 (rom under terreng).

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

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

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

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1958 og 2012 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen rundt tilbygget og det mangler museband under nyere ytterkledningen fra 2012. TG2

Det er stedvis fuktinntrenging over enkelte vinduer og det mangler beslag vannbrett over vinduer. TG2 i grenseland til TG3

Ytterkledningen fra byggeår er opprinnelig behandlingen med linolje som over tid er behandlet med akryl eller dekkbeis. Dette har ført til uttørking, sprekker og dannelse av linoljeblærer, noe som øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte i trekonstruksjonen. TG3 . Det må påberegnes at all nyere maling må fjernes, enten med IR-lampe, kjemisk malingfjerning eller, dersom skadene er betydelige, at hele panelkledningen må skiftes ut i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i 2.etasje og 1.etasje med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2014. TG1 Koblet vinduer i kjelleretasjen med malt/lakkert treramme har enkelt glass antatt produsert fra byggeår. Det ble registrert sprekt/knust glass på ett vindu i kjelleretasjen. TG3 Hjemmelshaver har i dag tildekket dette med plast, men det må påberegnes å skifte ut vinduet i nær fremtid. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at kjellervinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og manglende vedlikehold som medfører til at disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer i 2.etasje og 1.etasje, ingen funksjonsavvik og vinduene fremstår i normalt god stand. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2012.

Innvendige malte fyllingsdører fra flere årganger.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører i kjelleretasjen subber i karm og har passert mer sin forventet levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Dører i 2.etasje og 1.etasje fremstår i grei stand, men har stedvis små slitemerker på nedre del av karmen. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2005.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Taksteinen fremstår i normalt grei stand. TG1

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2005.

Det er registrert noe nedbøyninger og at enkelte overligger er løstsittende i takrenne på langsiden av boligen, TG2 ellers fremstår takrenner og nedløp i grei stand. Det gjøres oppmerksom på takrenner har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein fra 2005 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er noe fuktskjolder, svertesopp på undertaket, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er noe fuktskjolder og avskalling av fuger på skorstein i krypeloftet, fuktskjolder antatt fra eldre dato. TG2

Peisovn på soverom i 2.etasje og på stue i 1.etasje. Peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk. TGIU

Det er sprekk i bakplate i peisovn i 1.etasje. TG2

Peisovn i 2.etasje står noe nærmere brennbart materialer/vegg. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at peisovn i 1.etasje har tidligere vært tilkoblet parafin, dette er ikke lenger i bruk. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om det skal utføres inspeksjon fra Øvre Romerike brann-og feievesen den 22.08.2025.

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke.

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe museekskremer på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2

Det er kun små utluftingsventiler på begge gavlvegger, det anbefales å etablere større eller flere veggventil på gavlvegger. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TBA:

Markterrasse på 18m² på fremsiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp. Terrassebordene fremstår med mye tørrsprekker, rust etter skruer og fuktinntrenging på enkelte bord. TG2 i grenseland til TG3 Det må påberegnes å utskifte opp til flere terrassebordene og vedlikehold i nær fremtid.

Støpt betong trapp opp til inngangspartiet.

Trappen fremstår med mye avskalling og skader i betongen, som har medført til at armeringsjern er synlig og rustet på enkelte steder. Dette er også en indikasjon på at det ikke ligger plass (tettesjiktet) under trappen som da ligger direkte på grunn og det er ett kapillært oppsug fra grunn. TG3

Det mangler håndrekke på begge sider i trappen, det er ett krav om håndrekke i alle trappe løp og det anbefales å montere i nær fremtid.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betong er 15 - 25 år



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

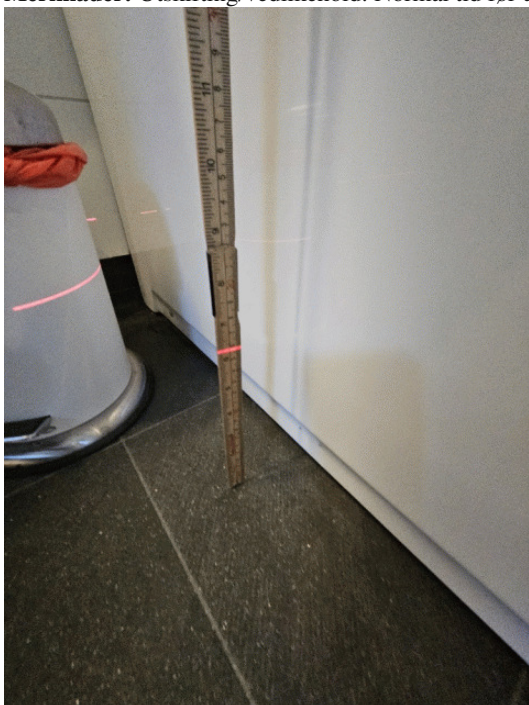
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres at deler av gulvet ved vaskemaskin er mer eller mindre i vater og toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 20mm, mens kravet var 25mm på oppføringstidspunktet. TG2 Ellers fremstår vinylbelegget i normalt grei stand.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjenkte. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Det gjøres oppmerksom på at sluket under badekaret ikke ble inspisert grunnet at badekar ikke ble trekket frem på befaringsdagen. TGIU Men hjelpesluket ved vaskemaskin ble inspisert, der det ikke ble registret noen vesentlige avvik. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad, der det ble målt normalt fukttinnhold i bunnsvill under 8.9 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- IKEA Kjøkkeninnredning med hvit-laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonskøketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

Laminatgulvet fremstår med stedvis knirk og små glippe i skjørere og inn mot karmer. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det som glipper mot karmer skal tettes før salg. TGIU

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

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

9. Rom under terreng

9.1 Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt betong, lakkert trepanel og ubehandlet betong.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet betong og malt betong.

Det er synlig saltutslag, fuktinntregning, avflassing av puss/maling og delaminering (på enkelte steder) på nedre del av vegger. TG2 i grenseland til TG3.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Kjellergulv: Malt betong og ubehandlet betong.

Betonggulvene i kjelleretasjen fremstår med mye synlig fuktskjolder, skadet betong, grønske (alger), saltutslag og setningsprekker i samtlige kjellerboder. TG3 Det må påberegnes å utbedre skadet betongoverflater i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i bunnsvill i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong. TGIU

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvene og yttervegger hvor det avdekkes forhøyede fuktverdier. Dette er en indikasjon på at støpt betonggulv ligger direkte på grunn uten tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler ventilering i kjelleretasjen. Se punkt 10.3.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- 2 stk sluk i vaskerom og på bad.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk og i kjellerbod.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) og kondens på kobberrør, rust på hovedstoppekran, manglende isolasjon på enkelte røroppheng og mye av røropphenget er malt noe som ikke anbefales. TG2 Det anbefales service på vann- og avløpsrør i nær fremtid. Se også opplysninger om avløpsanlegg under punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

Deler av røroppheng er fra 1958 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandgrad TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 198 L plassert i kjellerbod i kjelleretasjen.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, det ble observert innsynkinger, utbulinger og slagmerker på varmtvannsberederens ytre del. Det anbefales å få utført en detaljert teknisk vurdering av varmtvannsberederen utført av rørlegger i nær fremtid. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret til vanntilførselen. TG2 Dette anbefales å få etablert i nær fremtid.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på soverom i 2.etasje, tv-stue i 1.etasje (peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk), varmpumpe i spisesstue i 1.etasje, varmekabler på bad i 1.etasje og panelovner på soverom.

