

PROAKTIV

Velholdt hytte med
naturskjønn
beliggenhet

3 soverom | Ildsted | Overbygd
veranda



DALSSTUBBEN 54





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HURDAL

Velholdt hytte med
naturskjønn beliggenhet | 3
soverom | Ildsted | Overbygd
veranda

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalsstubben 54, 2090 HURDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 46, i Hurdal kommune

Prisantydning: 500.000,-

Omkostninger: 31.490,-

Totalpris: 531.490,-

Kommunale avgifter: 5.267,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 4/3

BRA: 68 m²

BRA-i: 56 m²

Tomt: 898.6 m²

Energimerke: Energiklasse G.

Garasje/Parkering: Parkering må avtales med grunneier.

INNHold

2	5	8	28
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
31	34	39	90
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

DALSSTUBBEN 54

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Velholdt hytte med naturskjønn beliggenhet | 3 soverom | Ildsted | Overbygd veranda | Selges møblert

Velkommen til Dalsstubbene 54 – en hyggelig fritidseiendom med naturskjønn og skjermet beliggenhet i Hurdal. Hytta er fra 1983 og har en lun og tradisjonell hyttestandard med gjennomgående trepanel og heltregulv. Planløsningen byr på tre soverom, kjøkken, stue og spisestue, hygienerom og vindfang.

Stuen har ildsted og utgang til en overbygd veranda med utsyn mot grønne omgivelser. Oppvarming med strøm og vedfyring. Eiendommen har i tillegg uthus med utedo og to boder.

Det er ikke innlagt vann, avløp eller etablert vei frem til hytta. Selges møblert

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28

Tlf.: +47 450 07 095

E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



HURDAL

Kommune: Hurdal / Område: Hurdal

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og naturskjønn beliggenhet i Dalsstubben i Hurdal, ca. 504 meter over havet. Her er man omgitt av store skog- og naturområder, med svært gode muligheter for friluftsliv gjennom hele året. Hurdal byr på et omfattende nettverk av skogsbilveier og stier, samt en rekke vann med muligheter for blant annet bading, fiske og padling.

For den skiglade ligger nærmeste langrennsløype ca. 2,2 km fra eiendommen. Det er hele 236 km preparerte skiløyper innenfor en radius på 15 km, mens Hurdal Skisenter ligger ca. 14,5 km unna. Området rundt Skrukkelia og Totenåsen byr også på flotte turmuligheter, blant annet mot Fjellsjøkampen, som med sine 812 moh. er Akershus' høyeste punkt.

Sommer tid byr Hurdal på gode muligheter for tur- og sykkel turer, fiske og badeliv. Hurdalsjøen har flere tilrettelagte



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Oslo Gardermoen	34 km
🚆 Jaren stasjon Linje RE30, R31	15.2 km
🚆 Bleiken stasjon Linje RE30	16.3 km
🚆 Sibilrud Linje 445, 447	23 min 🚶 2.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jaren Post i butikk	15 km
Spar Hurdal	15 km

VARER/TJENESTER

📦 Smietorget	16.9 km
📷 Vitusapotek Hurdal	15.2 km

SPORT

⚽ Skrukkelia vel Aktivitetshall	28 min 🚶 2.7 km
------------------------------------	--------------------

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge St1 Lygnasæter	8.4 km
🚗 Mohagalia 2	14.5 km



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



badeplasser, mens Skrukkelisjøen har badeplass ved Nordgardsvangen med sandstrand, friområde og rastemuligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Spar Hurdal eller Kiwi Jaren, begge ca. 15 km unna. Jaren stasjon ligger ca. 15,2 km fra eiendommen og betjenes av tog, mens Oslo Lufthavn Gardermoen ligger ca. 34 km unna.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Dette er med andre ord en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en fritidseiendom med ro og natur tett på, samtidig som det er overkommelig avstand til servicetilbud, togforbindelse og Gardermoen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse og enkelte gårds-/boligeiendommer, omgitt av store skog- og naturområder.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

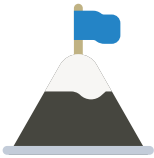
AVSTAND TIL BYER

Raufoss	31.2 km
Gjøvik	37.8 km
Hamar	40 km
Oslo	60.9 km



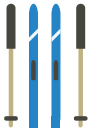
HØYDE OVER HAVET

504 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.2 km
 - 236 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Hurdal Skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 14.5 km
 - Skitrek i anlegget: 4



AKTIVITETER

Knaisætra	10.2 km
Hurdal Hestesenter	13.6 km
Helgaker Gård	17 km
Smaragdgruvene	22.6 km
Mjøsli Diskgolf	25.5 km
Norsk hestesenter	26.5 km
Gjøvik & Toten Golfklubb	26.9 km
Eidsvoll 1814	27.2 km

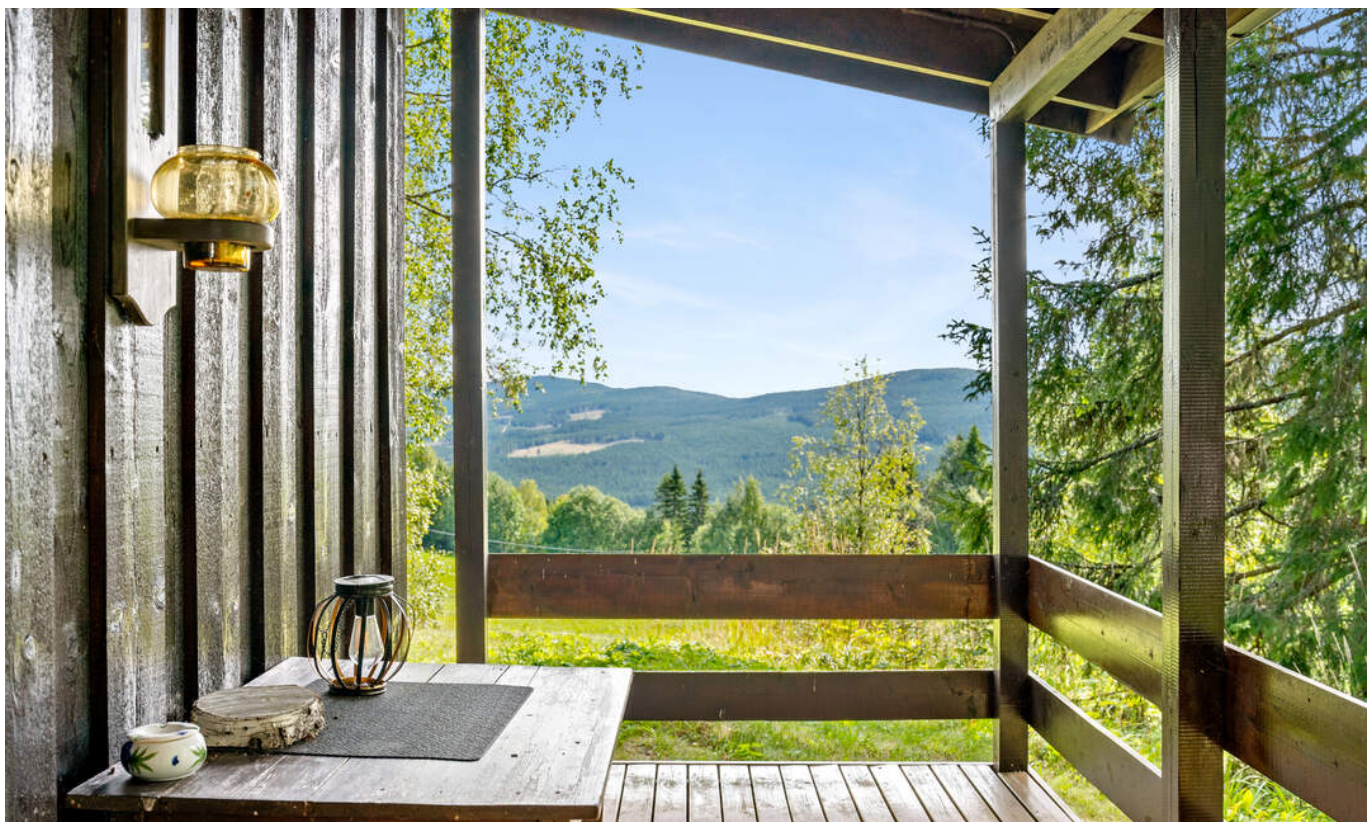


















PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Fritidsboligen er på ett plan og består av: Entré, hygienerom, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom. Det er utedo og 2 boder. Krypekjeller.