Panelovner, varmekabler, varmpumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe er 12 - 15 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, elektrisk ventilering på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn veggventiler på soverom i 2.etasjen. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke ble foretatt inspeksjon av isolasjonen mellom veggventil og yttervegg, ettersom dette ville krevd destruktive inngrep i konstruksjonen som ikke var aktuelt på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres dersom det er mistanke om mangelfull isolasjon eller kuldebroproblematikk.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og veggventiler ved ett eierskifte.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Generelt:

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i nytt sikringsskap i 2004

I følge eier/opplegsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplegsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 16 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS 09.07.2004 (ligger i sikringsskapet).

Hjemmelshaver opplyser om at mye av det elektriske i boligen er utført av familie og av bekjente. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på el-kontroll og at mye av oppføringen av el-installasjonen i boligen er utført som egeninnsats og på dugnad må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 10.2.
Det er kabler som ikke er tilstrekkelig frestet i bod i kjelleretasjen.

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Opprinnelige byggetegninger ble fremlagt av hjemmelshaver på befaringsdagen, selv om kommunen opplyser om at det ikke foreligger i deres arkiver. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Byggetegninger fra byggeår er ikke tegnet inn med bad i 1.etasje, kjellerbod i kjelleretasjen er oppdelt forskjellig og det er utført fasadeendringer på vest- og syddel av fasaden.

Det fremlegges byggetegninger av tilbygget fra 2012.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1958 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det gjøres oppmerksom på at det har vært en garasje på eiendommen som hjemmelshaver har revet uten å melde rivningen inn til kommune og det opplyses fra hjemmelshaver at garasjen ble revet grunnet garasjens dårlige tilstand.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på begge sider i trapp ned til kjelleretasjen og på veggside i trapp opp til 2.etasje. Begge trappene er også bratte og rekkverkshøyde i trapp opp til 2.etasje ble målt til 80 cm, som ikke tilfredsstiller krav for rekkverk som er 90 cm. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Det ble punktert en slange i veggen inn mot badet da det ble satt på mdf plate i gangen i 2014, dette er utbedret og takstmann tatt fukt test der nå
- Det ble laget nytt bad i tilbygget, der alt arbeidet er gjort som egeninnsats/dugnad
- Fukt i kjeller, dreneringssvikt/opsug. Deler er drenert
- Snø og is tok med snøfanger/luftepipe/ plate/takrenne. Dette er utbedret gjennom forsikringsselskapet.
- Pålegg om å skifte sotluke dør da den ikke gikk igjen, dette er gjort. Bestilt feier til 22/8-25
- Litt setningsskader i mur, litt skjevhet i selve bygget
- Saltutslag i kjeller, tidligere vepsebol på loft, maur under steiner/heller ute. Tatt 2 mus på loft tidligere
- Elrom har byttet sikringsskapet. Egeninnsats/dugnad på å trekke kabler og kontakter i huset ellers
- Til å sette opp tilbygget , drenering. Generelt det meste er utført på egeninnsats/dugnad foruten etterisolering, og skifte av sikringsskap. Huset har blitt satt opp i sin tid på egen innsats , altså i 1958 og før min tid
- Innkjøringen går over naboen's Eiendom , det er skrevet kontrakt med fri bruksrett på denne. Det kan forekomme litt overvann som renner fra nabo tomten og over gårdsplassen, kan evt ledes vekk med en drenering/en grøft
- Radon: Utført med sporfilm i 2003- Mindre enn 10 Bg/m2
- Det er merker etter myggnetting/lim rundt vinduer i 2 etg og litt slitasje på malingen. litt spiker i vegger og vanlig slitasje på maling i huset generelt . Original propp til badekar ødelagt så derfor universal

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er registret noe nedbøyninger og at enkelte overligger er løstsittende i takrenne på langsiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på takrenner har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder, svertesopp på undertaket, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2 Det er noe fuktskjolder og avskalling av fuger på skorstein i krypeloftet, fuktskjolder antatt fra eldre dato. TG2 Det er sprekk i bakplate i peisovn i 1.etasje. TG2 Peisovn i 2.etasje står noe nærmere brennbart materialer/vegg. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at peisovn i 1.etasje har tidligere vært tilkoblet parafin, dette er ikke lenger i bruk. TGIU
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er noe museekskremer på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2 Det er kun små utluftingsventiler på begge gavlvegger, det anbefales å etablere større eller flere veggventil på gavlvegger. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres at deler av gulvet ved vaskemaskin er mer eller mindre i vater og toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 20mm, mens kravet var 25mm på oppføringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2 Laminatgulvet fremstår med stedvis knirk og små glippe i skjørere og inn mot karmen. TG2
9.1.1	Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag, fuktinntregning, avflassing av puss/maling og delaminering (på enkelte steder) på nedre del av vegger. TG2 i grenseland til TG3.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) og kondens på kobberrør, rust på hovedstoppekran, manglende isolasjon på enkelte røroppheng og mye av røropphenget er malt noe som ikke anbefales. TG2 Det anbefales service på vann- og avløpsrør i nær fremtid. Se også opplysninger om avløpsanlegg under punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten. Deler av røroppheng er fra 1958 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, det ble observert innsynkinger, utbulinger og slagmerker på varmtvannsberederens ytre del. Det anbefales å få utført en detaljert teknisk vurdering av varmtvannsberederen utført av rørlegger i nær fremtid. TG2 Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret til vanntilførselen. TG2 Dette anbefales å få etablert i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn veggventiler på soverom i 2.etasjen. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke ble foretatt inspeksjon av isolasjonen mellom veggventil og yttervegg, ettersom dette ville krevd destruktive inngrep i konstruksjonen som ikke var aktuelt på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres dersom det er mistanke om mangelfull isolasjon eller kuldebroprobatikk.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og veggventiler ved ett eierskifte.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Det er tydelig skjevhet i ringmur på gavlvegg. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er små riss, setningsprekker og avflassing av puss på enkelte steder på grunnmuren. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det mangler drenering på deler av langsiden. TG3 Det ble fuktsøkt forhøye fuktverdeier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag, fuktinntrenging, avflassing av maling/puss på nedre del av vegger og på kjellergulv, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, kapillært oppsug fra grunn og terreng og at det er dreneringsvikt. TG3 Det påberegnes å etablere ny drenering i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 (rom under terreng). Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger Det er ikke luftespalte under ytterkledningen rundt tilbygget og det mangler museband under nyere ytterkledningen fra 2012. TG2 Det er stedvis fuktinntrenging over enkelte vinduer og det mangler beslag vannbrett over vinduer. TG2 i grenseland til TG3 Ytterkledningen fra byggeår er opprinnelig behandlingen med linolje som over tid er behandlet med akryl eller dekkbeis. Dette har ført til uttørring, sprekker og dannelse av linoljeblærer, noe som øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte i trekonstruksjonen. TG3 . Det må påberegnes at all nyere maling må fjernes, enten med IR-lampe, kjemisk malingfjerning eller, dersom skadene er betydelige, at hele panelkledningen må skiftes ut i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at kjellervinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og manglende vedlikehold som medfører til at disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold. Dører i kjelleretasjen subber i karm og har passert mer sin forventet levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Dører i 2.etasje og 1.etasje fremstår i grei stand, men har stedvis små slitemerker på nedre del av karmer. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det ble registret sprekt/knust glass på ett vindu i kjelleretasjen. TG3 Hjemmelshaver har i dag tildekket dette med plast, men det må påberegnes å skifte ut vinduet i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Markterrasse: Terrassebordene fremstår med mye tørrsprekker, rust etter skruer og fuktinntrenging på enkelte bord. TG2 i grenseland til TG3 Det må påberegnes å utskifte opp til flere terrassebordene og vedlikehold i nær fremtid. Støpt betong trapp opp til inngangspartiet: Trappen fremstår med mye avskalling og skader i betongen, som har medført til at armeringsjern er synlig og rustet på enkelte steder. Dette er også en indikasjon på at det ikke ligger plass (tettesjiktet) under trappen som da ligger direkte på grunn og det er ett kapillært oppsug fra grunn. TG3 Det mangler håndrekke på begge sider i trappen, det er ett krav om håndrekke i alle trappe løp og det anbefales å montere i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.2	Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Gulvets overflate

	Betonggulvene i kjelleretasjen fremstår med mye synlig fuktskjolder, skadet betong, grønske (alger), saltutslag og setningsprekker i samtlige kjellerboder. TG3 Det må påberegnes å utbedre skadet betongoverflater i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvene og yttervegger hvor det avdekkes forhøyede fuktverdier, Dette er en indikasjon på at støpt betonggulv ligger direkte på grunn uten tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler ventilering i kjelleretasjen. Se punkt 10.3. Se estimert kostnad under punkt 1.1 drenering.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250135	

Selger 1 navn
Nina Merete Øverbakken

Gateadresse	
Rustadvegen 150	

Poststed	Postnr
HURDAL	2090

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble punktert en slange i veggen inn mot badet da det ble satt på mdf plate i gangen i 2014, dette er utbedret og takstmann tatt fukt test der nå.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble laget nytt bad i tilbygget, der alt arbeidet er gjort som egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble laget 2 sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eneste jeg vet er at det har blitt søkt om å bygge tilbygg m/ bad

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se vedlagt fil

Arbeid utført av

Hurdal kommune

Filer

[26-33_Rustadvegen 150_Vann- og avløpsopplysninger_01.07.2025.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller, dreneringssvikt/opsug. Deler er drenert

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Snø og is tok med snøfanger/luftppe/ plate/takrenne. Dette er utbedret gjennom forsikringsselskapet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålegg om å skifte sotluke dør da den ikke gikk igjen, dette er gjort. Bestilt feier til 22/8-25

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt setningsskader i mur, litt skjevhet i selve bygget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag i kjeller, tidligere vepsebol på loft, maur under steiner/heller ute. Tatt 2 mus på loft tidligere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

Ar

Verdi

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document reference: 1206250135

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innkjøringen går over naboens Eiendom , det er skrevet kontrakt med fri bruksrett på denne. Det kan forekomme litt overvann som renner fra nabo tomten og over gårdsplassen, kan evt ledes vekk med en drenering/en grøft

Document reference: 1206250135

Tilleggs kommentar

Det er merker etter myggnetting/lim rundt vinduer i 2 etg og litt slitasje på malingen. litt spiker i vegger og vanlig slitasje på maling i huset generelt . Original propp til badekar ødelagt så derfor universal .

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



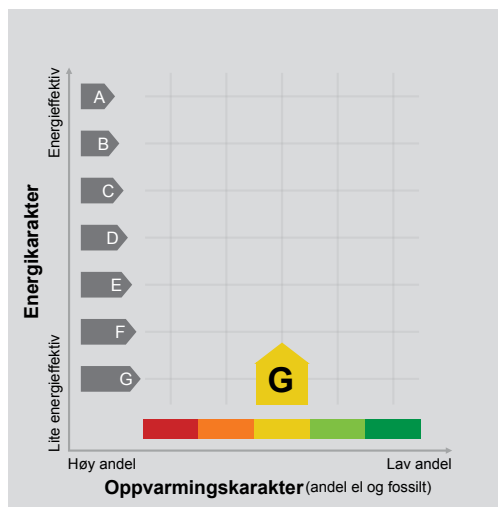
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250135

ENERGIATTEST



Adresse	Rustadvegen 150
Postnummer	2090
Sted	HURDAL
Kommunenavn	Hurdal
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151934676
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154313
Dato	12.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 12 787 kWh pr. år