Areal

Fritidsbolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 18 kvm

Bod og Utedo

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Entré/vindfang
Boligen har et enkelt og praktisk vindfang med trepanel på vegger og i himling. Herfra er det videre adkomst inn i hytta.

Stue og spisestue
Stue og spisestue utgjør et åpent og hyggelig oppholdsareal med heltregulv og trepanel på vegger og i himling. Store vindusflater sørger for godt med dagslys og fint utsyn mot naturen utenfor. Stuen har murt ildsted og god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Fra oppholdsrommet er det utgang til en overbygd veranda.

Kjøkken
Kjøkkenet har tradisjonell innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med blande batteri og kun kaldt vann. Det er plass til komfyr og kjølfrys. Kjøkkenet har naturlig avtrekk og ligger i åpen forbindelse med oppholdsarealet.

Soverom
Boligen har tre soverom med enkel og tradisjonell hyttestandard. Soverommene har vinduer som gir naturlig lys og utsyn mot de grønne omgivelsene. Alle rom har plass til seng og nødvendig soveromsmøblement. Rommene kan innredes fleksibelt og benyttes som soverom, barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.

Hygienerom
Enkelt hygienerom med heltregulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Boligen har ikke innlagt bad eller avløp.

Veranda
Fra oppholdsrommet er det utgang til en overbygd veranda som strekker seg langs deler av boligen. Her er det plass til utemøbler og fint utsyn mot de omkringliggende, grønne omgivelsene.

Uthus / utedo
På eiendommen er det uthus med utedo og to boder, som gir praktisk oppbevaringsplass i tilknytning til hytta.

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 16 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Småsprekker nederst på kledning er registrert.
- Utvendig > Ytterdører: Balkongdør: Har slitasje.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er registrert enkelte skjevheter. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.
- Utvendig > Utvendige trapper: Overflatebehandling er stedvis slitt og har behov for vedlikehold. Mangelfull behandling kan på sikt føre til fuktopptak i treverket og redusert levetid.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe har saltutslag. Noe som kan tyde på fuktighet.
- Innvendig > Krypkjeller: Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt, trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Spor etter mus registrert.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Rør er ikke tilkoblet vann
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Kjøkkenet ventileres derfor kun via naturlig avtrekk eller omluftsløsning, noe som gir redusert effektivitet ved matlaging

og økt risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i rommet

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:

Innvendig:

Gulv: Heltre.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Mursteinspipe.

Ildsted er montert.

Krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige profilerte ubehandlede tredører.

Utvendig:

Taket er tekket med asfaltshingel.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og

toppbord i treverk.

Mønet skråtak. Sperrekonstruksjon i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på

oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med Koblet glass.

Malt ytterdør i treverk med glassfelt.

Verandadør i treverk med glassfelt.

Veranda med utgang fra stue. Overbygd. Konstruksjoner i

treverk.

Fundamentert direkte på grunn.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

Tekniske Installasjoner:

Synlige avløpsrør i:Plast. Rør for gråvann. Ukjent hvor de ender

opp.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent

ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i gang.

Røykvarsler og Brannslukningsapparat.

Panelovner.

Bod og utedo

På eiendommen står en separat bygning med bod og utedo.

Bygningen er oppført i tradisjonelt bindingsverk med malt

trepanel og tak tekket med papp. Byggeår er ukjent.

Bygningen har en enkel standard og et generelt

vedlikeholdsbehov, med bygningsdeler som bærer preg av

elde og slitasje. Bygningen er ikke tilstandsvurdert etter

forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Bygningssakskyndig

Ola Kjeldsberg (befaringsdato: Torsdag, 13. august 2026)

Parkering

Parkering må avtales med grunneier.

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

898,60 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en naturskjønn og usjenert tomt, omgitt av variert skog og vegetasjon. Tomten har et naturlig preg med gressarealer, trær og stedegen beplantning som skaper en lun og hyggelig ramme rundt hytta. Fra den overbygde verandaen er det fint utsyn mot de grønne omgivelsene.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:
Grunngebyr renovasjon 2 104,64 kr
Hytterenovasjon 1 726,00 kr
Pipeavgift, Feiing 358,00 kr
Pipeavgift, tilsyn 213,00 kr
Eiendomsskatt - fritid 865,00 kr
Sum: 5 266,64 kr
Prognosene kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 4 825,00 kr

Kommunale avgifter

5.267,- for 2026

Info formuesverdi

For fritidseiendom utgjør formuesverdien 30 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

Hvis Stortinget vedtar en årlig justering av formuesverdien, vil dette være forhåndsutfyllt i skattemeldingen. Det er ikke vedtatt slik justering for inntekståret 2025.
<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/formuesverdi-av-fritidseiendom/>

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold vei samt eventuelle øvrige abonnementer og tjenester.

Det er tilknyttet utgifter til vedlikehold og snøbrøyting av felles privat vei. Veien eies av grunneier. Det er ikke etablert veilag/velforening.
Det opplyses å være ca. 3-5000,- pr sesong for snøbrøyting. I tillegg kommer det utgifter til vedlikehold av vei. Dette avhenger helt av behov fra år til år.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen

som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen er ferdig ryddet og rengjort. Overtas med møblement/utstyr som er på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Melding fra byggherre om ferdigstilling er oversendt kommunen i 1983.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av fritidsboligen, utedo og bodene, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar fra takstmann: Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3242/39/46:
16.01.1956 - Dokumentnr: 140 - Bestemmelse om veg

16.01.1956 - Dokumentnr: 140 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM GJERDEPLIKT

08.09.1967 - Dokumentnr: 4603 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3242 Gnr:39 Bnr:18

04.05.1968 - Dokumentnr: 2418 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3242 Gnr:39 Bnr:18
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Vederlagsfri avståelse av grunn
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende i kommuneplanens arealdel.

Kommunen opplyser at Kommuneplanens arealdel er under arbeid (2026-2040)

Kjerneinformasjon

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Det er ikke etablert adkomstvei fra Dalsstubben (privat vei) frem til eiendommen.
Det er i tinglyste erklæringer gitt rettighet til etablering av vei over gnr 38, bnr 19. Her er det beskrevet vilkår for vei, rett til vann m.m.
Det vil være opp til kjøper å bli enig med grunneier om etablering av vei. Tiltaket må også til kommunal behandling/godkjenning.

I forbindelse med kartleggingen av alle private vann- og avløpsanlegg som kommunen har gjennomført i perioden 2015-2017, befarte kommunen fritidsboligen den 4.8.2017.

Ved kartleggingen har grunneier gjennom egenregistrering gitt informasjon om at fritidsboligen ikke har innlagt vann. Vann bæres inn i fritidsboligen og vannkilde er ikke oppgitt.

Toalettløsningen er oppgitt å være utedo.

Når det ikke er innlagt vann i fritidsboligen, er det ikke krav om utslippstillatelse og etablering av eget avløpsanlegg.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Hurdal kommune er ikke kjent med pålegg fra feiervesenet. For oppdatert status vennligst kontakt Øvre Romerike Brann

og Redning – tlf 47 88 43 00.
Feiing av skorstein i fritidsbolig må bestilles av eier.

Grunnboksdato

Fredag, 18. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

500 000,00 (Prisantydning)

500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
12 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

13 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
31 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

513 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
531 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

Kjerneinformasjon

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det presiseres her at eiendommen selges møblert og med det utstyr som er på eiendommen idag. Ytterligere rydding/tømming vil ikke bli foretatt.

Eier

Hans Petter Bjørnstad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 19 800, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000 Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 500, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 17 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 77 340 Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 045 Totalt kostnadsoverslag kr. 100 385 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
18.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
 HURDAL kommune
 gnr. 39, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 Rapportdato: 25.08.2026 Oppdragsnr.: 22732-1169 PropCloud ref nr: FI1031
Foretak: OBK Takst AS



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

OBK Takst AS

Taksering - Eiendom

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no
455 04 110



Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 2 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 3 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 4 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Fritidsbolig med BRA-i på 56 m² over en etasje.
Overbygd veranda.
Uthus med bod og utedo.