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

12 787 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Rustadvegen 150

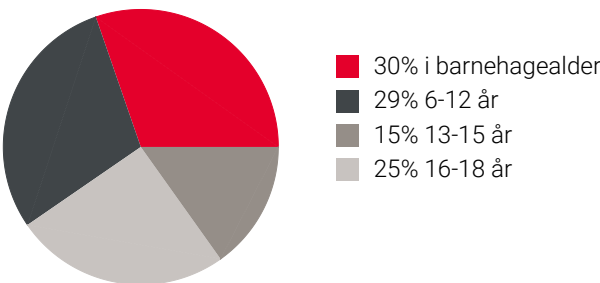
Offentlig transport

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

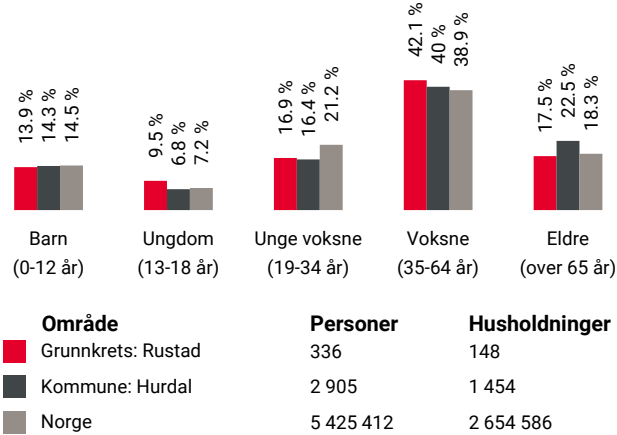
Skoler

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

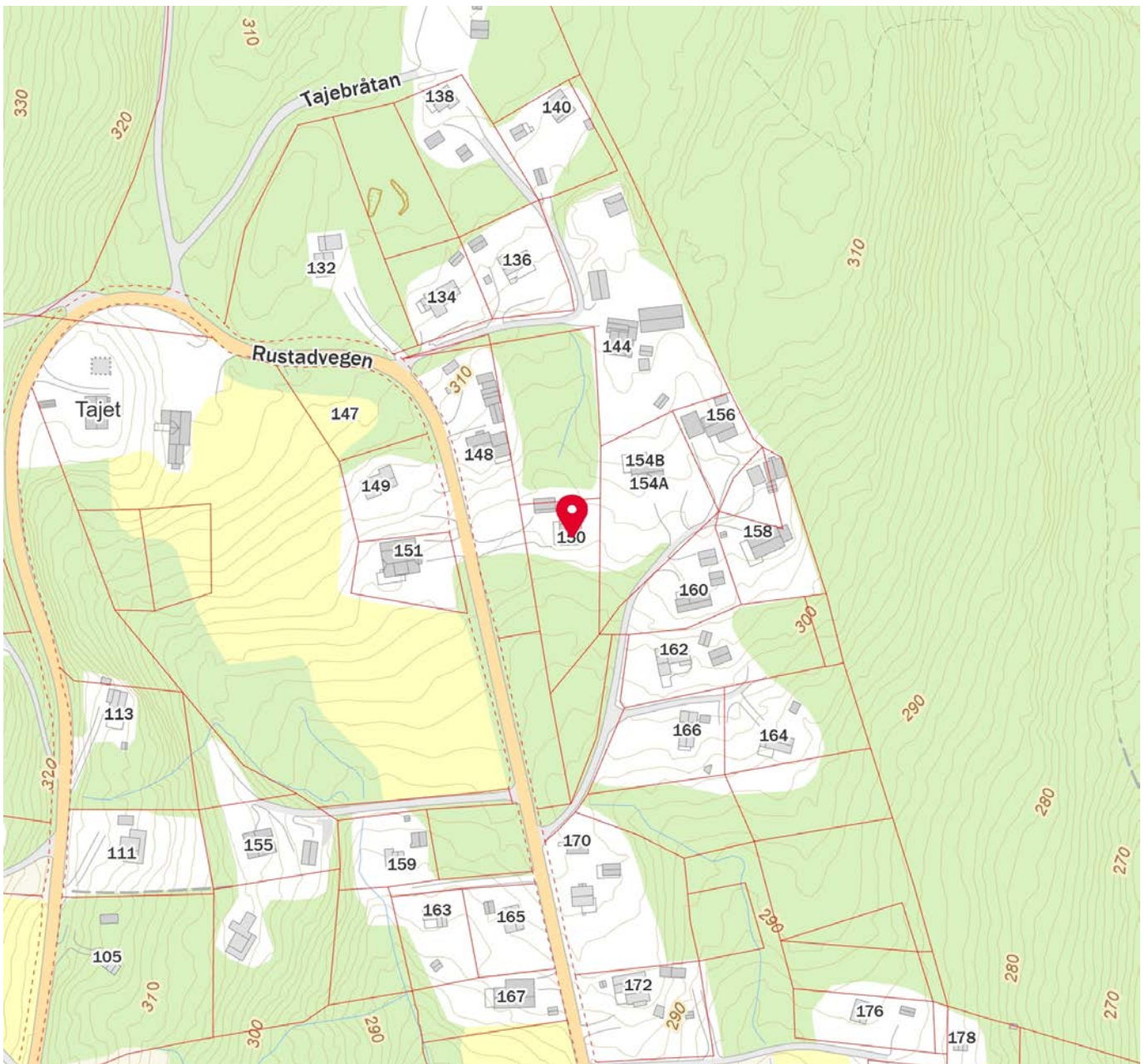
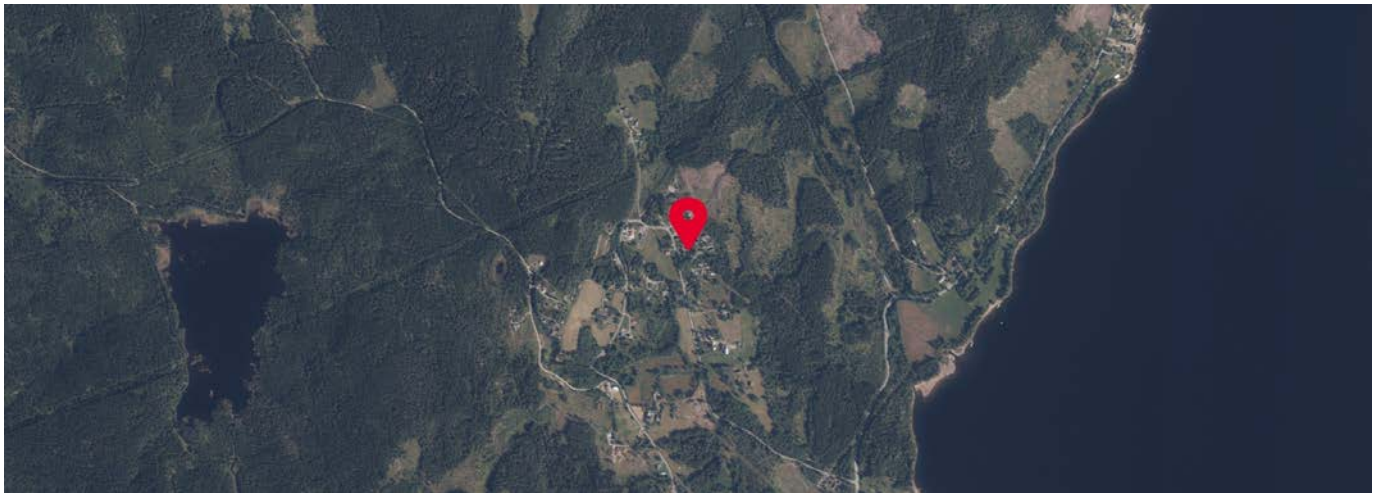
Hurdal barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 🚶 2.9 km
Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	12 min 🚶 10.9 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min 🚶 12.8 km

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 🚶





Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 10

Utskriftsdato: 01.07.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Rustadvegen 150, 2090 HURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 27.06.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rustadvegen 150, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 672 000,00 kr
Skatt	4 676,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	20.11.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 27.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rustadvegen 150, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	4 851,00 kr
Renovasjon	4 596,00 kr
Slam	3 609,00 kr
Vann	6 201,25 kr
Sum	19 257,25 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	1877.46	1/1	0 %	1 877,46 kr
Restavfallsgebyr R - beholder 80 l	25%	1 stk	2392.21	1/1	0 %	2 392,21 kr
Papirrenovasjon PA - beholder 140 l	25%	1 stk	688.25	1/1	0 %	688,25 kr
Plastrengasjon PL	25%	1 stk	322.88	1/1	0 %	322,88 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1870400 prom	2.50	1/1	0 %	4 676,00 kr
Årsgebyr vann middels sats	15%	1 stk	3069.03	1/1	0 %	3 069,03 kr
Abonnementsgebyr vann middels stats	15%	73 m3	41.78	1/1	0 %	3 049,90 kr
Vannmåler leie 15%	15%	1 stk	159.33	1/1	0 %	159,33 kr
Grunngebyr per oppmøte hos abn 15%	15%	1 stk	1419.26	1/1	0 %	1 419,26 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tømming behandling pr tømmerhet 15%	15%	1 stk	1917.62	1/1	0 %	1 917,62 kr
					Sum	19 571,94 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	MYRVANG	Beregnet areal	0
Etablert dato	11.12.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	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	01.01.2024		Tinglyst	26/33
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	26/33
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	11.12.1953			0239-26/10, 26/33
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6693995.93	610183.26	0	Ja	1689.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØVERBAKKEN NINA MERETE F061170*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RUSTADVEGEN 150 2090 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rustadvegen 150

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151934676		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151934668		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151934676: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rustadvegen 150	H0101	26/33	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 151934668: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