STANDARD:
Fritidsboligen er fra 1983.
Normal hyttestandard for byggeåret og området. (Enklere standard uten innlagt bad og avløp).
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Tomten er flat og skrånende naturtomt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG
Taket er tekket med asfaltshingel.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Mønet skråtak. Sperrekonstruksjon i treverk.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med Koblet glass.
Malt ytterdør i treverk med glassfelt.
Verandadør i treverk med glassfelt.
Veranda med utgang fra stue. Overbygd. Konstruksjoner i treverk.
Fundamentert direkte på grunn.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

INNSENDIG
Gulv: Heltre.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Mursteinspipe.
Ildsted er montert.
Krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige profilerte ubehandlede tredører.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Nedfelt oppvaskkum med blandebatteri (kun kaldt vann). Plass til komfyr og kjøl/frys.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM
Hygienerom
Gulv: Heltre.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.
Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med

nedfelt vaskekum med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige vannrør i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast. Rør for gråvann. Ukjent hvor de ender opp.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringskapet er plassert i gang.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Panelovner.

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering: Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenering.
Punktfundamentering på murte blokker/søyler.
Flat og skrånet tomt.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Bod og utedo

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

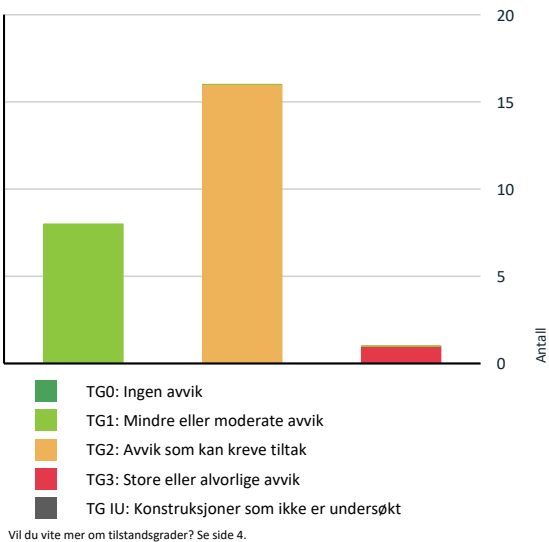
Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

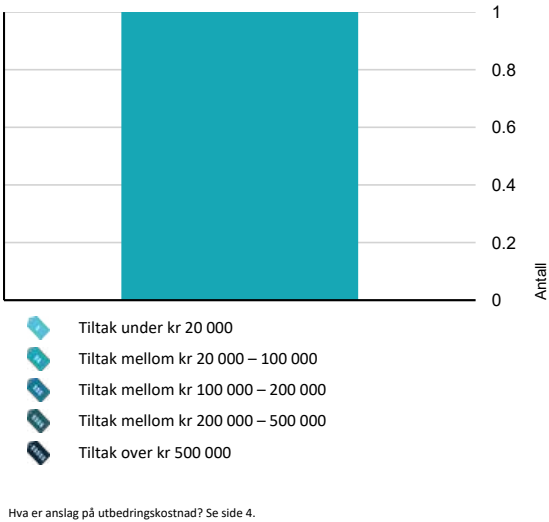
OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
103	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
102	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
1	Utvendig > Takteking
1	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
1	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
1	Utvendig > Ytterdører
1	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
1	Utvendig > Utvendige trapper
1	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
1	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
1	Innvendig > Krypkjeller
1	Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter
1	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
1	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
1	Tomteforhold > Terrenghold
1	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
1	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 6 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Opplysninger hentet fra
Eiendomsverdi - avvik kan
forekomme.

Standard
Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes, som blant annet vinduer. Jmf. punkt under konstruksjoner. Fritidsboligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i fritids Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med asfaltshingel.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
 - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
 - Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det må påregnes lokale utbedringer/reparasjoner på tekking.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet skråtak. Sperrekonstruksjon i treverk. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ingen behov for utbedringstiltak, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på kledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 9 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

Trevinduer med Koblet glass. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk. Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduene. Dette innebærer at vannbrettet står eksponert for vær og vind, noe som over tid gir økt risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Omramming er trukket ned på vannbrettet, hvilket kan gi kapillært fuktopptrekk. Skjulte skader kan ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonene

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Avvik rundt vinduenes innsettsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør i treverk med glassfelt.
Verandadør i treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Balkongdør: Har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 10 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Overbygd. Konstruksjoner i treverk. Fundamentert direkte på grunn.

Selv om verandaen er overbygget vil den være utsatt for vær og vind og ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte skjevheter. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Verandaer som står under åpen himmel og utsatt for vær og vind vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Overflatebehandling er stedvis slitt og har behov for vedlikehold. Mangelfull behandling kan på sikt føre til fuktopptak i treverket og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Heltre.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 11 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

bemerket.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Radon: Eiendommen ligger innenfor område med ukjente radon verdier i følge aktsomhetskart kart til NGU. Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, samt fritidsbolig som brukes jevnlig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 12 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport



TO 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe.
Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Pipe har saltutslag. Noe som kan tyde på fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av brann/feiervesen.

TO 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

krypkjerom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Navn: Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt, trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Fuktverdier i krypkjerom vil ha naturlige variasjoner gjennom året. Det er viktig å føre regelmessig kontroll/tilsyn av bygningsdelen slik at unormale forhold kan oppdages tidlig.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte ubehandlede tredører.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 13 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport



TO 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Spor etter mus registrert.

Vurdering av avvik:

- Spor etter mus registrert.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med blandebatteri (kun kaldt vann). Plass til komfyr og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra kjøkken (vinduer og ventiler).

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Kjøkkenet ventileres derfor kun via naturlig avtrekk eller omluftsløsning, noe som gir redusert effektivitet ved matlaging og økt risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk anbefales montert.

TOALETROM

ETASJE > HYGIENEROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Hygienerom

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 14 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

Gulv: Heltre.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.



ETASJE > HYGIENEROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med blandebatteri.

ETASJE > HYGIENEROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Rør er ikke tilkoblet vann.

Konsekvens/tiltak
• Foreta nærmere undersøkelser.

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 15 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør i: Plast. Rør for gråvann. Ukjent hvor de ender opp.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Fritidsboligen er under 150 kvm og har naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vegg/himling eller i vinduer, noe som anses som tilstrekkelig lufting etter dagens praksis for denne bygningstypen. Løsningen vurderes som tilfredsstillende og gir grunnlag for TG1.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll av registrert elektrovirksomhet ved eiendomsoverdragelser



Branntekniske forhold

Beskrivelse
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 16 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse
Panelovner.



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Punktfundamentering på murte blokker/søyler.

Terrengforhold

Beskrivelse
Flat og skrånet tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsledninger: Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsksblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Bygninger på eiendommen

Bod og utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholdsbehov, og flere bygningsdeler bærer preg av elde og slitasje.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Taket er tekket med papp. Bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

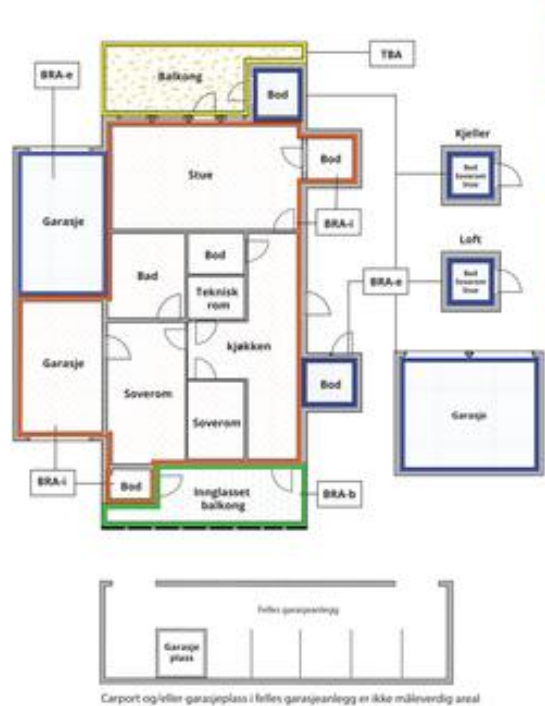
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	18
SUM	56				18
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hygienerom, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,80m og skråhimling.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Bod og utedo

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo, bod, bod 2	

Lovlighet

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 21 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 22 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	39	46		0	898.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Dalsstubben 54							
Hjemmelshaver Bjørnstad Hans Petter							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger i et område med spredd bebyggelse sørvest i Hurdal. Skogsnaert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann. Vannforsyning/vanntank som fylles på under hytta, med innvendig pumpe.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke avløp. Kun gråvannsutslipp. Ukjent hvor dette ender opp.

Regulering

Hurdal kommune kommuneplanens arelaldel 2026-2040

Om tomten

Flat og skrånende naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakelholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 25 av 26

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL
Gnr 39 - Bnr 46
3242 HURDAL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Taksmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Taksmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig taksmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer i rapporten. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

Oppdragsnr.: 22732-1169

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 26 av 26

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Dalsstubben 54

Dalsstubben 54

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Moen, Knut

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Fritidseiendom

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41004587

Side 2

66

DALSSTUBBEN 54

PROAKTIV.NO

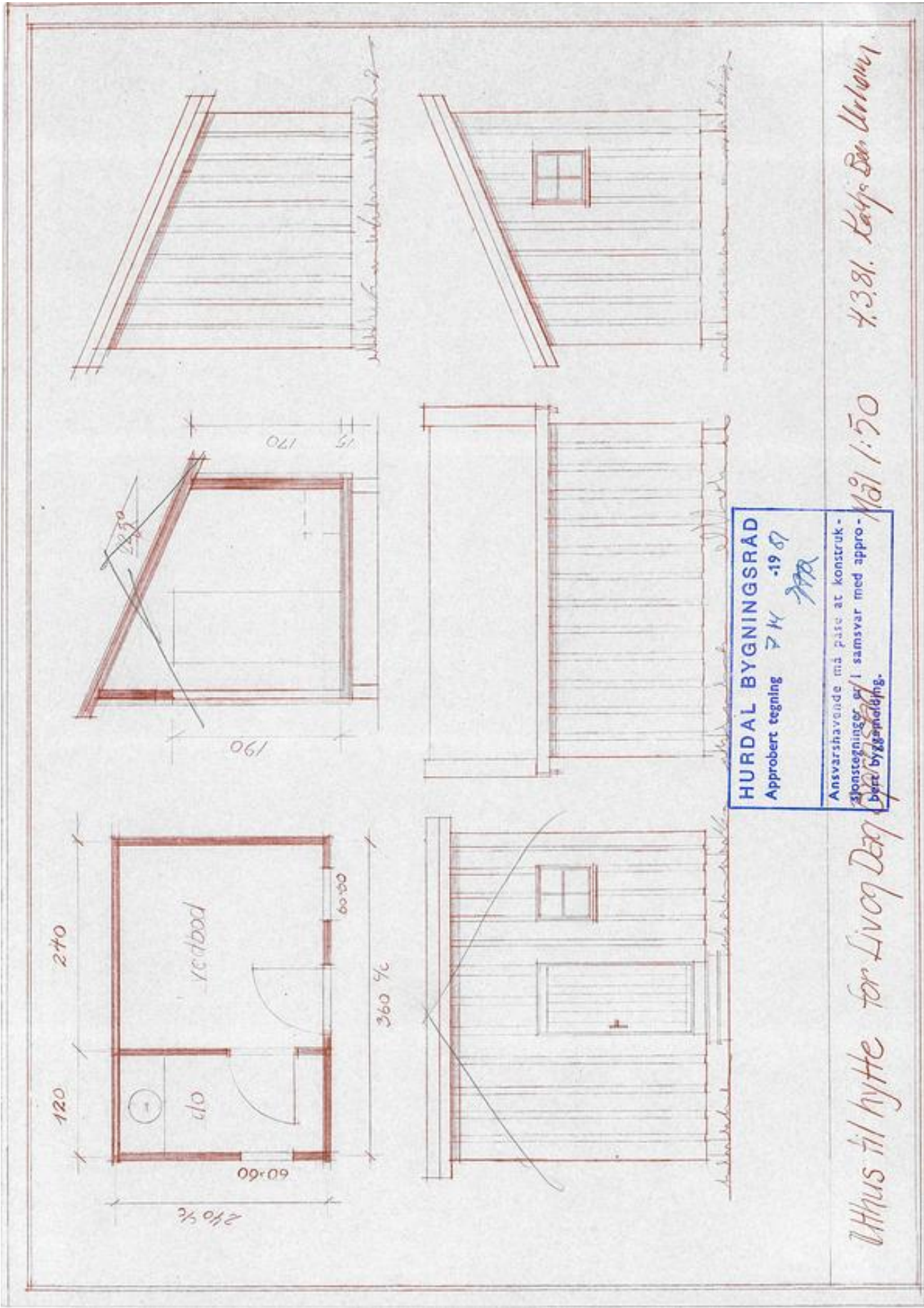
67

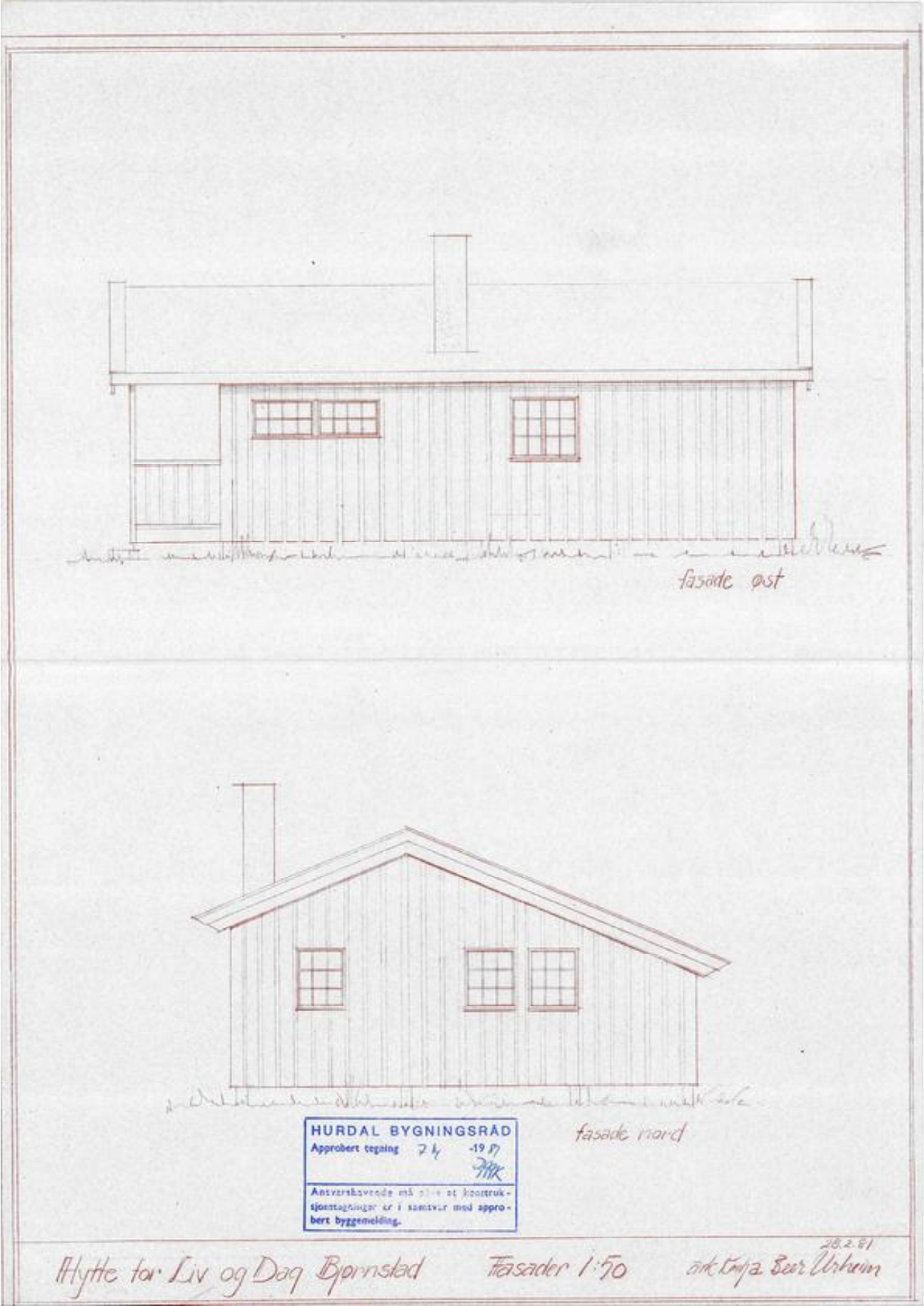
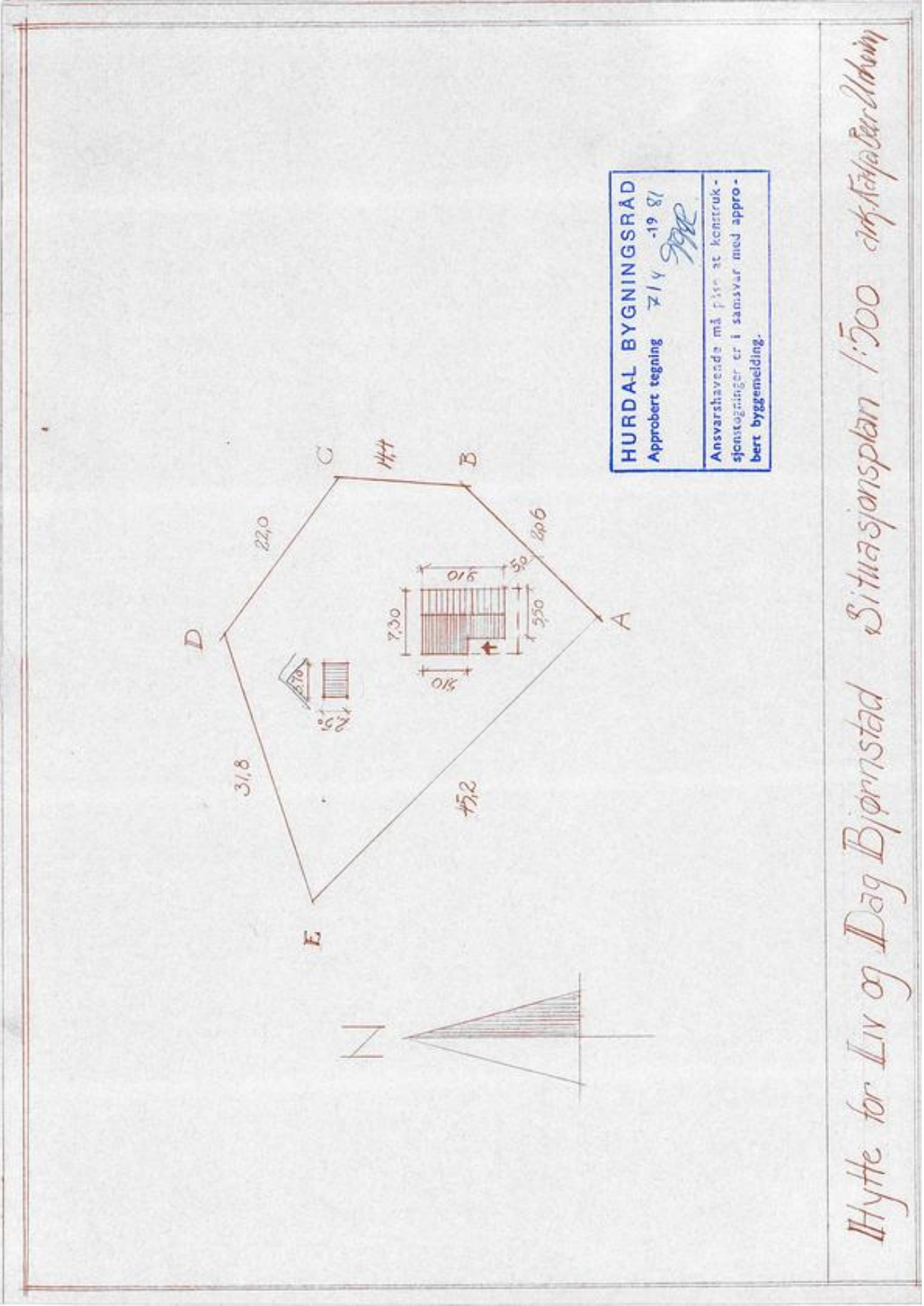
Egenerklæringsskjema

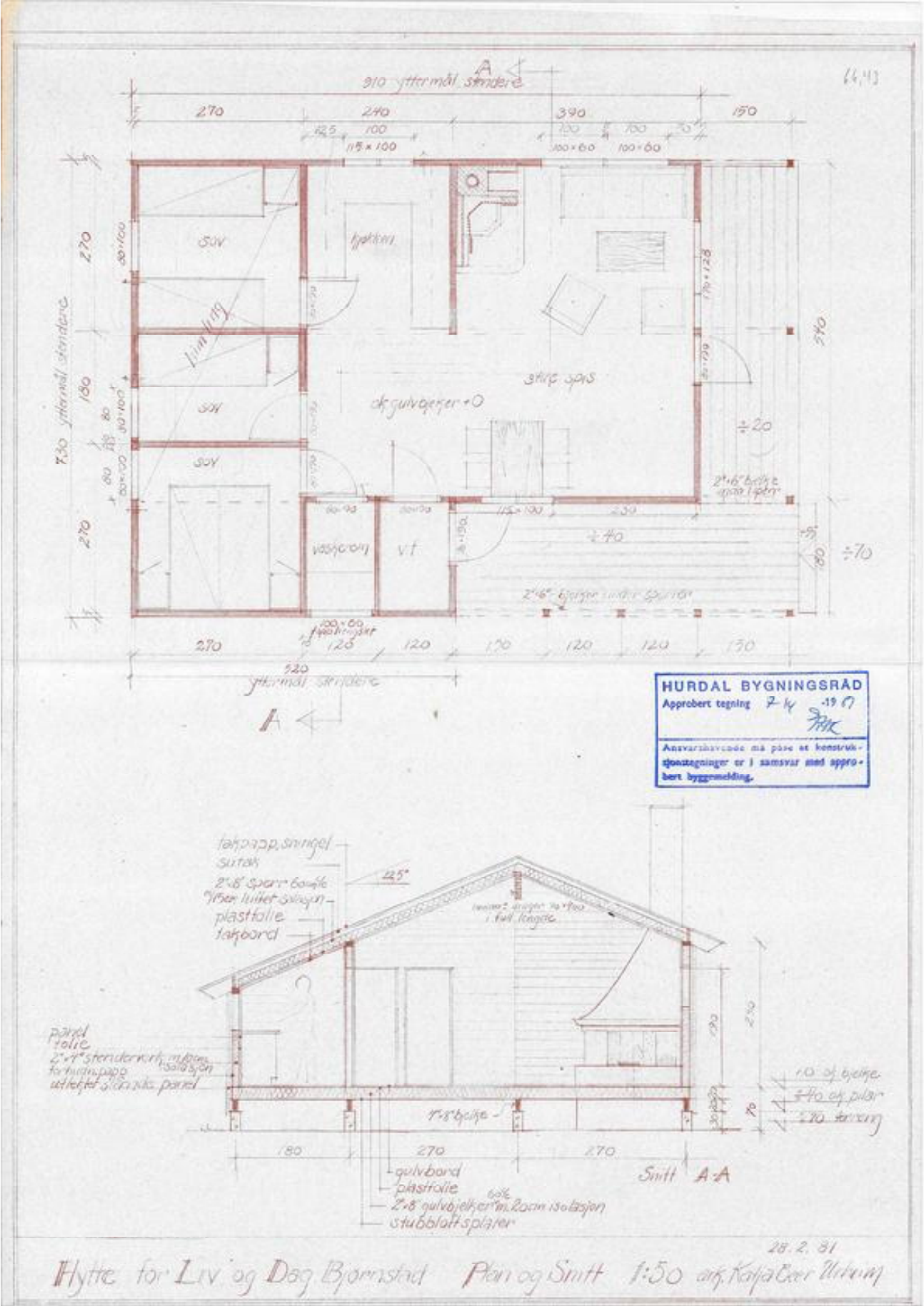
Name
Knut Moen

Date
2026-08-12

Identification
 **Knut Moen**







Hirsh 20/2-82

Kom mæring. i Hvaldal

Kan meddele at bytta gyre:
Dalen skovskolen nu er reist.
sa jeg skulle si i fra til
dere at nu er den klar for
inspeksjon, dersom dere skal
gjerne gi de konter snart

med hilsen
Peg Björnstad

MØTEBOK

Blad 9

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HURDAL	BYGNINGSRÅD	HERREDSHUSET	7/4-81, kl. 18.00

29/81.