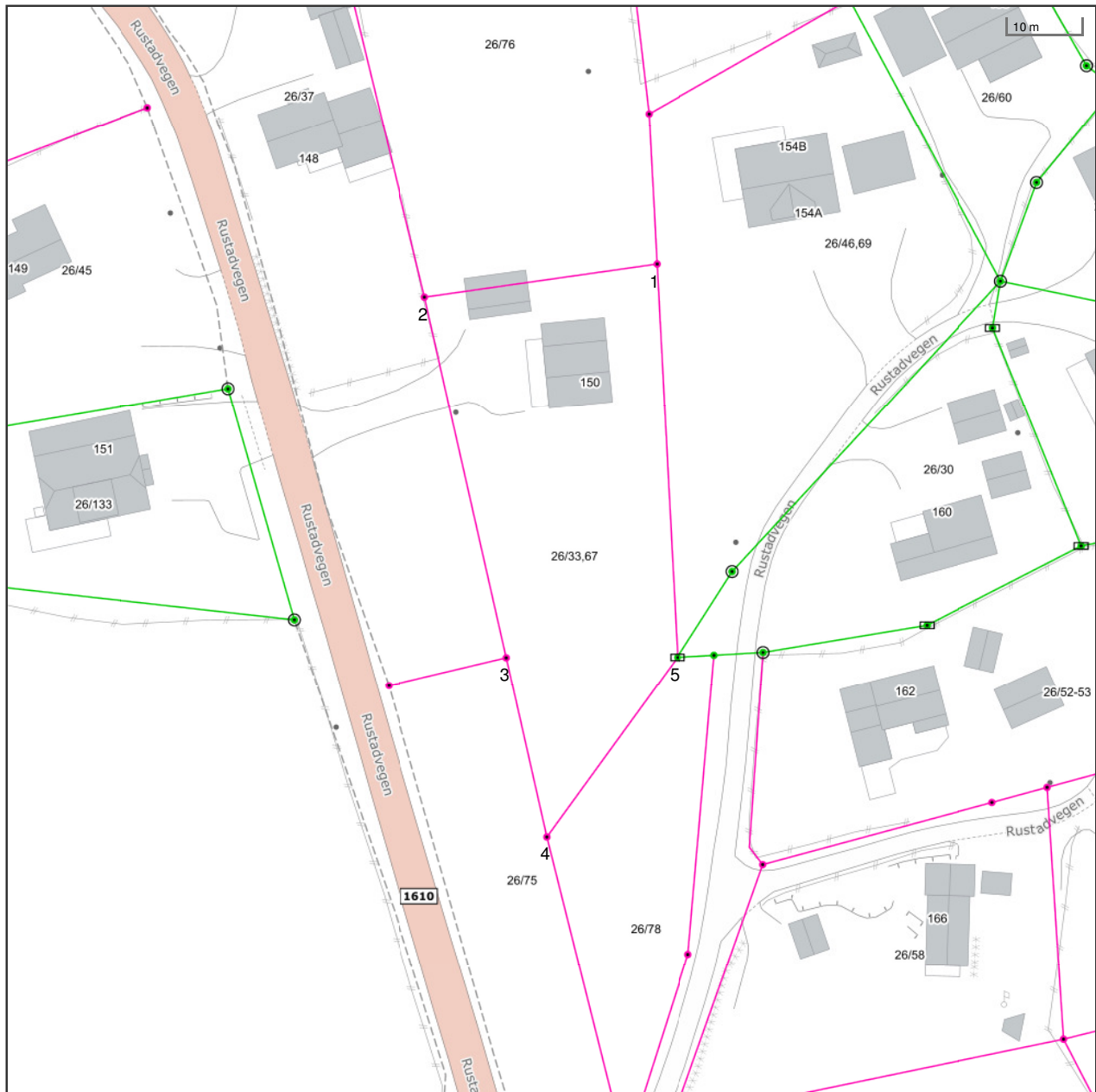
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/33	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3242 - 26/33//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 689,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6693995,93	Øst	610183,26
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i		Grensepunkttype		Lengde	Radius
1	6694015,23	610190,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		53,29	
2	6694009,81	610159,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		31,74	
3	6693961,36	610172,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		50,04	
4	6693937,29	610178,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		24,86	
5	6693962,12	610195,36	10 cm	Jord (JO)		Rør (54)		30,06	

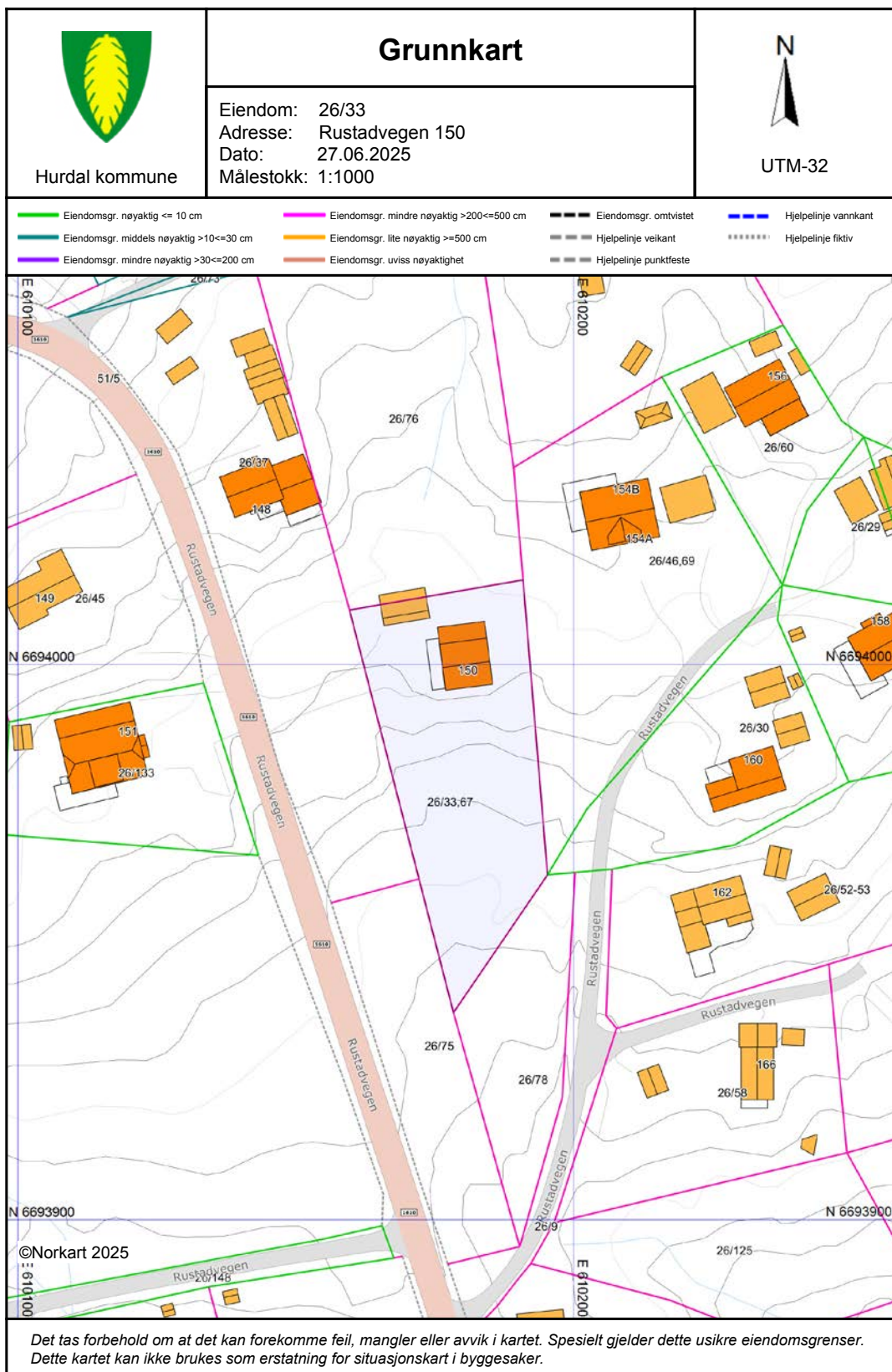
Topographic map showing a road network and a specific plot of land outlined in red. The map includes contour lines, building footprints, and a legend for various road types. A scale bar indicates 20 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Scale: 20 m