Saksbehandler: Felumb

Byggemelding fra Liv og Dag Bjørnstad, Oslo, ved ark.
Katja Beer Urheim om oppføring av hytte og uthus på g.nr.
39, b.nr. 46, Dalen.

Hytta og uthuset blir på henholdsvis 60 og 9 m².

Bygningssjefens innstilling:

Byggemeldingen approberes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene samt på følgende vilkår:

Vedlagte faste approbasjonsbetingelser skal følges.

Byggningsrådets vedtak:

Enstemmig som innstilling.

BYGGARBEIDENE MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSE FORELIGGER
Byggetillatelse gis når gebyret er betalt
Regning for gebyret blir ettersendt i eget brev.

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

Seçim

Jan A. Niitovouppi
Bygn.sjef

Utskrift sendt til	Liv og Dag Bjørnstad.	Herredsaagronom.
	Bygn.rådets medl.	Helseråd.
	Formannskap.	Lensmann.
	Ordfører.	Pressen.
	Politiske partier.	
	Herredsskolestyret.	



Attestert kopi av dok.nr. 1968/2418/10
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 12:41

Side 1 av 2

Stpl.her idag med kr.20,-
Innber. til kommunen.

Avskrift av dagbok nr. 2418⁴/₆₈
Vedlegg til A-119

S K J Ø T E .

Undertegnede fru Bertha Dahlen, født 30/12 1904, skjøter og overdrar herved til min datter fru Liv Bjørnstad, født 6/2 1935, hyttetomten DAGALI, gnr.39, bnr.46 av skyld 1 øre i Hurdal.

Overdragelsen er en gave, men av hensyn til stempel- og tgl.s gebyr er settes tomstens fulle verdi til kr. 2.000.-.

Den overdratte eiendom har følgende rettigheter på overdragerens eiendom Dalen, gnr.39, bnr.18 i Hurdal :

- 1.Rett til vedlagsfri bruk av veien fra Ostetjernsveien og frem til overdragerens eiendom.
- 2.Rett til vann fra bekken som går over eiendommen, og rett til gangsti for å hente vann.
- 3.Rett til vederlagsfri tilkobling til eiendommens vannledning, men vannledningen må legges på en slik tid av året at den gjør minst skade på gårdens avling og dyrkede mark.
- 4.Rett til vederlagsfri grunn for anlegg av en 3 -tre- meter bred vei fra eiendommens gårdsplass og frem til tomten.
- 5.Rett til vederlagsfri grunn for lysstolper.

Den overdratte eiendom overtas i dag.

Fru Liv Bjørnstad betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

p.t.Eidsvoll 3.mai 1968.

Bertha Dahlen (b)
Bertha Dahlen

Jeg bekrefter herved at fru Bertha Dahlen har skrevet under dette skjøte og at hun er myndig. Hun sitter i uskifte efter Hans Dahlen som døde 10/6 1966.

H. BRANDT
* Lensmann *
EIDSVOLL



Attestert kopi av dok.nr. 1956/140/10
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 12:40

Side 1 av 10

Avskrift av dagbok nr. 140⁵⁶/₁₆
Vedlegg til A-69

Sk.m. k-170.-

S K J Ø T E .

ED⁰¹⁰⁹
1956 A.3 P

Ved Kgl. resolusjoner av 11/1 1952 og 19/6 1953 fikk Hurdal kommune samtykke efter §§49 - 51 i lov av 22/6 1928 om ordning av visse jordspørsmål (Jordloven) til å kreve tvungen avståelse av en rekke jordbruk i Hurdal tilhørende Mathiesen-Eidsvold Værk til fordel for de respektive brukere.

Ved underskjønn avgitt 28/9 1953 av Skjønnsnevnden i Eidsvoll ble det bestemt at jordbrukene skulle avstås til Hurdal kommune på følgende generelle vilkår:

1. Drukene tillegges ikke skog.
2. Mathiesen-Eidsvold Værk (M.-E.V.) tilpliktes å levere hvert enkelt bruk det nødvendige husbehovsvirke på følgende måte:
 - a. Ved, staur og gjerdefang utvises brukets eier vederlagsfritt i skogen. Til ved, staur og gjerdefang kan utvises tynningsvirke på rot, topp og annet hugstavfall, også tørt. Utvisningsstedet skal ligge slik til at det betinger maksimalt 1 km. kjørelangde med hest til bilvei, og maksimalt 2 km. bilkjøring til bruket. Utvist årskvantum av ved, staur og gjerdefang uttas av brukene i løpet av 1 - ett - år efter rekvisisjonsfristens utløp.
 - b. Det beregnede behov for tømmer og/eller materialer til vedlikehold av brukets bygninger, leveres efter brukernes valg:
 - 1) som sagtømmer efter leveringsårets sliptømmerpris for midtmålt tømmer levert bilvei, eller
 - 2) som skurlast og/eller høvellast, idet 1 stdr. skurlast svarer til 8,5 m3 tømmer og 1 stdr. høvellast til 10 m3 tømmer. Levering av trelast er betinget av at M.-E.V. på det tidspunkt levering skal skje, driver sag- og høvlerivirksomhet. Såvel skåret som høvlet last betales efter leveringsdagens priser for engros-salg. Tømmer leveres ved bilvei maksimalt 2 km. fra bruket.
 - c. Rekvisisjon av sagtømmer og trelast må M.-E.V. ha mottatt innen 1/5, og av ved, staur og gjerdefang innen 1/7 når levering skal skje det påfølgende driftsår. Trelast leveres i kurante lengder og dimensjoner og vanlig kvalitet. Sagtømmer leveres

- 2 -

ED⁰¹⁰⁹
1956A.3

i fallende lengder og i dimensjoner skikket til byggenaterialer.

d. Hvis behovet for sagtømmer noe år skulle overstige det beregnede normalbehov, skal eieren kunne rekvirere det firedobbelte kvantum, mot at differansen trekkes i leveransene de fire påfølgende år. Hva der noe år ikke måtte bli rekvirert av det beregnede normalkvantum av sagtømmer, blir å godskrive eieren med rett for ham til å utta differansen det påfølgende år eller senere, dog ikke senere enn 10 år etterat vedkommende differanse ble ham godskrevet.

e. Skulle det oppstå uenighet om forståelsen av bestemmelsene i punktene a - d ovenfor, skal tvisten avgjøres ved voldgift efter bestemmelisene i tvistemålslovens kap. 32.

Antatt virkesbehov for det enkelte bruk er inntatt nedenfor.

3. M.-E.V. har rett til - før avståelse finner sted - å avvirke alt industrivirke av gran og furu på de arealer som skal avstås.

4. Eierne gis ikke rett til skogsbeite i M.-E.V.'s gjenværende eiendommer. Dette forutsetter at det innenfor de avståtte arealer opparbeides kulturbeiter. I en overgangstid av 20 år gis eierne anledning til å havne med sine besetninger i M.-E.V.'s skoger.

5. Eierne pålegges hel gjerdeplikt mot M.-E.V.'s tilstøtende utmark. Ellers forholdes efter gjerdelovens bestemmelser.

6. Hvor brukene støter mot elv eller vann, går grensen ved høyeste vannstandsmerke. Eierne må finne seg i landtrå som følge av fløtningsarbeider som utføres for regning av M.-E.V., og M.-E.V. har også rett til fri adkomst over brukene til fløtningsvassdrag med mannskap, hester og maskinelt utstyr for elvearbeider. Transport av virke over brukene frem til vassdrag og bilvei med hest og/eller traktor, samt frentidige anlegg av skogsbilveier og bruk av velteplass, er det gjort antegnelse om ved hvert enkelt bruk.

7. De avståtte bruk gis rett til å benytte de adkomstveier frem til brukene som er opparbeidet over M.-E.V.'s grunn. Gjelder det veier som er opparbeidet av M.-E.V., deles utgiftene til frentidig sommer- og vintervedlikehold mellom M.-E.V. og vedkommende bruker efter vanlig veiskjønn. Ved frentidig anlegg av nye veier blir på samme måte utgiftene til anlegg og vedlikehold å fordele efter veiskjønn.

- " -

Begge parter innanket underskjønnet for Ankenevnden for jordstyrene i Akershus. Saken ble her forlikt på følgende vilkår:

- 3 -

ED⁰¹⁰⁹
1956A.3

1. Husbehovsrett som efter underskjønnet.

2. Eierne gis ikke rett til skogsbeite i Mathiesen-Eidsvold Værk's gjenværende eiendommer. Dette forutsetter at det innenfor de avståtte arealer opparbeides kulturbeiter. I en overgangstid av 5 år gis eierne anledning til å havne med sine besetninger i Mathiesen-Eidsvold Værk's skoger.

3. Tilskuddsjord som efter underskjønnet.

4. Salget av Nordgården omfatter ikke Nordgårdsengen.

5. Alt industrivirke av barskog på innmark og tilskuddsjord avvirkes av Mathiesen-Eidsvold Værk, innen utgangen av driftsåret 1955-56.

6. Full gjerdeplikt for kjøperne mot Mathiesen-Eidsvold Værk's gjenværende eiendommer for så vidt angår utmark.

7. Partene er enige om at den av skjønnsnevnden tillagte rett for hvert bruk til ved, staur og gjerdefang efter utvisning, ikke skal kunne avløses efter jordskifteloven.

8. Mathiesen-Eidsvold Værk, og eventuelle andre fløtningsberettigede forbeholder seg fri rett til nødvendig ferdsel langs alle fløtningsvassdrag, herunder rett til anlegg og vedlikehold av elveforbygninger.

9. Hva øvrige rettigheter angår, henvises til underskjønnet.

10. Spesielle spørsmål som gjelder et enkelt bruk, må forhandles om spesielt med firmaet Mathiesen-Eidsvold Værk.

11. Under henvisning til adv. Heyerdahls protokollasjon på side 369 (utskriftens side 6) angående eiendommenes grense mot vann, bekrefter partene at eiendomsgrensen skal gå i djupålen i elv og ved mottbakke i sjø.

12. Hver av partene bærer sine omkostninger."

Dessuten ble de av underskjønnet fastsatte erstatninger noe redusert.

Under medvirkning av jordskifteoverdommer Andreas Hidle er grensene for de avståtte bruk fastlagt og oppmerket og brukene er derefter blitt skylddelt. Hurdal kommune har bedt skjøte utstedt direkte til de respektive brukere.

Som ledd i den tvungne avståelse og på foranstående og efternevnte vilkår skjøter Mathiesen-Eidsvold Værk til

herr Hans Dalen, f. 26/2-1902,

eiendommen Dalen, g.nr. 39 br.nr. 18 av skm. 0.89 i Hurdal for en enforenet erstatning kr. 16.119,- som er betalt.



- 4 -

For denne eiendom satte Skjønnsnevnden følgende spesielle vilkår:

Husbehov:

1. Brensel	19.0 m3
2. Husvedlikehold	2.5 "
3. Gjerdefang	3.0 "
Ialt	24.5 m3

ED-0109
1956 A.3

Forbehold:

Den investeringsavgift som vedkommer industrivirke av barskog som avvirkes av Mathiesen-Eidsvold Værk på innmark og tilskuddsjord, tilkommer firmaet som eier av hovedbølet.

Særskilte bestemmelser:

Mathiesen-Eidsvold Værk har rett til fri bruk av 3 vinterveier over bruket.

Skogshusveret og stallen på eiendommen nyttes av Mathiesen-Eidsvold Værk for en tid av inntil 10 år. Derefter frigis grunnen til bruk for eieren. Spørsmålet om nedrivning eller salg av disse hus til kjøperen, avgjøres samtidig.

Tjenende eiendom for den i pkt. 2 nevnte husbehovsrett er Lundberg, g.nr.39, b.nr.1.

Bøn, den 14.desbr. 1955.

Jörgen Mathiesen Haaken S. Mathiesen

Vi bekrefter at godseier Jörgen Mathiesen og brukseier Haaken S. Mathiesen har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Egil Gulbrandsen Kjell Nordvik



- 5 -

Bestemmelsene i foranstående skjøte vedtas.

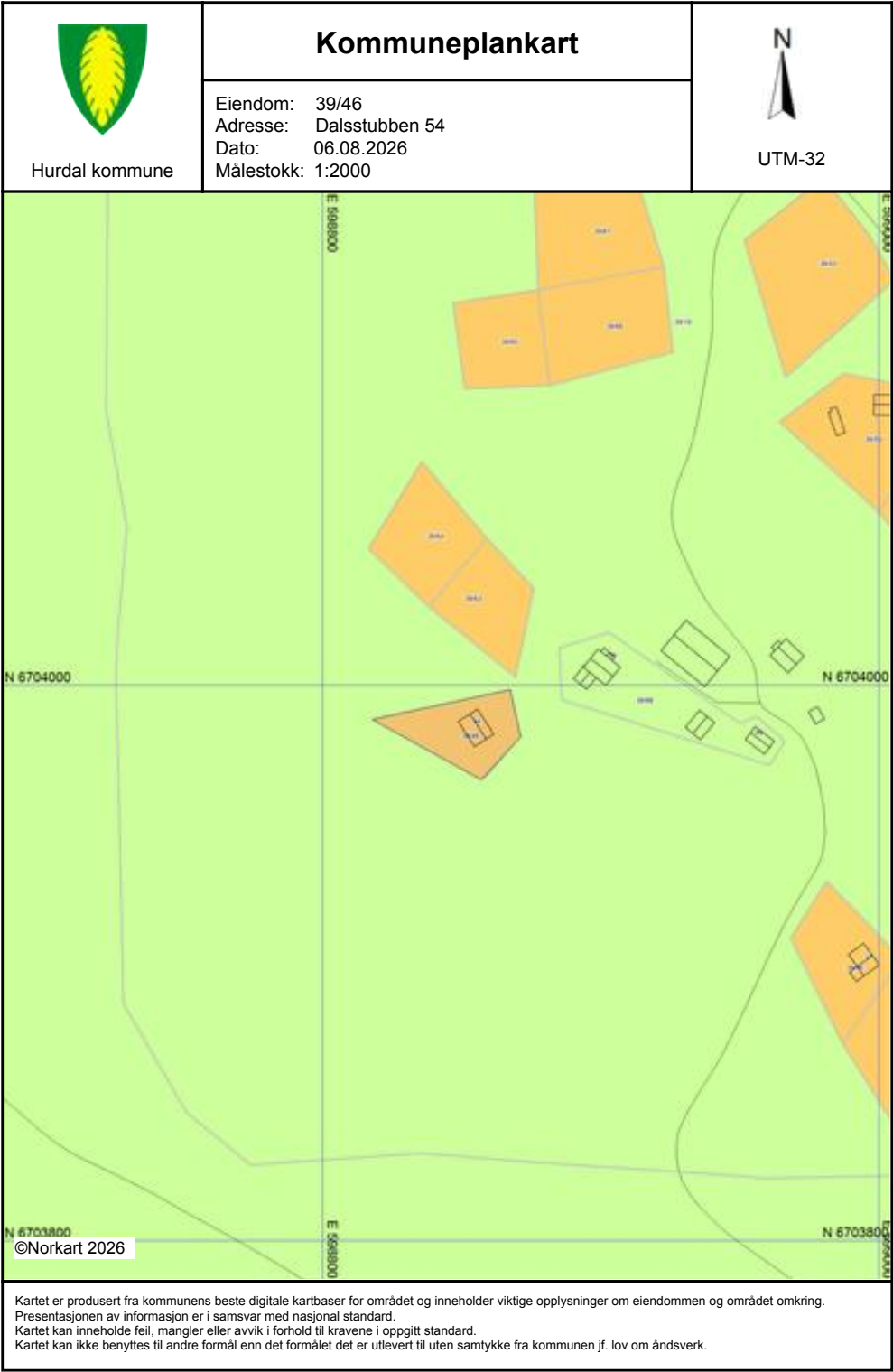
Hurdal, den 14/12 1955.

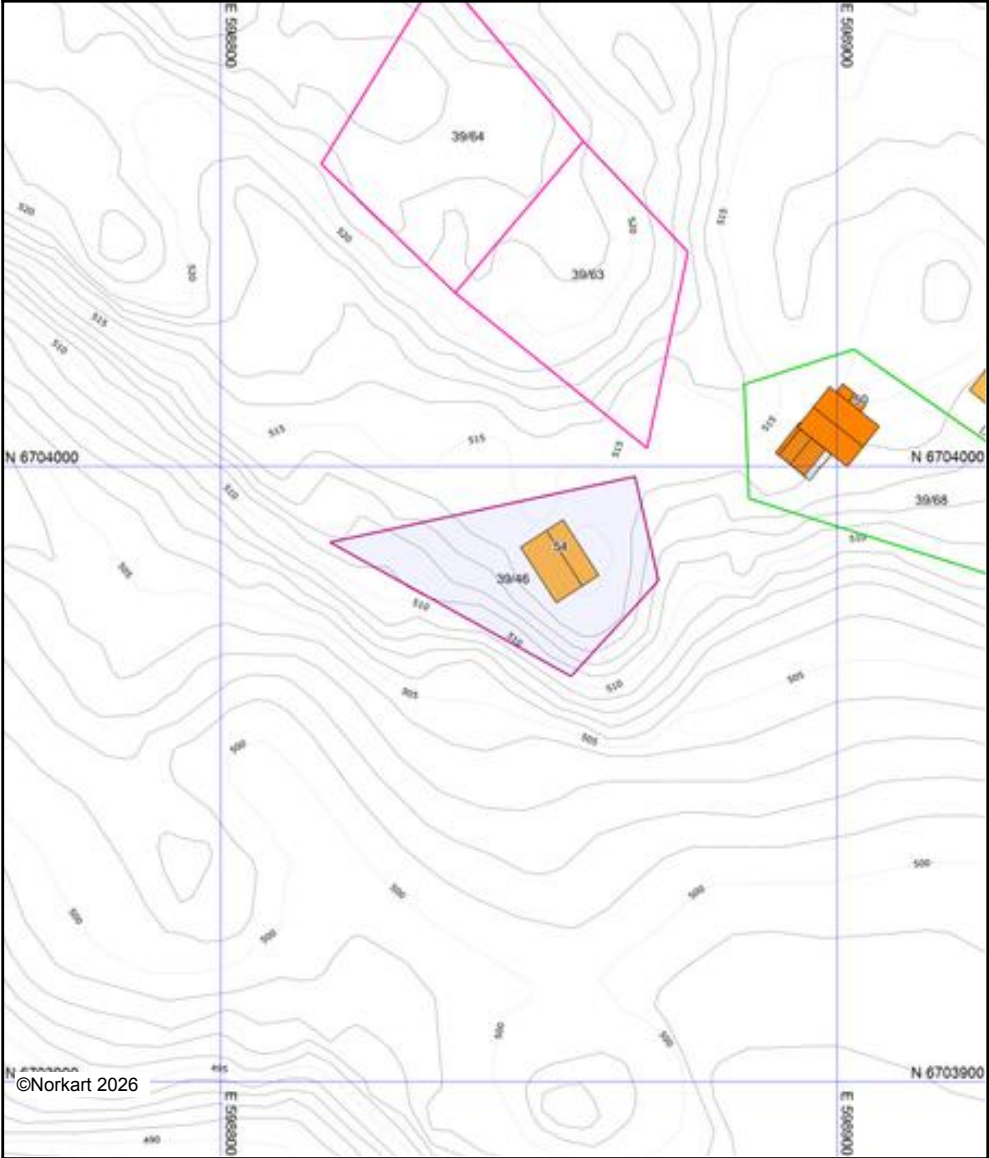
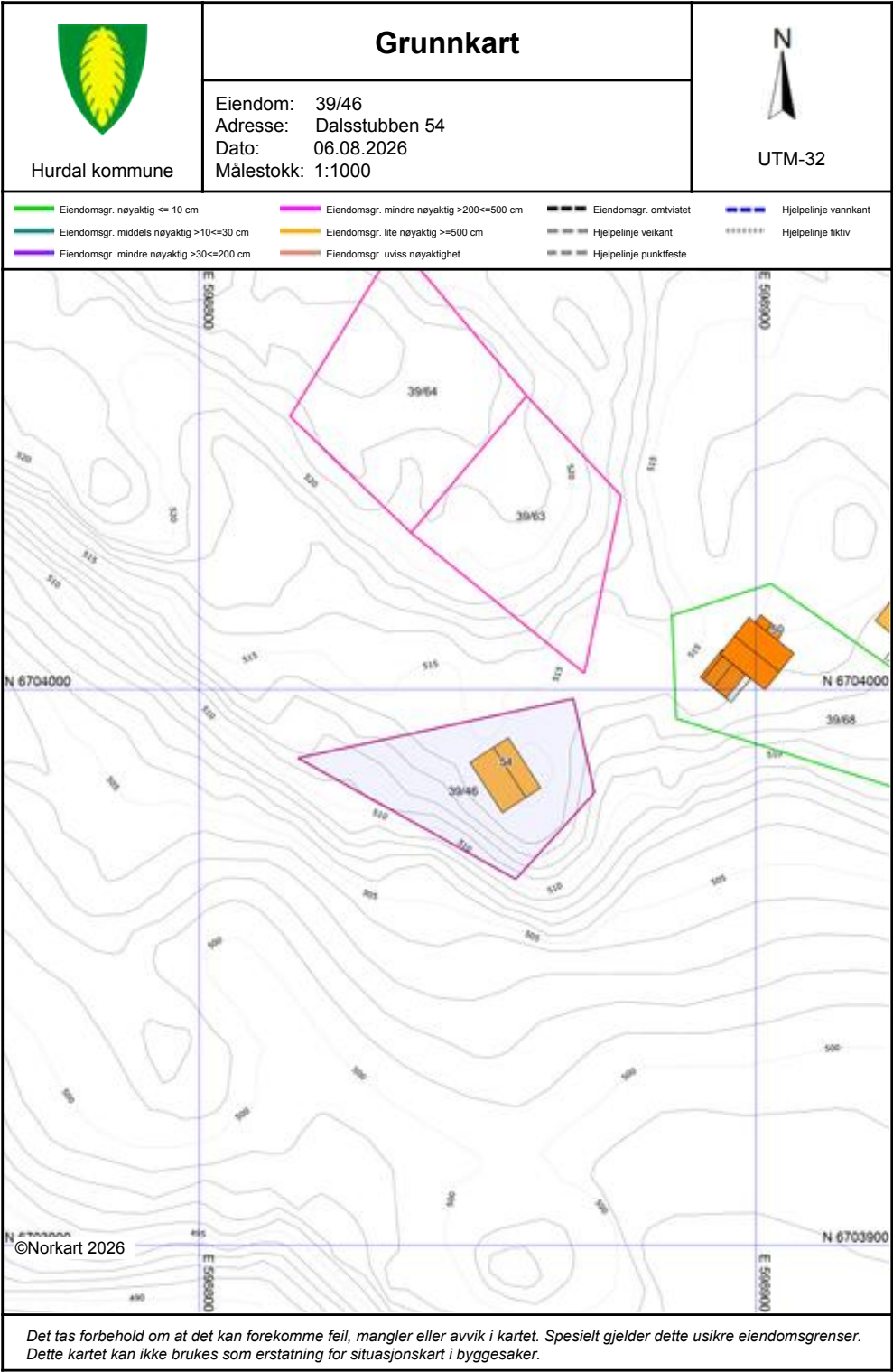
Hans Dalen (s.)

ED-0109
1956 A.3

Fritatt for stempelgebyr ifl. påtegning på skjøte av Finansdepartementet, dat. 16/2.1956.

*På overdragens eiendom er bøn
pkt. 2 vedr. skjønn 28/7-1953
annulert.*





©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

10.08.2026

Vann- og avløpsopplysninger for:

GBNR: 39/46
Adresse: Dalsstubben 54, 2090 Hurdal

I forbindelse med kartleggingen av alle private vann- og avløpsanlegg som kommunen har gjennomført i perioden 2015-2017, befarte kommunen fritidsboligen den 4.8.2017.

Ved kartleggingen har grunneier gjennom egenregistrering gitt informasjon om at fritidsboligen ikke har innlagt vann. Vann bæres inn i fritidsboligen og vannkilde er ikke oppgitt.

Toalettløsningen er oppgitt å være utedo.

Når det ikke er innlagt vann i fritidsboligen, er det ikke krav om utslippstillatelse og etablering av eget avløpsanlegg.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

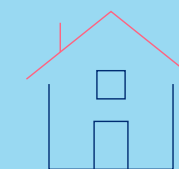
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dalsstubben 54, 2090 HURDAL. Gnr. 39, bnr. 46, i Hurdal kommune, oppdragsnr.: 1520260116
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no