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





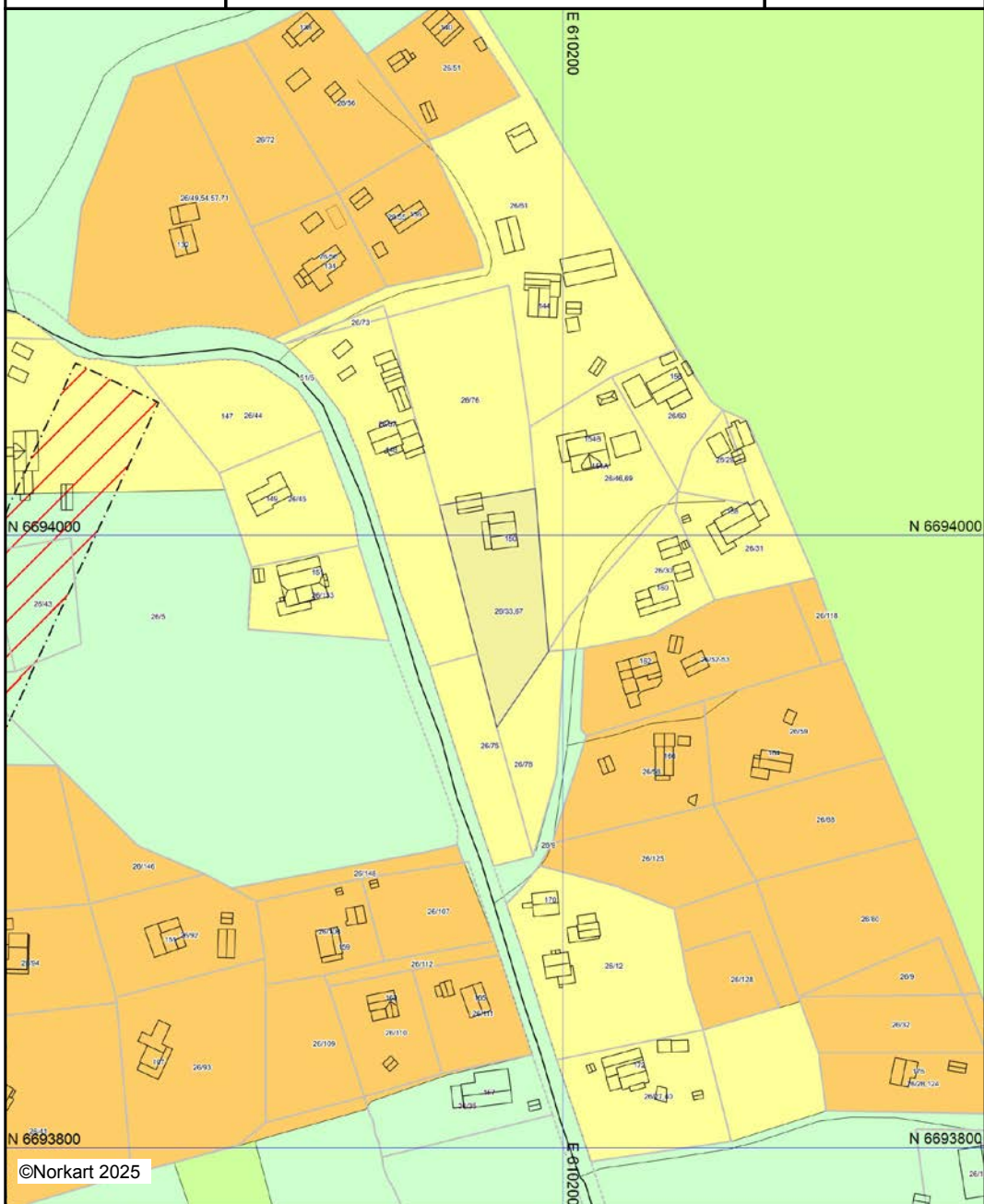
Hurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/33
Adresse: Rustadvegen 150
Dato: 27.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

-  Landbruks-,natur- og friluftsfomål samt reir
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

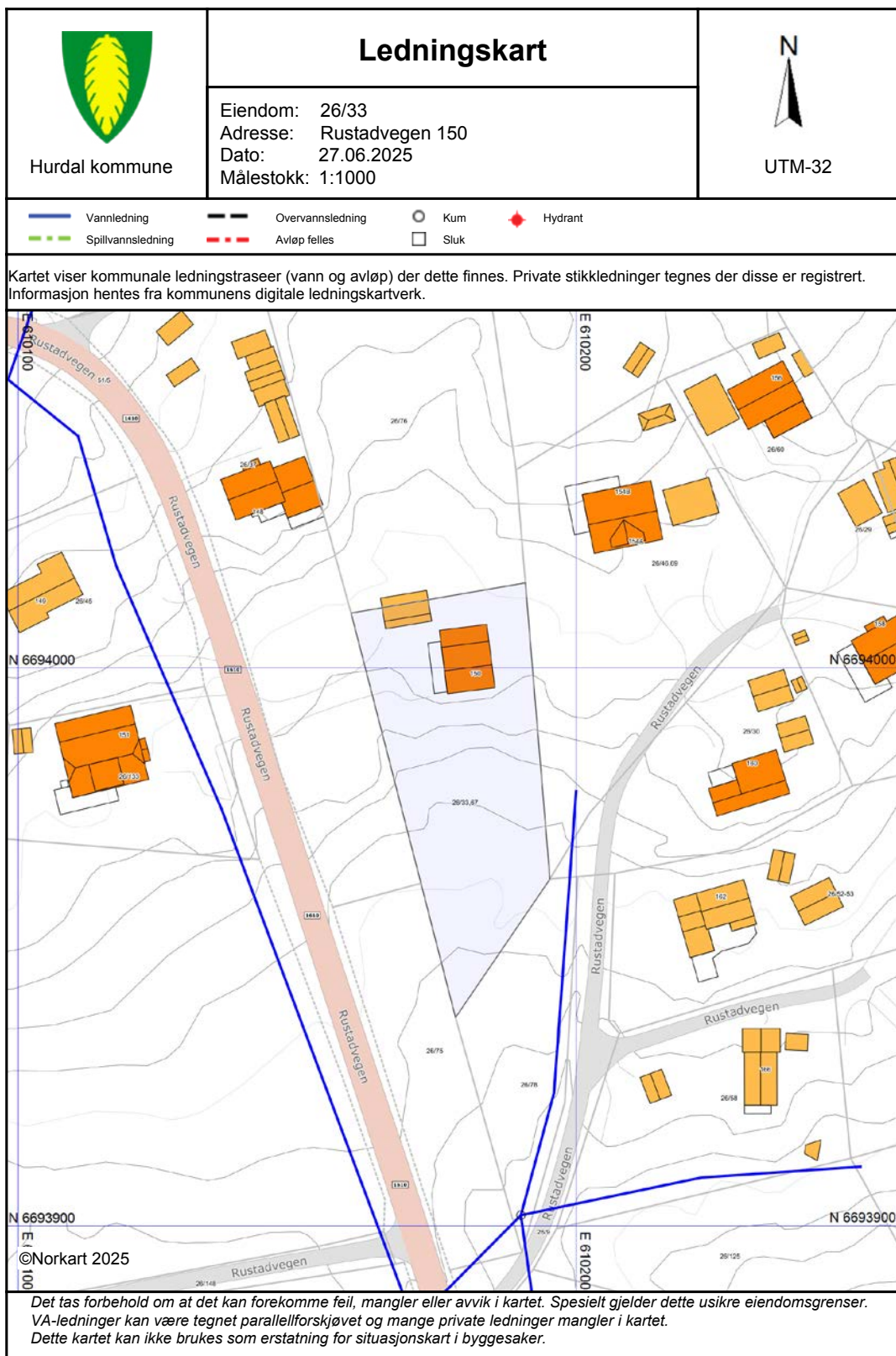
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende





Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 27.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rustadvegen 150, 2090 HURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
07519039	1395	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	70

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal

Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 27.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hurdal kommune

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rustadvegen 150, 2090 HURDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3242/dokumenter/367/kommuneplanbestemmelser-2018-2040%20endret%20270819.pdf		
Delarealer	Delareal	1 689 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	AB_	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02391701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2040		

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Vann- og avløpsopplysninger for:

GBNR: 26/33

Adresse: Rustadvegen 150, 2090 Hurdal

I forbindelse med kartleggingen av alle private vann- og avløpsanlegg som kommunen har gjennomført i perioden 2015-2017 befarte kommunen boligen den 30.05.2016.

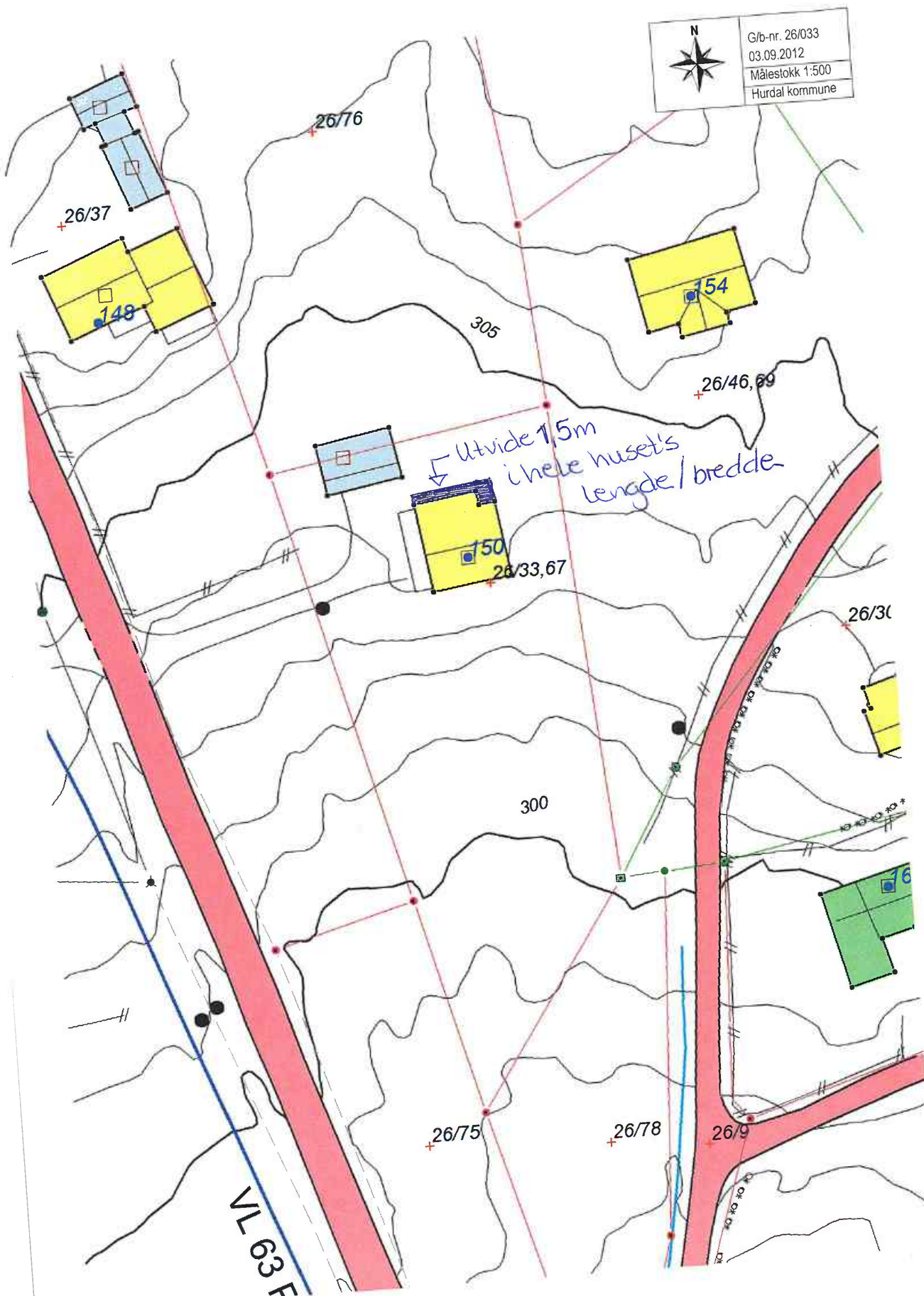
Boligen har innlagt kommunalt vann. Ved egenregistreringen har grunneier oppgitt at den private stikkledningen er etablert ca. 2004.

Det private avløpsanlegget består av to kummer i betong med volum ca. 3 kbm. Byggeår er ukjent. Det er ingen informasjon om hvor det slamavskilte avløpsvannet infiltreres/slippes ut.

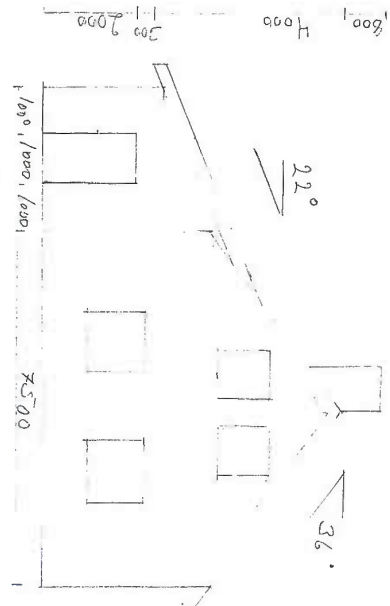
Ved befaringen er det registrert at kummene er utette og det siver grunnvann/overflatevann inn i kummene.

Avløpsanlegget er ikke i tråd med dagens krav til utførelse og vil ikke rense avløpsvannet i tråd med dagens renskrav. Hurdal kommune har startet arbeidet knyttet til oppgradering av private avløpsanlegg, men det er ikke utarbeidet en framdriftsplan for arbeidet. Det kan forventes at det i framtiden vil bli gitt pålegg om etablering av nytt avløpsanlegg på eiendommen.

I denne forbindelse må det søkes om ny utslippstillatelse og søknaden må utarbeides av en godkjent fagkyndig, som dimensjonerer nytt avløpsanlegg i tråd med lokale forhold. Etablering av private avløpsanlegg er et tiltak som krever byggetillatelse og et ansvarlig foretak må stå for utførelsen.



FASAD ØST m TUBYGG



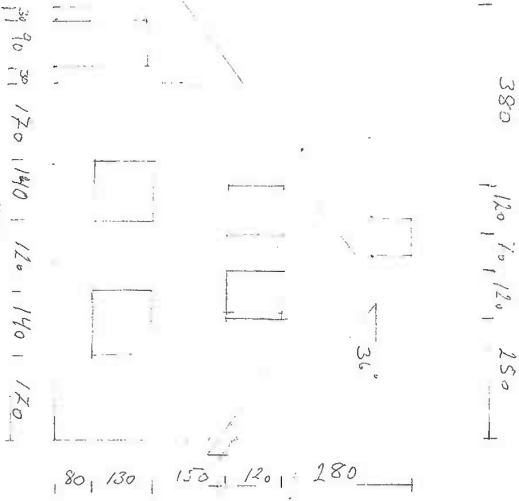
Hand-drawn floor plan of a building. The plan is oriented vertically with a dashed line on the left side. The overall dimensions are 18.50 (width) and 6.00 (height). The plan is divided into several sections:

- Top Section:** Labeled "BAD" (Bathroom) with dimensions 12.00 (width) and 2.00 (height). It contains a toilet fixture.
- Middle Section:** Labeled "GANG" (Hallway) with dimensions 6.00 (width) and 3.00 (height). It contains a door opening to the right.
- Bottom Section:** Labeled "V.F." (Veranda/Front) with dimensions 6.00 (width) and 2.00 (height). It contains a door opening to the right.

Additional labels and dimensions include:

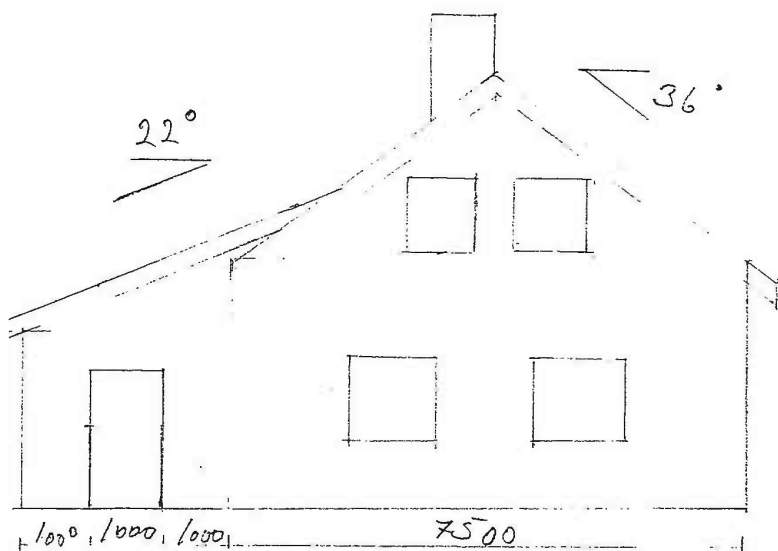
- Overall width: 18.50
- Overall height: 6.00
- Dimensions along the top: 6.00, 12.00, 2.00, 2.00, 2.00
- Dimensions along the right: 2.00, 2.00, 2.00
- Dimensions along the bottom: 6.00, 6.00, 6.00
- Labels: "BAD", "GANG", "V.F.", "EKST BOLIG" (External Building)

FASAD: ØST EKS BOLIG

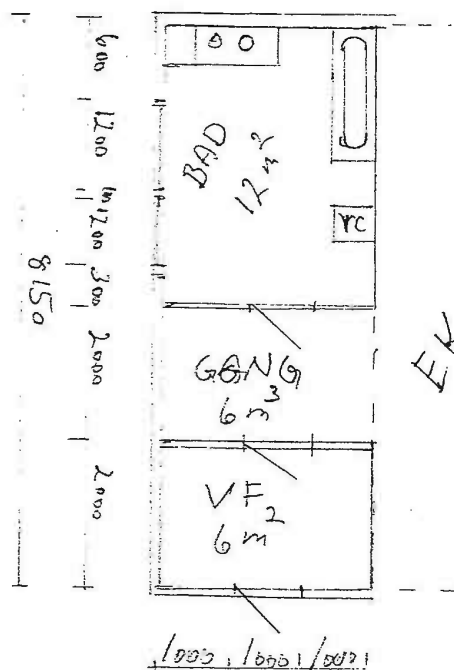


DATE:	6-9-2012
TRUCKS HAYTER	
ADDRESS	NINA M. OVERBARKEN RUSTADVEGEN 150
MÅL 8	1:100
TEGNET A.1	R008300 B466

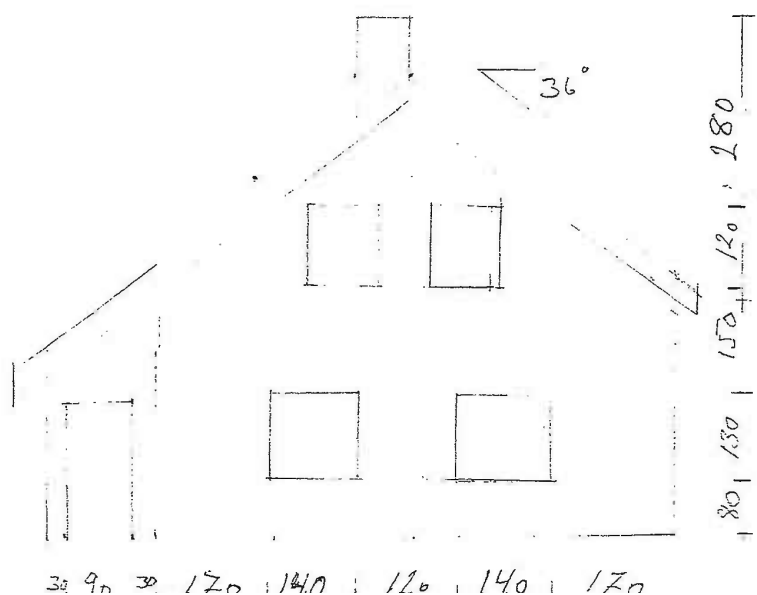
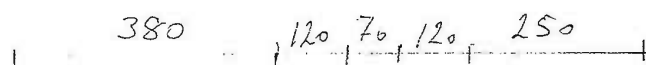
FASADE ØST m TILBYGG



PLAN TILBYGG



FASADE ØST EKST BOLIG



DATO:

TILTAKS
HAVER

ADRESSE

MÅL:

TEGNET AV

1

2

:

Stempelmerke 5h

Avskrift av
No. 76

dagbok nr.

3579 58-16/9
A 76

K o n t r a k t .

Underskrevne Bjarne Tajet gir herved Johan Vestlien fri grunn til legging av veg over sin eiendom Soltun gnr. 26 bnr. 37 i Hurdal. Vegen skal ta av grendevegen på avtalt sted og skal tjene som gårdsveg for eiendommen Myrvang, gnr. 26 bnr. 33 i Hurdal, som eies av Johan Vestlien.

Vegen skal legges i en bredde av inntil 3 meter. Frå Øvre (Nordre) kant av eiendommen Soltun ned til Øvre (Nordre) vegkant er det 50 meter, og vegen går så vinkelrett over Soltun. Den blir 22 meter lang. Vegen skal uten vederlag kunne benyttes av beboere på Soltun.

Det skal ikke være gjerde langs gårdsvegen.

H u r d a l, den 10. september 1958.

Bjarne Tajet
eiere av Soltun

- Johanne Tajet

Vi bekrefter herved at Bjarne Tajet og Johanne Tajet, har underskrevet dette dokument og at de er over 21 år. De har begge skrevet under egenhendig i vårt nærvær.

H u r d a l, den 10. september 1958.

Rune Gjølvinger

Ragnhild Gjølvinger

Verdi under kr. 500.-



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rustadvegen 150
2090 HURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre