



Velkommen til

Voldstadbakken 23
2742 Grua

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Voldstadbakken 23

2742 Grua

Enebolig over tre plan på Grua | Sørvendte terrasser og frittstående garasje | Kort vei til skole, tog og turområder

Velkommen til Voldstadbakken 23!

En frittliggende enebolig over tre plan med to sørvendte terrasser og frittstående dobbel garasje på Grua.

Eiendommen har en rolig beliggenhet i en blindvei på Grua med umiddelbar nærhet til skog og mark. Tomten byr på opparbeidet plen mot sør og gårdsplass med belegningsstein mot nord. Det er kort gangavstand til Grua stasjon med tog og buss mot Oslo. Nærhet til idylliske Svea, Mylla og Nordmarka for den tur glade.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 200 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	106 350
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 306 350
<u>BRA/BRA-I</u>		254/219 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 915.80 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1988
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Trine Skattum
Eiendomsmegler

400 74 612
trine@em1hadeland.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000
Omkostninger*	kr	106 350
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 350

*Omkostninger

Kr 105 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 106 350 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 124 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 127 050 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 23 176 pr. år for 2025

Dette inkluderer vann, avløp og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 7 842,-

- Avløp: kr 14 854,-

- Feiing: kr 480,-

- Eiendomsskatt: kr 6 429,-

Totalt: kr 29 605,-

Årsprognose for 2026 er kr 27 091,-.

Kommunale avgifter betales i fire terminer, forfall 20.03., 20.05., 20.08. og 20.11.

Renovasjon: ca. kr. 5 918,-. Renovasjonsfaktura blir utsendt i mars og september.

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende avtale. Beløpet kan bli endret i løpet av året hvis størrelsen på beholdere endres.

Øvrige faste utgifter:

- Strømforbruk for år 2025: Ca. 22 000 kWh pr. år.

- Forsikring: Gjensidige forsikring. Ca. kr. pr. mnd.

- TV/Internett: Altibox. Viken Fiber. Ca. kr. 1 300,- pr. mnd.

- Alarm: Verisure. Ca. kr. 950,- pr. mnd.

Registerbetegnelse

Gnr. 67, bnr. 591 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 219 m²

BRA total: 219 m²

1. etasje

BRA-i: 94 m². Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom

TBA: 14 m². Terrasse

2. etasje

BRA-i: 36 m². Loftstue, soverom

-1. etasje

BRA-i: 89 m². Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, tre boder

TBA: 17 m². Terrasse

Garasje:

BRA-e: 35 m²

BRA total: 35 m²

1. etasje

BRA-e: 35 m². Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasje samt på gårdsplass med belegningsstein. Garasjen har innlagt strøm og portåpner til leddport.

Tomt

Tomteareal er 915.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 915,8 m².

Tomten er relativt firkantet og er opparbeidet med plen og uteområde over flere plan på sørsiden av boligen, og gårdsplass med belegningsstein på nordsiden. Det er støttemurer av betongstein, støpt betong og murte blokker/plank. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tomteareal er hentet fra kommunes digitale kartweb. Beregnet areal fra kommunen er 937,2 kvm. Eiendommens grenser er iflg. opplysninger fra kommunen satt til middels nøyaktig >10<=30 cm

Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår

Ca. 1988

Innhold

Frittliggende enebolig over tre plan som består av følgende rom:

Underetasje: Bad, hall m/trapp, to soverom og tre boder.

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, toalettrom og vaskerom.

Loftsetasje: Loftstue og soverom.

Eiendommen har en terrasse på 14 m² tilknyttet 1. etasje, og en terrasse på 17 m² i underetasjen. I tillegg er det en frittstående garasje på eiendommen.

Standard

Frittliggende enebolig fra 1988 over tre plan med funksjonell planløsning, to sørvendte terrasser og tilhørende frittstående garasje. Boligen har oppholdsrom fordelt over etasjene, fire soverom, to stuer samt separat bad, toalettrom og vaskerom. Standarden er i hovedsak fra byggeåret, med behov for oppgradering av våtrom og enkelte overflater.

Vindfang og hall:

Boligen har adkomst via vindfang i 1. etasje, som leder videre inn til en sentral hall med trappeforbindelse til både underetasjen og loftsetasjen. Hallen knytter etasjens oppholdsrom og servicefunksjoner sammen.

Stue:

Stuen i 1. etasje har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med vedovn og luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang via terrassedør til en delvis overbygd terrasse mot sør.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog og profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med dobbel kjøkkenkum, belysning over benken og flislagt felt over deler av benkeplaten. Det er plass til frittstående komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Soverom 1. etasje:

Soverommet på hovedplanet har adkomst fra hallen, med plass til seng og garderobeløsning.

Toalettrom:

Toalettrommet i 1. etasje har belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og speil. Ventilering via ventil i himling og tilluft ved dør.

Vaskerom:

Vaskerommet i 1. etasje er utstyrt med utslagsvask med kran, sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater, samt oppvarming med stråleovn. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Terrasser:

Eiendommen har to sørvendte uteplasser. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon, fundamentert på betongpunkter med rekkverk og belysning. I underetasjen er det etablert en markterrasse mot sør som også er delvis overbygd.

Underetasje - Hall og soverom:

Underetasjen har en hall med trappeforbindelse fra hovedetasjen. Etasjen inneholder to soverom med plass til seng og oppbevaring, samt tre boder.

Bad:

Badet i underetasjen har fliser på gulv og vegger, samt panel i himling. Innredningen består av servant med underskap, speil, gulvmontert toalett, badekar samt dusjnise med glassdører og plasts luk. Det er installert varme i gulvet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Loftstue:

Loftstuen ligger under skråhimling med romhøyde målt opp til 2,10 meter, og gir et ekstra oppholdsrom i boligen.

Soverom på loft:

Soverommet i loftsetasjen har skråhimling og plass til seng og oppbevaring.

Overflater:

Gulv: Laminat, parkett, fliser, teppe, belegg og betong.

Vegger: Panel, tapet og ukledde overflater.

Himling: Himlingsplater og panel.

Lagring:

Boligen har tre boder i underetasjen. I tillegg medfølger en frittstående garasje på ca. 35 m² med innlagt strøm og elektrisk portåpner til leddport.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:

- Takteking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Terrasser og plattinger på terreng
- Utvendige trapper
- Overflater - gulv

- Overflater - vegger og himlinger
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- 1. Etasje Vaskerom - Generell
- Underetasje Bad - Generell

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk på balkong eller terrasse: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt.
- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimer for utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan 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. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i en blindvei et rolig og veletablert boligområde på Grua. Fin utsikt over Grua og solrik beliggenhet.

Det finnes flotte friluft- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet med flotte Mylla og Nordmarka (ca. 4,5 km). Her finner du en rekke skogsstier/ veier og vann som er perfekte til sykklng, kajakk eller padling om sommeren. Området er også et eldorado for bærplukkere på høsten. I nærområdet ellers finner du bl.a. snøsikre Mylla med flotte langrennsløyper på vinteren. Ved Svea finner du hyggelig badeplass med stupetårn (ca. 2,5 km). På Grua er det i tillegg en liten alpinbakke, samt hoppbakker (K8, K15, K35).

Gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvareforretning og jernbanestasjon. Gode togforbindelser med Oslo og Gjøvik for pendlere. Gode bussforbindelser med Oslo. Om du ønsker et større utvalg av forretninger ligger Gran sentrum ca. 15 km nord for Grua. Her ligger også Kultursalen og den videregående skolen Hadeland videregående.

Ca. 45 km med bil til Oslo og ca. 37 km til Gardermoen.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Småtjern Naturbarnehage (nærmest) <https://www.lunner.kommune.no/smaatjern-naturbarnehage.302251.no.html>

Gamleskolen barnehage (0-5 år)
35 barn, 2 avdelinger ca. 1.6 km

Grua barnehage (0-6 år)
40 barn ca. 1.8 km

Myllatoppen barnehage (0-6 år)
24 barn 4.0 km
Skolekrets: Grua barneskole.
Harestua ungdomsskole.
Hadeland Videregående skole.

Telefonnummer til skolekontor i Lunner: 61324000.

Bebyggelse

Enebolig og garasje

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.09.2026.

Bygning:

Enebolig fra 1988. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Grunnmur er pusset/slammet over terreng. Etasjeskiller er i trekonstruksjon og gulv er støpt på grunn. Underetasjen har rom under terreng med grunnmur i betong og lettklinkerblokker, og deler av

ytterveggene er foret ut med trevegger. Fundamenter består av murt grunnmur. Det er støtemurer av betongstein, støpt betong, samt murte blokker og plank.

Tak:

Taket er tekket med betongtakstein. Konstruksjonen er et mønet skråtak i tre med skråhimling, luftespalter ved raft og lufteventiler i gavl. Takrenner, nedløp og beslag er i metall, med vindskier og toppbord i tre.

Pipe/Ildsted:

Elementpipe med ett ildsted. Feieluke er plassert i underetasjen.

Vinduer:

Trevinduer med to-lags glass. Noen vinduer har utvendig solskjerming.

Dører:

Ytterdør i tre med glass, samt innvendige tredører.

Trapper/adkomst:

Utvendige trapper i betong og stein. Innvendig trapp i tre.

Balkong/terrasse:

Terrasse i 1. etasje mot sør, fundamentert på betongpunkter. Konstruksjoner, overflater og rekkverk er i treverk. Terrassen har belysning og er delvis overbygd. I underetasjen er det en terrasse mot sør, fundamentert på bakken. Denne har også konstruksjoner og overflater i treverk, belysning og er delvis overbygd.

VVS-installasjoner:

Synlige vannrør i plast og metall, med stoppekran plassert i underetasjen. Synlige avløpsrør i plast, med stakeluke i underetasjen. Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Ventilasjon:

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig ventilasjon med ventilasjonsvifte. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg og vinduer, eller ved aktiv lufting. Brukt luft suges ut av ventilasjonsviften. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med strøm og vedfyring, i hovedsak via ildsted, varme i gulv, panelovner og en luft-til-luft varmepumpe. Det er installert brannslukningsapparat og røykvarslere tilknyttet Verisure.

Garasje: Bygget har grovstøpt gulv på grunn med murt oppkant/ringmur, oppofret med pukk og betongheller. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. Saltak med bordundertak og åpen himling. Taket er tekket med betongstein med takrenner og nedløp i plast. Vindskier og toppbord er i tre. Det er innlagt strøm og portåpner til leddport, vinduer i to-lags glass og ytterdør i tre.

Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer. Både skjult og åpent ledningsnett.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:

- Installert luft-til-luft-varmepumpe

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2022:

- Montert opp el- billader på garasje.

2020:

- Rørleggerarbeid, utført av Vigga Bygg
- Fjerning og montering av ny bordkledning

2019:

- El-kontroll utført av Øistad Elektro

1998:

- Flislegging av vegger og gulv, påført flytende membran og panel i tak på bad

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Nybygg Bolig datert 01.03.1988. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Utvendig trapp - inngangsparti mangler. Loft ikke innredet. Soverom i kjeller ikke ferdig. Golv- og taklister mangler i hovedetg. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger tillatelse til tiltak for bruksendring av loft datert 07.09.2026. Det er sendt inn melding om ferdigattest for tiltaket, men ikke mottatt pr. ferdigstilling av salgsoppgaven.

For garasjen (byggeår 1988) foreligger det byggetillatelse, men det foreligger ingen byggetegninger av bygget. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 14.07.1987, samt tillatelse til tiltak for bruksendring datert 07.09.2026. Dagens planløsning stemmer med denne dokumentasjonen.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken og i kjeller medfølger i salget.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Ildsted med vedovn i stuen.

Ildsted i gang nede.

Elektriske panelovner. Varme i gulv på bad i underetasjen og stråleovn på vaskerom.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

AVVIK FEIER

Pulverapparatene er utgått / mangler service:

Pulverapparat (min.6 kg) har en holdbarhet på 10år fra produksjonsdato eller siste service, men skal ha en kontroll etter 5 år

Siste tilsyn: 14.01. 2025

Siste feiing: 14.01. 2025

Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon

Det er utført radonmåling i boligen i perioden 08.09.2016 til 12.04.2017, godkjent av Norsk Radonrådgiving i 2017 med resultat radongodkjent, og målingene ligger under grenseverdiene.

Boligen ligger i et område som er markert med høy aktsomhet i kart fra NGU.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B4, i Sveafeltet, vedtatt 24.06.2004.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 (plan-ID 2023-0001), vedtatt 14.03.2024. I kommuneplanen er 916 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B).

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:

- Hensynssone H910: Sone for gjeldende reguleringsplaner

Sonen omfatter arealer hvor eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. For denne eiendommen gjelder reguleringsplanen for Sveafeltet (plan-ID 0533-2004-0003).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med

disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 948 861 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 795 444 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Offentlig kommunikasjon

Det er god buss- og togforbindelser fra Grua stasjon, ca. 1,3 km fra eiendommen.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Ønsket overtagelse er 15 januar til 01. februar 2027.

Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Randi Synnøve Bruun
Gunnar Bruun

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1987/6242-2/20 11.08.1987 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Skjøtet fastsetter at eiendommen kun kan bebygges til boligformål. Bebyggelse må plasseres minst 6 meter fra nabogrense mot vest og 2 meter mot øst, og eier må akseptere at nabotomt mot vest kan bebygges inntil 2 meter fra felles grense, unntatt frittliggende garasje under 50 m². Gjerde eller forstøtningsmur mot offentlig vegareal kan ikke være høyere enn 0,5 meter.

Eiendommen må vederlagsfritt tåle anlegg, drift og vedlikehold av ledninger for vann, avløp, telesamband og elektrisitet, inkludert luftstrekk, stolper og fordelingsskap. Drift og vedlikehold av stikkledninger, felles kabelanlegg for antenne og jordkabel for veibelysning påligger tomteneierne, med solidarisk ansvar for ledninger som betjener flere eiendommer.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Eiendommen selges slik den er ved visning. Øvrig rydding og rengjøring må utføres av ny eier.

Sofa med bord i loftsetasjen medfølger i salget

Ønsket overtagelse er 15 januar til 01. februar 2027.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,90 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 79 800,-.

I tillegg betales:

tilretteleggingshonorar kr 17 900,-

for oppgjør kr 9 900,-

for markedsføringspakke kr 27 900,-

for innhenting av kommunale opplysninger 6 450,-

kr 3 900,- pr. visning,

innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk.

for grunnbokskrifter kr 550,-

for utskrift av heftelser kr 290,-

Totalt kr 147 640,-

Direkte utlegg:

SK Tinglysingsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-

Sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter kr 148 148,-

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no) og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 4 200 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan-Fredrik Høgsaas den 13.08.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Brudd i vannrør i veggen mellom bad og soverom. Brudd i vannrør mellom bad og hobbyrom. Brudd i vannrør i taket i hobbyrom. Ettersom det er samme rør tyder det på svakheter i dette. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vigga Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Besiktigelse av Arne Erik Løvbrøtte. Rørleggerarbeid.

Ufaglært arbeid:

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av bordkledning og sette opp nytt.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av vegger og gulv. Panel i taket.

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

Ja.

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

Flytende membran påsmurt.

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

Ja.

Glass i takvinduet er punktert.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

På klinkfliser på gulvet i underetasjen er det sprekker/brudd

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Ventilasjonsanlegg på loftet (går til alle ventiler og kjøkkenvifte) fungerte dårlig.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventilasjonsmotor på loftet. Skiftet også kjøkkenvifte.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Se svar på punkt 17.

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

Ja.

Sprekk i 'sidevindu' i ovnen.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja, kun av faglært

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Geir Sørensen
Beskrivelse av arbeidet: Sette inn ny vedovn.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Innredning av loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Mener det ble ordnet når huset ble bygget.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Godkjent av Norsk Radonrådgiving i 2017. Målt mellom 08.09.2016 og 12.04.2017. Resultat Radongodkjent.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at Eiendomsmegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 08.09.2026
- Selgers egenerklæring 12.08. 2026
- Energiattest datert 20.08.2026
- Kommunale opplysninger 06.08. 2026.
- Nabolagsprofil

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

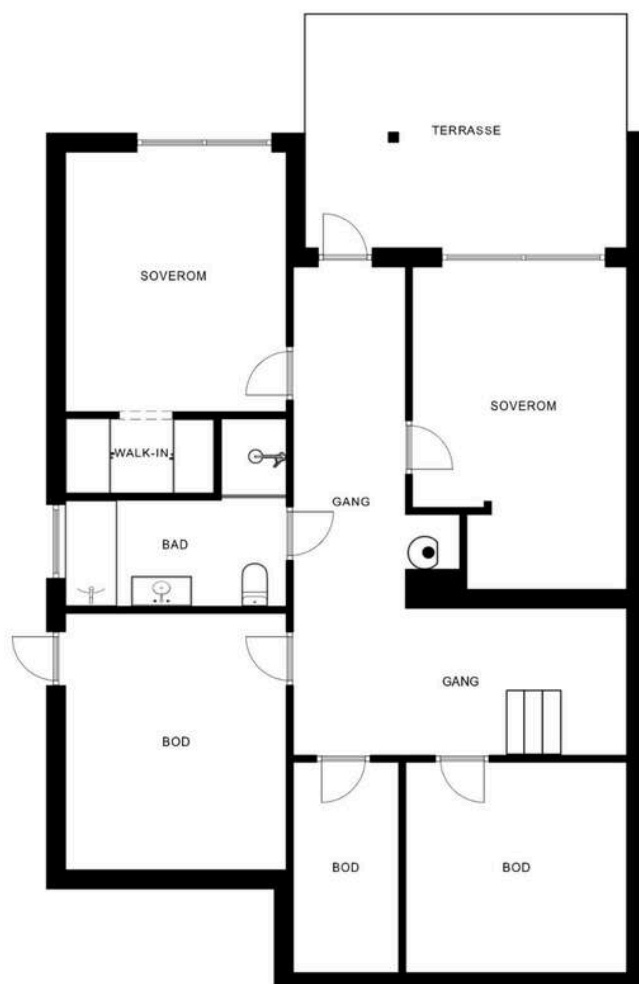
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Trine Skattum
Eiendomsmegler
Telefon: 400 74 612
E-post: trine@em1hadeland.no

EiendomsMegler 1 Hadeland
Smiegata 17
2750 GRAN
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

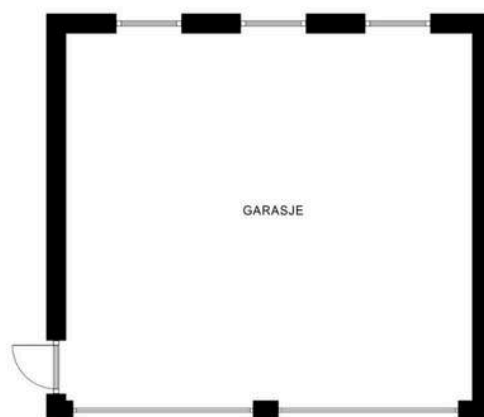


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



**Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.**

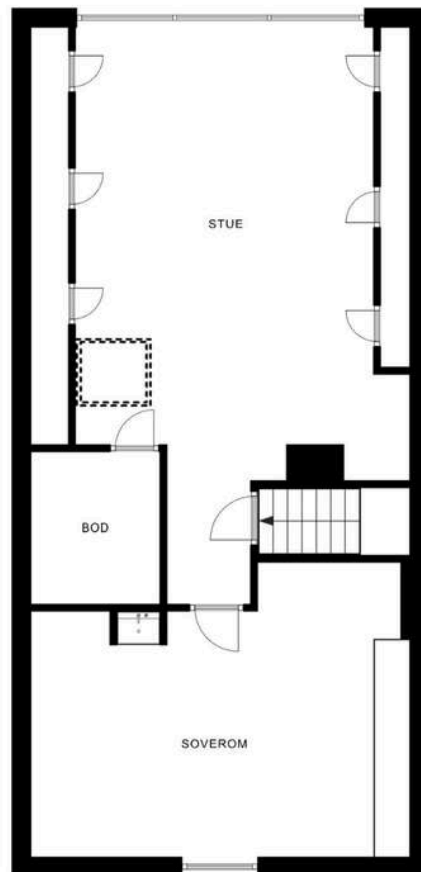
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



**Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.**











































VOLDSTADBAKKEN 23

Nabolaget Grua - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Sveakrysset Linje 466	5 min 0.5 km
Grua stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	37 min

SKOLER

Grua skole (1-7 kl.) 143 elever, 9 klasser	14 min 1.2 km
Lunner ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	11 min 7.4 km
Hadeland videregående skole 849 elever	17 min 14.8 km
Nannestad videregående skole 950 elever	28 min 29 km



«Hyggelige mennesker. Sikkerhet. Gode barnehager. Godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

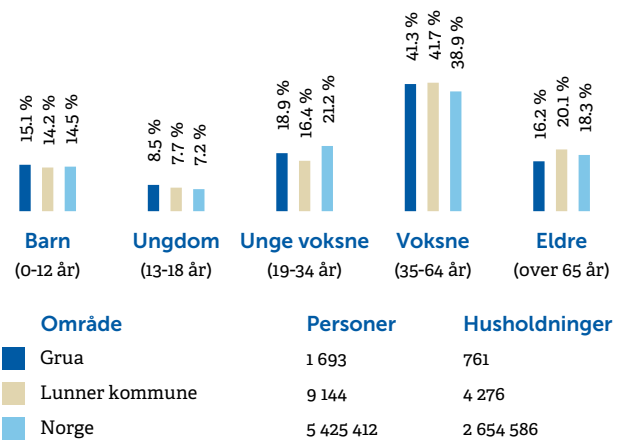
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Gamleskolen barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.3 km
Grua barnehage (1-6 år) 53 barn	19 min 1.6 km
Åstroll naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 4.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grua PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Grua Post i butikk, PostNord	4 min 2.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 92/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 90/100

SPORT

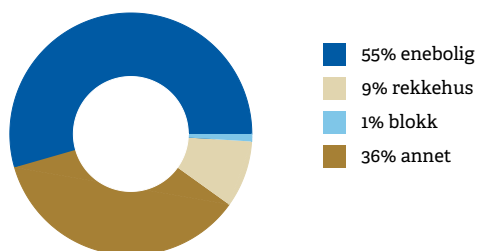
 **Grua skole** 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

 **Grua UIL Granlybanen, fotballbane** 17 min 
Fotball 1.5 km

 **Spartacus Treningssenter** 14 min 

 **Hadebra Treningssenter** 12 min 

BOLIGMASSE



«Stille og rolig sted, flott for småbarnsfamilier.»

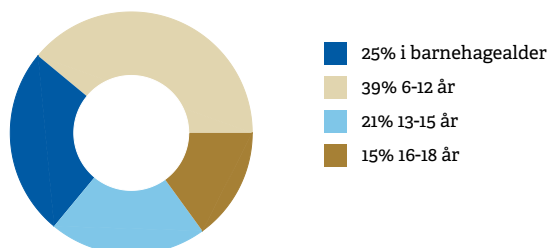
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Granstunet Kjøpesenter** 17 min 

 **Vitusapotek Hadeland - Roa** 8 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

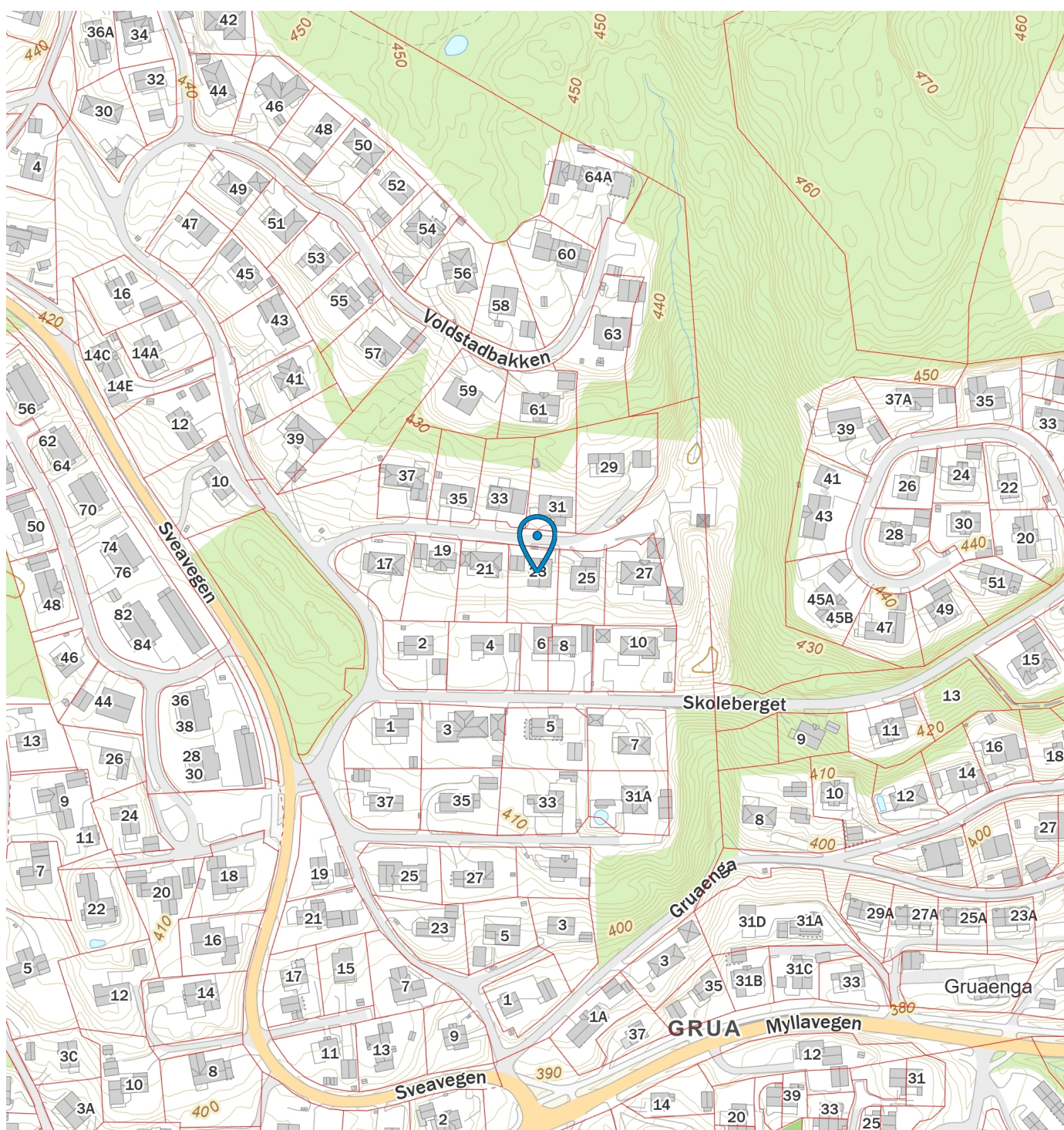


0% 43%

 Grua
 Lunner kommune
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

BRUUN, GUNNAR

12.08.2026

Signed

bankID



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gunnar Bruun

Boligen

Voldstadbakken 23

2742 Grua

3234-67/591/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1988
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1211260134 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Brudd i vannrør i veggen mellom bad og soverom. Brudd i vannrør mellom bad og hobbyrom. Brudd i vannrør i taket i hobbyrom. Ettersom det er samme rør tyder det på svakheter i dette.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vigga Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Besiktigelse av Arne Erik Løvbrøtte.
Rørleggerarbeid.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av bordkledning og sette opp nytt.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av vegger og gulv. Panel i taket.

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

♦ Ja

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

Flytende membran påsmurt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Glass i takvinduet er punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

På klinkfliser på gulvet i underetasjen er det sprekker/brudd

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Ventilasjonsanlegg på loftet (går til alle ventiler og kjøkkenvifte) fungerte dårlig.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventilasjonsmotor på loftet. Skiftet også kjøkkenvifte.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Se svar på punkt 17.

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

♦ Ja

Sprekk i 'sidevindu' i ovnen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Geir Sørensen

Beskrivelse av arbeidet: Sette inn ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Innredning av loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Mener det ble ordnet når huset ble bygget.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Godkjent av Norsk Radonrådgeving i 2017. Målt mellom 08.09.2016 og 12.04.2017. Resultat Radongodkjent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Voldstadbakken 23, 2742 GRUA

Dato for energimerking

20.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-336342

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7674872

Gårdsnummer

67

Bruksnummer

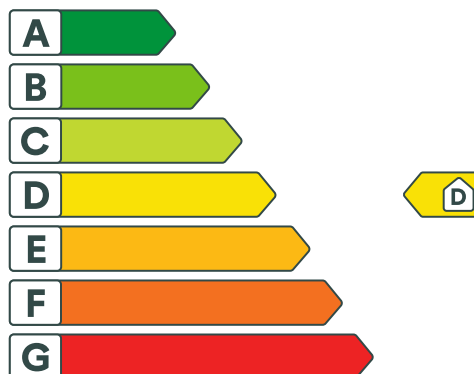
591

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

172,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

204,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 103 kWh

Vedlegg: Energiattest



Voldstadbakken 23, 2742 GRUA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Voldstadbakken 23, 2742 GRUA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttetes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport



Enebolig



Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA



LUNNER kommune



gnr. 67, bnr. 591

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 20503-1069

Eiendomsverdi ref nr: BA5261

Autorisert foretak: Høgsaas AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Fredrik Høgsaas



HØGSAAS AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Jan-F Høgsaas

Jan-Fredrik Høgsaas
Uavhengig Takstingeniør
Takst@Hogsa-as.no
473 33 444

Medlem av



HØGSAAS AS

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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
- skullete 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premistekstene og forutsetningene for rapporten for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

På generelt grunnlag må det påregnes behov for oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Mønet skråtak i tre. Skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl.

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

Trevinduer med to-lags glass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

Ytterdør i tre med glass.

1.etasje-Terrasse mot sør:
Fundamentert på betongpunkter. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rakkverk i tre. Belysning. Delvis overbygd.

Underetasje- Terrasse mot sør:
Fundamentert på bakken. Konstruksjoner og overflater i treverk. RakkverBelysning. Delvis overbygd.

Betongtrapp. Steintrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Parkett. Fliser. Teppe. Belegg. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet. Ukledd.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Elementpipe.
Det er ett ildsted i boligen. Feielluke plassert i underetasjen.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Deler av ytterveggene i etasjen er foret ut med trevegger.

Tretrapp.
Tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom

Overflater:

Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater.

Innredning:

Utslagsvask m/ kran. Sluk. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon og oppvarming:

Tilluft ved dør. Ventil i himling.

Våtrom > Underetasje > Bad

Overflater:

Fliser på gulv. Fliser på vegger. Panel i himling.

Innredning:

Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Dusjnise med glassdør/er. Plasts luk. Badekar.

Ventilasjon og oppvarming:

Tilluft ved dør. Ventil i himling. Varme i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skog. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Dobbel kjøkkenkum. Belysning over benkeplate Flislagt over deler av benkeplate.

Det er plass til frittstående:

Kjøleskap
Oppvaskmaskin
Komfyr

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Gulvmontert toalett. Servant med underskap Speil. Ventil i himling. Tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i plast og metall.
Stoppekran plassert i underetasjen

Synlig avløpsrør i plast.
Stakeluke plassert i underetasjen.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer.
Både skjult og åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarslerer tilknyttet Verisure.

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Ildsted. Varme i gulv. Panelovner. Varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ledes ned i rør under bakken.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Støttemur av betongstein. Støttemur av støpt betong. Støttemur av murte blokker og plank.

Eiendommen har et areal på 915 m² med en relativt firkantet form. Boligen er plassert med møneretningen orientert nord-sør. Det er opparbeidet med plen/uteområde på sørsiden av boligen og gårdsplass på nordsiden med belegningsstein.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er søkt om ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, men søknadene er ikke behandlet av kommunen enda, per 08.09.2026. Kjøper oppfordres til å undersøke dette ytterligere og be om kopi av ferdigattesten.

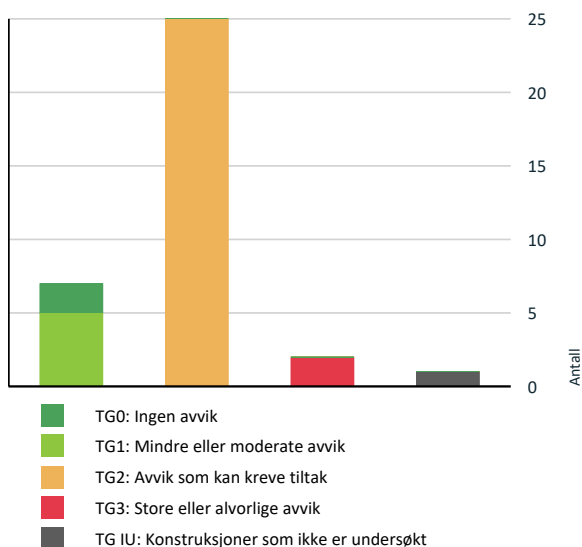
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger av bygget, men det er fremvist byggetillatelse fra kommunen.

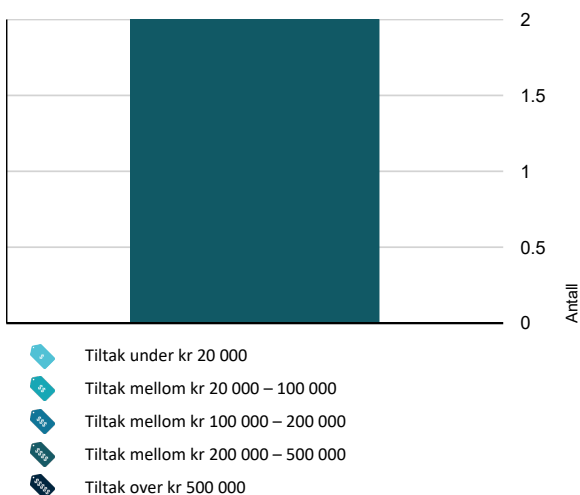
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall, utskiftninger/utbedringer, vann- og avløpsforhold, vegretter og lignende er opplysninger gitt av rekvirent/selger, med mindre annet fremgår. Alle vurderingene i rapporten er med utgangspunkt i at disse opplysningene stemmer og at det ikke er holdt tilbake andre opplysninger som kan ha innvirkning på vurderingene. Det forutsettes at eiendommen og bebyggelsen er godkjent slik situasjonen var på befaringsdagen, om ikke annet er nevnt i rapporten. Fastmonterte møbler, garderober, plassbygde innredninger, ventilasjonsanlegg (unntatt kjøkkeninnredning), hvitevarer, el-anlegg og fyringsanlegg er ikke funksjonstestet eller undersøkt av takstingeniør. Kjøper oppfordres til å funksjonsteste disse og undersøke om alt er intakt. Der det er gitt et tilstandsgrad 3 (TG3) i denne rapporten er det også gitt et kostnadsestimat på utbedring/kontroll av avviket. Det vil ofte være flere avvik som er avdekket under samme punkt, men kostnadsestimatet gjelder alltid kun for de avvikene som etter NS 3600 tilsier en TG3. Kostnadsestimatet kan derfor ikke forstås som en kostnad for utbedring av alle forhold påpekt under samme punkt. Opplysning om kostnad for utbedring/tiltak ved TG3 er et lovkrav og må ikke forstås som et absolutt anbefaling fra takstingeniør om å utbedre avviket. Selv om det settes en TG3 vil behovet for utbedring i stor grad være individuelt og må vurderes i sammenheng med type avvik og alvorlighetsgraden i avviket. Har du behov for ytterligere informasjon kan du ta kontakt med undertegnede takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en full oppgradering av våtrommet for at det skal tåle dagens forventninger til normal bruk, ut ifra dagens krav. En samlet tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder, valgte løsninger, slitasje og mangelfull fuktsikring av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Terrassedør bærer preg av slitasje og værslitte overflater.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Noen av nedløpene har skader som følge av frostspreng (oppsamling av is som bryter på røret).
Vindskier er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Flassing av maling/folie registrert på beslag.



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adgang/tilgang. Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige forhold fra inne i innkledd knelekt.
Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Lufting av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Værslitt kledning.
Værslitt kledning. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
Det er registrert enkelte punktskader og slitasje på overflater. Deler av gulv og vegger var utilgjengelig på befaringen grunnet møbler/innredning og diverse lagrede gjenstander. Det kan derfor være skader/avvik i disse områdene som ikke er avdekket.



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Takvinduer av denne typen/alder er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på enkelte av vinduene tilsier at punktering av isoleringsglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen. Det ble registrert enkelte punktskader og sår på karmen, foringer og lister.



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte sår/hakk på overflater.



Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)

Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er registrert avvik på oppbygning av yttervegger mot terreng ved bruk av dampspærre under terrengnivå, denne konstruksjonen er ikke anbefalt i dag på grunn av stor risiko for skader. Oppforet gulv og utforede vegger under terreng i boliger av denne typen/alder er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon. Fuktsikringen ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker i muren.

Bygningsdelene ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger i underetasjen er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.



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

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasje. Tilstand på rørene kan blant annet påvirkes av bevegelser i grunnen, trerøtter og oppsamling av partikler.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje i form av småsår, slakke hengsler og ujusterte fronter- og skuffer.



Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



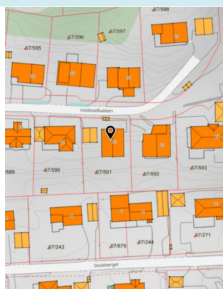
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolit.

Standard

Normal standard og planløsning, byggeår tatt i betraktning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av mekanisk og naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Boligen bærer generelt preg av å være jevnt vedlikeholdt, men det må påregnes behov for utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det som er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Av sikkerhetsmessige grunner ble taket inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.

For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser fra oppe på taket.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Av sikkerhetsmessige grunner ble beslag på taket inspisert fra bakkenivå.
Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Noen av nedløpene har skader som følge av frostspreng (opsamling av is som bryter på røret). Vindskier er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Flassing av maling/folie registrert på beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er behov for vedlikehold og utbedringer. For å redusere faren for frostspreng er det viktig å holde renner og nedløp rene/glatte innvendig og å forhindre is i å kunne samles opp. Sjekk årlig for eventuelle lekkasjer og tett fortløpende. Ved oppsamling av større snømengder i/over rennene bør dette fjernes fortløpende. Installering av varmekabel i renner, nedløp og rør kan være hensiktsmessig dersom det viser seg vanskelig å forhindre oppsamling av is ved andre tiltak.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst/tilgang. Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige forhold fra inne i innkledd kneloft.
- Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Taket bør inspiseres årlig for å kontrollere tilstanden og vurdere behov for tiltak.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

Generell info:

Dette punktet omhandler hele ytterveggs konstruksjon, men det aller meste av dette er skjult bak utvendig og innvendig kledning/overflater og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Større deler av utvendig overflater er også utilgjengelig da det ligger høyt over bakken. Vurderingen av bygningsdelen er begrenset til synlige forhold fra bakkenivå og fra vinduer, balkonger/terrasser, samt selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Lufting av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Værslitt kledning.
- Værslitt kledning. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for vedlikehold og utbedringer.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med to-lags glass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

Kontrollen er begrenset til stikkprøver av et utvalg vinduer. Det kan derfor være feil/avvik som ikke er opplyst her. For nøyaktig kontroll anbefales det å undersøke alle vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsglassruter eldre enn 35 år.
- Takvinduer av denne typen/alder er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på enkelte av vinduene tilsier at punktering av isoleringsglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen. Det ble registrert enkelte punktskader og sår på karmer, foringer og lister.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Flere av vinduene har en alder/tilstand som tilsier at det vil være hensiktsmessig å skifte ut disse dersom ytterveggene en gang skal renoveres, etterisoleres eller lignende. Overflater på vinduer og ytre tetting må utbedres og tettelister bør fornyes. Vridere og hengsler må justeres og bør smøres for å sikre best mulig funksjonalitet. Det er behov for vedlikehold og utbedringer at vinduene.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glass.

Låsesystemer er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Terrassedør bærer preg av slitasje og værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det er behov for vedlikehold og utbedring av dører. Overflater bør vedlikeholdes og hengsler bør smøres- og justeres for å forlenge levetiden og kvalitet på dørene.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

1.etasje-Terrasse mot sør:

Fundamentert på betongpunkter. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i tre. Belysning. Delvis overbygd.

Underetasje- Terrasse mot sør:

Fundamentert på bakken. Konstruksjoner og overflater i treverk. RekkverBelysning. Delvis overbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for vedlikehold og utbedring.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Værslitt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp. Steintrapp.

Vurdering av avvik:

- Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 1 så må skadene utbedres, men behov for utbedring vil være individuelt. Skadene er primært av kosmetisk betydning.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:

Laminat. Parkett. Fliser. Teppe. Belegg. Betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Det er registrert enkelte punktskader og slitasje på overflater. Deler av gulv og vegger var utilgjengelig på befaringen grunnet møbler/innredning og diverse lagrede gjenstander. Det kan derfor være skader/avvik i disse områdene som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
- Det er behov for lokale utbedringer. Det må påregnes behov for utskifting av enkelte overflater. Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater når boligen er ryddet ut.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Ukledd.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte sår/hakk på overflater.

Konsekvens/tiltak

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

- Det er behov for utbedring i enkelte områder. Flere av skadene er primært kosmetiske og behov for utbedring vil være individuelt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

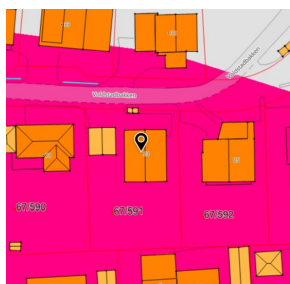
Planhetsmålingene er kun utført som enkle stikkprøver med lasermåler i to rom i hver etasje. Ved mer nøyaktige målinger kan det avdekkes større og andre avvik.



Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.



Boligen ligger i et område som er markert med høy aktsomhet i kart fra NGU.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe.

Det er ett ildsted i boligen. Feieluke plassert i underetasjen.

Av sikkerhetsmessige grunner er pipe over tak kun inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre utvidet kontroll av pipeløp og ildsteder ved hjelp av fagfolk. Takstingeniøren er ikke fagkyndig på dette området.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Deler av ytterveggene i etasjen er foret ut med trevegger.

Det er boret hull for å utføre fuktmåling.

Fuktmålingen begrenses til området rett innenfor der hullet er tatt. Tilstanden på andre deler av vegg/etasjen er ikke undersøkt. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i disse områdene.

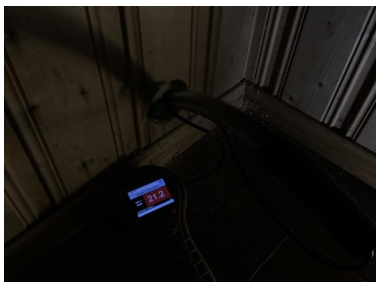
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er registrert avvik på oppbygning av yttervegger mot terreng ved bruk av dampsperre under terrengnivå, denne konstruksjonen er ikke anbefalt i dag på grunn av stor risiko for skader. Oppforet gulv og utforede vegger under terreng i boliger av denne typen/alder er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Fuktskader og redusert brukstid kan være en konsekvens av de opplyste avvik.



Målingen viste skadelig fukt. Målingen ble korrigert for tresorten gran.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Kontrollen er begrenset til stikkprøver av et utvalg dører. Låsesystemer er ikke kontrollert. Det kan derfor være feil/avvik som ikke er opplyst her. For nøyaktig kontroll anbefales det å undersøke alle dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Enkelte dører må justeres.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av dører. Dører må ikke nødvendigvis byttes ut, men utbedres og vedlikeholdes for å forlenge brukstiden.

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Overflater:

Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater.

Innredning:

Utslagsvask m/ kran. Sluk. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon og oppvarming:

Tilluft ved dør. Ventil i himling. Stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det må påregnes en full oppgradering av våtrommet for at det skal tåle dagens forventninger til normal bruk, ut ifra dagens krav. En samlet tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder, valgte løsninger, slitasje og mangelfull fuktsikring av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å gjøre en full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav, noe som er grunnlaget for å tåle dagens forventning til bruk. Kostnadsestimatet gjelder for full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull på det mest hensiktsmessige stedet som var tilgjengelig på befaringen.

Denne kontrollen begrenses til området rett innenfor der hullet er tatt. Tilstanden på andre deler av veggen/e er ikke undersøkt. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i disse områdene.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv. Fliser på vegger. Panel i himling.

Innredning:

Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Dusjnise med glassdør/er. Plastsluk. Badekar.

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Ventilasjon og oppvarming:

Tilluft ved dør. Ventil i himling. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å gjøre en full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav, noe som er grunnlaget for å tåle dagens forventning til bruk. Fuktskader og redusert brukstid kan være en konsekvens av de opplyste avvik. Kostnadsestimatet gjelder for full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

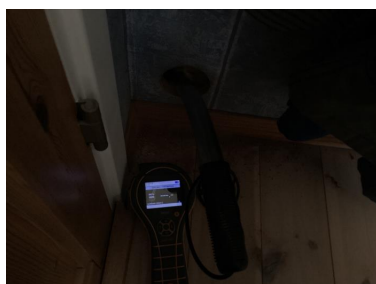
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull på det mest hensiktsmessige stedet som var tilgjengelig på befaringen.

Denne kontrollen begrenses til området rett innenfor der hullet er tatt. Tilstanden på andre deler av veggen/e er ikke undersøkt. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i disse områdene.



Målingen viste tørre verdier. Målingen ble korrigert for tresorten gran.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skog. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Dobbel kjøkkenkum. Belysning over benkeplate. Flislagt over deler av benkeplate.

Det er plass til frittstående:

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Kjøleskap
Oppvaskmaskin
Komfyr
Micro

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje i form av småsår, slakke hengsler og ujusterte fronter- og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Avvikene er mest kosmetiske, men godt vedlikehold bidrar til å bevare kvaliteten og forlenger levetiden på innredningen.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tilstandsgrad er satt ut ifra enkel funksjonstest.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Gulvmontert toalett. Servant med underskap Speil. Ventil i himling. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "overflater og konstruksjon".

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "overflater og konstruksjon".

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i plast og metall.
Stoppekran plassert i underetasjen

Generell info:

Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av anlegget er begrenset til synlige forhold og selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand. Anlegget kan ha feil og mangler som en slik begrenset undersøkelse ikke vil kunne avdekke. Takstingeniør er heller ikke fagperson på dette området. Vær derfor oppmerksom på denne begrensningen/risikoen. For fullstendig kontroll anbefales det å kontakte autorisert rørleggervirksomhet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll av tilstand ved bistand fra fagfolk. Anbefaler å montere lekkasjevarsler/stopper på utsatte steder.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.
Stakeluke plassert i underetasjen.

Generell info:

Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av anlegget er begrenset til synlige forhold og selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand. Anlegget kan ha feil og mangler som en slik begrenset undersøkelse ikke vil kunne avdekke. Takstingeniør er heller ikke fagperson på dette området. Vær derfor oppmerksom på denne begrensningen/risikoen. For fullstendig kontroll anbefales det å kontakte autorisert rørleggervirksomhet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll av tilstand ved bistand fra fagfolk.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsviften.

Dette punktet må ses i sammenheng med eventuelle kommentarer tilknyttet ventilasjon under punktene "kjøkken-avtrekk", "våtrom" og "toalettrom" og

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

"rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det er behov for vedlikehold på vifter og ventilasjonskanaler. For å oppnå rett ventilasjon og et godt inneklime er det nødvendig å tilpasse ventilasjonen til den faktiske bruken av boligen. Feil justering/tilpassing av inn- og utlufting kan blant annet gi fukt- og kondensproblemer, dårlig inneklime, luktproblematikk, problemer med å fyre i ildsteder og unødvendig varmetap. Det anbefales å ta kontakt med fagfolk om du opplever problemer med ventilasjonen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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.
Både skjult og åpent ledningsnett.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Kontroll av skap.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat. Røykvarslere tilknyttet Verisure.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Varme i gulv. Panelovner. Varmepumpe.

Det tas forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniør

Opplysning fra selger:
Varme i gulv på: bad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takvann ledes ned i rør under bakken.

Det er ikke undersøkt hvor drenerør munner ut. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon. Fuktsikringen ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Fuktskader og redusert brukstid kan være en konsekvens av de opplyste avvik. Kantlist må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplaten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.
- Bygningsdelene ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger i underetasjen er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.
- Registrerte sprekker i grunnmur og gulv er vanlig i boliger av denne typen/alder, men behov for tiltak kan likevel ikke utelukkes. Anbefaler å følge med på om sprekken utvikler seg videre. Dersom sprekker utvides/blir større må det påregnes behov for tiltak. Kontakt fagfolk for å finne aktuelle utbedringsmetoder.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur av betongstein. Støttemur av støpt betong. Støttemur av murte blokker og plank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Skjevheter i støttemurer av denne typen og alder vurderes som normalt og behovet for utbedring vil være individuelt, gitt at muren er stabil. Behov for utbedring kan likevel ikke utelukkes. Det anbefales å følge med over tid på om skjevhetene utvikler seg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har et areal på 915 m² med en relativt firkantet form. Boligen er plassert med møneretningen orientert nord-sør. Det er opparbeidet med plen/uteområde på sørsiden av boligen og gårdsplass på nordsiden med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av anlegget er begrenset til selgers opplysninger om alder og materiale. Vær derfor oppmerksom på denne begrensningen/risikoen. For fullstendig kontroll anbefales det å kontakte autorisert rørleggervirksomhet.

Vurdering av avvik:

- Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Tilstand på rørene kan blant annet påvirkes av bevegelser i grunnen, trerøtter og oppsamling av partikler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av påviste avvik kan blant annet være redusert brukstid, lekkasjer og behov for utbedringer. På generelt grunnlag anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser ved hjelp av fagfolk.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/219 m²

Enebolig: Loftstue, 4 Soverom, Vindfang, 2 Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Bad, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skoleberget 37A ,2742 GRUA 173 m² 2006 7 sov	22-02-2026	6 290 000	6 100 000		6 100 000	35 260
2 Voldstadbakken 29 ,2742 GRUA 176 m² 1987 3 sov	24-09-2022	5 450 000	6 200 000		6 200 000	35 227
3 Skoleberget 2 ,2742 GRUA 170 m² 1979 5 sov	27-10-2022	5 600 000	5 550 000		5 550 000	32 647
4 Voldstadbakken 49 ,2742 GRUA 163 m² 1989 4 sov	12-05-2025	5 200 000	5 100 000		5 100 000	28 977
5 Voldstadbakken 48 ,2742 GRUA 178 m² 1989 4 sov	20-03-2025	5 500 000	5 350 000		5 350 000	25 845
6 Muttastien 5 ,2742 GRUA 153 m² 1971 3 sov	26-02-2025	3 590 000	3 700 000		3 700 000	21 637
7 Voldstadbakken 51 ,2742 GRUA 194 m² 1991 3 sov	06-01-2026	3 980 000	3 650 000		3 650 000	18 528
8 Voldstadbakken 52 ,2742 GRUA 215 m² 2000 4 sov	26-10-2025	4 350 000	3 900 000		3 900 000	18 140

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Vedlegg: Takstrapport

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Estimert basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.	11 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt. Estimert basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.	23 000
Vedlikeholdskostnader. Estimert basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.	46 000
Oppgitte kostnader er kun et estimat og priser vil variere ut ifra type bolig, eiendom, bruk og så videre.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	80 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 850 000
--	------------	------------------

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

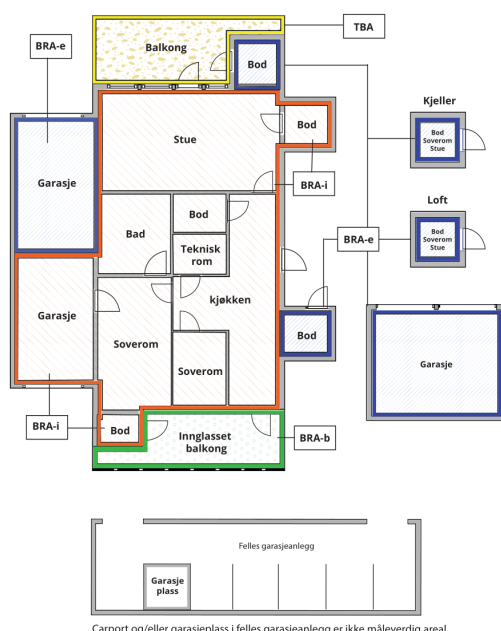
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Voldstadbakken 23, 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	36			36	
1. Etasje	94			94	14
Underetasje	89			89	17
SUM	219				31
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue, soverom		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom		
Underetasje	Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Arealer og romangivelse/benevnning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Boligens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt romhøyde i loftsetasje: Varierende, målt 2,10 meter og skråhimling.

Målt romhøyde i 1. etasje: Varierende, målt 2,37 meter.

Målt romhøyde i underetasje: Varierende, målt 2,37 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er søkt om ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, men søknadene er ikke behandlet av kommunen enda, per 08.09.2026. Kjøper oppfordres til å undersøke dette ytterligere og be om kopi av ferdigattesten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Vedlegg: Takstrappport

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal er oppmålt med lasermåler.

Dersom yttervegger ikke er kledd innvendig er det forsøkt målt til bindingsverket/bærende konstruksjon. Dersom ringmur stikker lengre inn i bygget enn ytterveggen, er målingene gjort mellom ringmur.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger av bygget, men det er fremvist byggetillatelse fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør
	Randi Synnøve Bruun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	67	591		0	915.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Voldstadbakken 23

Hjemmelshaver

Bruun Gunnar, Bruun Randi Synnøve

Kommentar

Eiendommen er målt inn med fastsatte grenser i matrikkelen. Det tas forbehold om eventuelle feil/mangler i kartgrunnlaget.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sveafeltet langs Voldstadbakken, vest for Grua sentrum. Det er cirka en kilometer til Grua sentrum med fasiliteter og servicetilbud, samt togstasjon for Gjøvikbanen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Hvilke plan/er med tilhørende bestemmelser som gjelder for eiendommen er styrende for hvordan eiendommen kan brukes og utvikles. Det er viktig å sette seg inn i dette for å vite hvilke muligheter og begrensninger som finnes på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold fra selger.

På generelt grunnlag anbefales det likevel å gjennomføre ytterligere undersøkelser av om det kan finnes andre heftelser/rettigheter/servitutter og lignende på eiendommen.

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje.

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeår er opplyst av selger.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert. Det gis kun en enkel bygningsbeskrivelse og opplysninger om areal. Kjøper oppfordres til å undersøke bygget ytterligere for en vurdering av tilstand.

Beskrivelse

Bygget har grovstøpt gulv på grunn med murt oppkant/ringmur, oppofret med pukk og betongheller. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk. Det er liggende utvendig kledning. Saltak med bordundertak og åpen himling mellom takkonstruksjon. Taket er tekket med betongstein med takrenner og nedløp i plast. Vindskier og toppbord i tre. Det er innlagt strøm og portåpner til leddport. Vinduer i to lags glass og ytterdør i tre.

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

Vedlegg: Takstrapport

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.08.2026	Energiattesten er kun utarbeidet med utgangspunkt i opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.08.2026	Gjennomgang av kommunale planer, offentlige avgifter, hensynssoner med mer. I tillegg er tegninger og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gjennomgått, om dette finnes.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026	Selgers egenerklæringen og denne tilstandsrapporten må ses i sammenheng. Viktig å lese egenerklæringen nøye.	Gjennomgått	7	Nei
Rapport fra radonmåling.			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Boligmappa er boligens digitale «servicehefte». Den følger eiendommen, ikke eieren. Kjøper oppfordres til å gå igjennom Boligmappa og gjøre seg kjent med tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
E-post sendt til kunde med informasjon om forberedelser til befaringen.	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.08.2026	Gjennomgang av eiendomsopplysninger, salgsstatistikk og priser.	Gjennomgått		Nei
Tillatelse til bruksendring av loft	07.09.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest for bruksendring av loft		Søknad ble sendt inn 07.09.2026, men ikke mottatt svar fra kommunen enda.	Ikke gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrappport

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Voldstadbakken 23 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 591
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-67/591

 **Norkart**
Utskriftsdato: 06.08.2026 13:12

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT 4 SVEAFELTET	Beregnet areal	915.8
Etablert dato	21.01.1987	Historisk oppgitt areal	916
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	67/591
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	67/591
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.01.1987			67/205 (-916), 67/591 (916)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681388.17	591438.07	0	Ja	915.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUUN RANDI SYNØVE F091144*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	POSTBOKS 2 2717 GRUA	Bosatt (B)
BRUUN GUNNAR F220246*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	POSTBOKS 2 2717 GRUA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Voldstadbakken 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2742 GRUA	Kirkesogn	03090302 Grua-Harestua
Grunnkrets	205 Grua	Tettsted	1663 Grua
Valgkrets	2 Grua		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7674872		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	29.02.1988
2	7676212		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.11.1988

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-67/591

 **Norkart**
Utskriftsdato: 06.08.2026 13:12

1: Bygning 7674872: Enebolig (111), Tatt i bruk 29.02.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.07.1987	14.07.1987	
Igangsettingstillatelse	14.07.1987	14.07.1987	
Tatt i bruk	29.02.1988	29.02.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Voldstadbakken 23	H0101	67/591	230	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

2: Bygning 7676212: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.1988

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.08.1988	23.08.1988	
Igangsettingstillatelse	25.08.1988	25.08.1988	
Tatt i bruk	01.11.1988	01.11.1988	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-67/591

 **Norkart**
Utskriftsdato: 06.08.2026 13:12

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	67/591	-	-	-	-	-

Etasjer

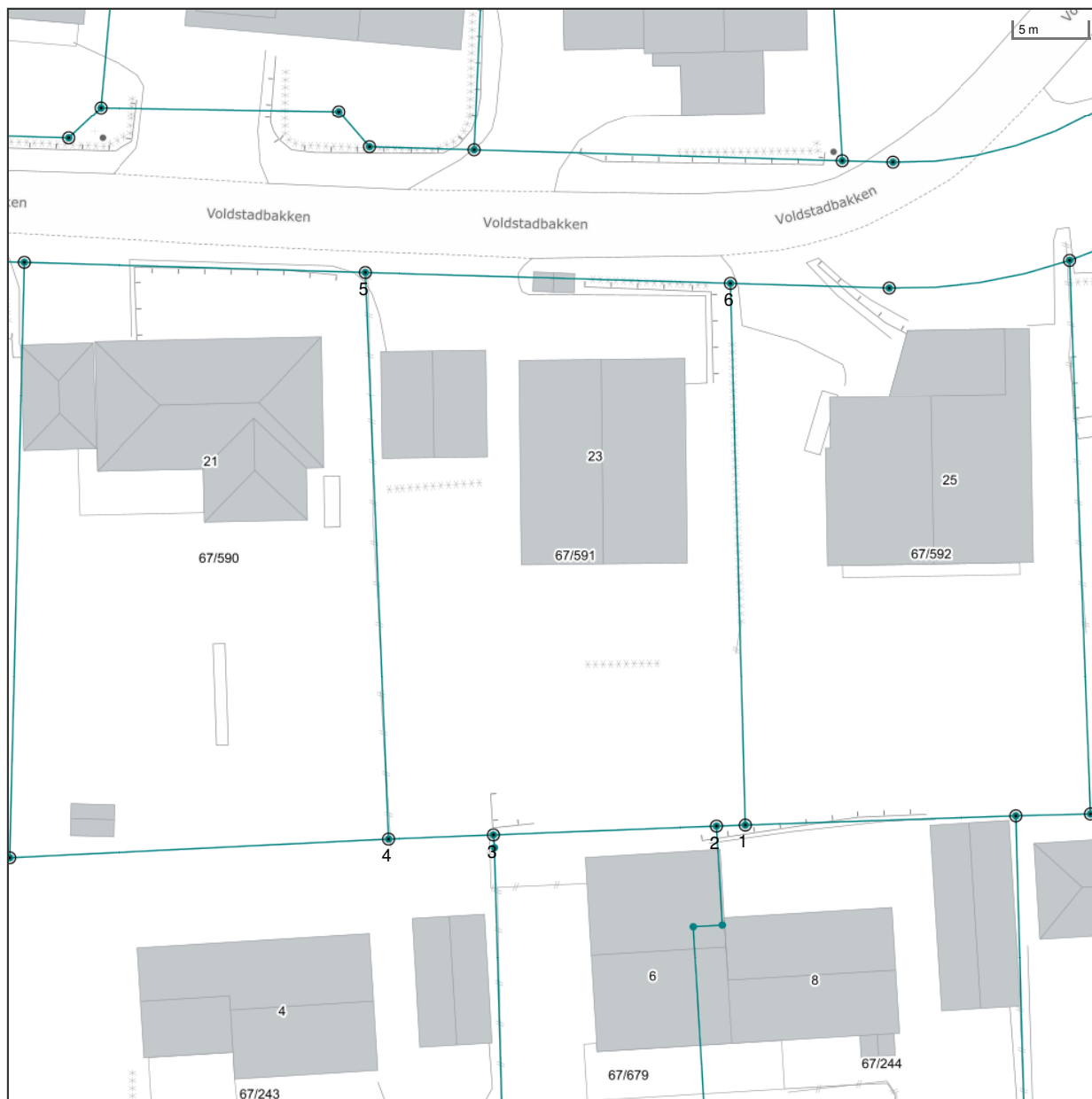
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.08.2026



Eiendomskart for eiendom 3234 - 67/591//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfast
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
- Eiendomsgr uvis nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

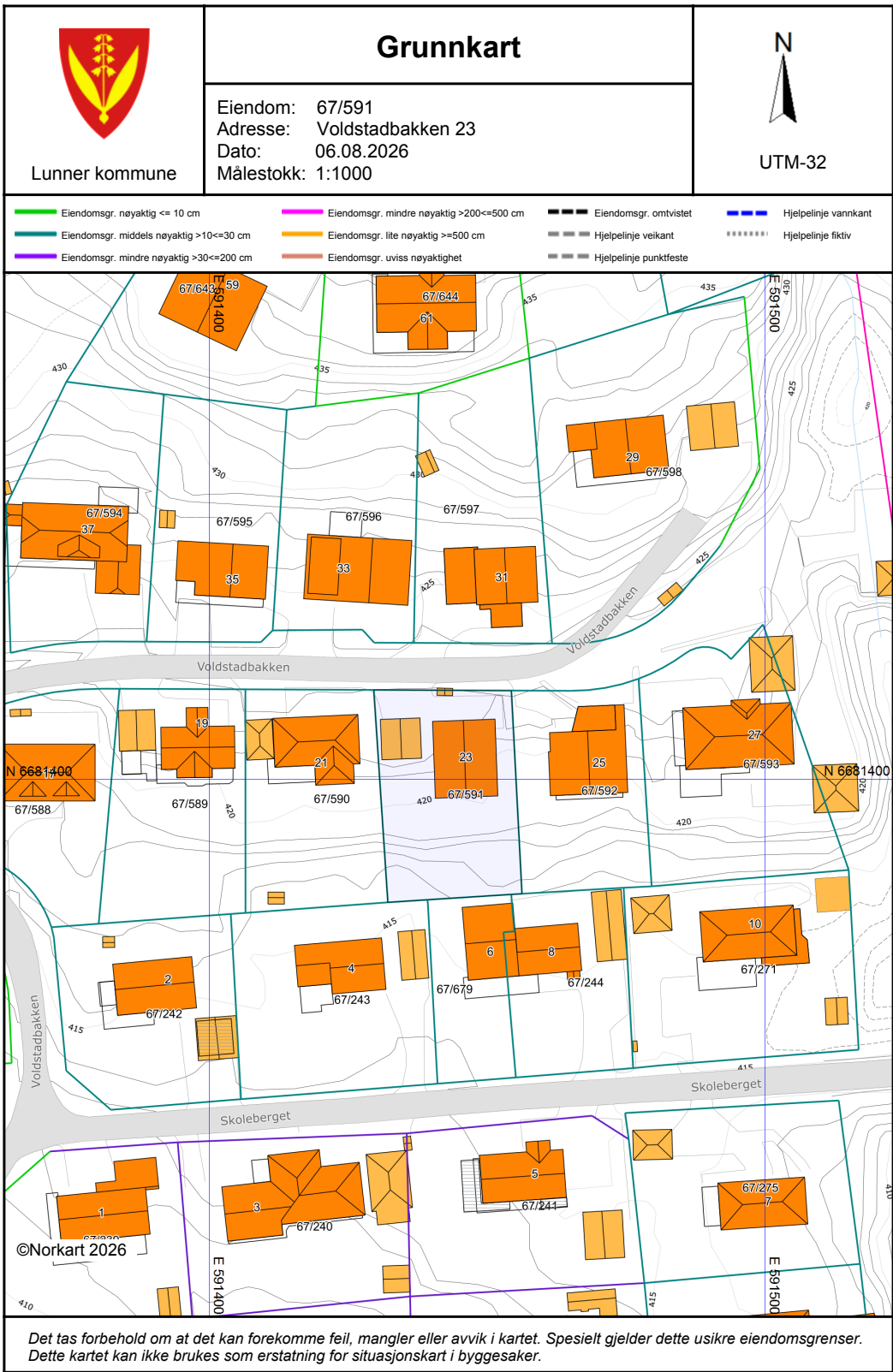
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- ⊠ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		915,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6681388,17	Øst	591438,07
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6681379,37	591456,29	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,62			
2	6681379,25	591454,35	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,94			
3	6681378,28	591439,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,11			
4	6681377,82	591432,15	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,13			
5	6681416,05	591429,62	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,31			
6	6681415,94	591454,37	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,75			

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	591	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Voldstadbakken 23, 2742 GRUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

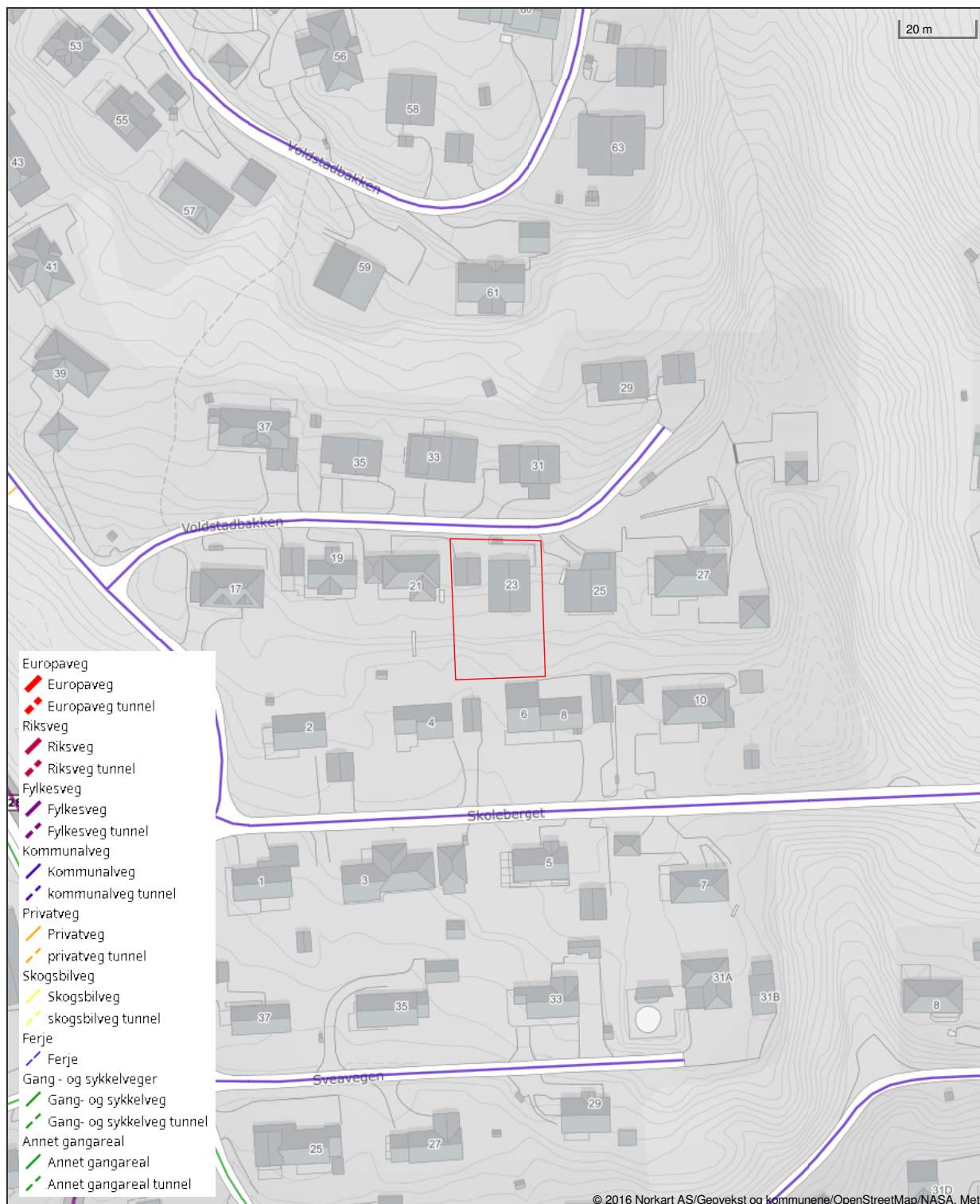
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3234 - 67/591//



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Tomt 4 Sveafeltet		67 / 591		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	10.06.87	14.07.87	D 63/87
Byggherre		Adresse		Tlf.
Gunnar Bruun		Granveien 32, Grua		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Hetlandhus a.s.		P.boks 1008, 3501 Hønefoss		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Leif Moen		ds		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

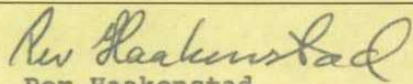
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig trapp - inngangspart mangler.
Loft ikke innredet.
Soverom i kjeller ikke ferdig.
Golv- og taklist mangler i hovedetg.

Arbeidet må være utført innen: 01.06.88

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Roa	01.03.1988
 Per Haakenstad Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Vedlegg: Kommunalinformasjon



LUNNER KOMMUNE

Gunnar Bruun
Voldstadbakken 23
2742 GRUA

Deres ref.:

Vår ref.:
26/1561 - 2 / HELGATL

Dato:
07.09.2026

67/591 - Voldstadbakken 23 - Tillatelse til tiltak - Bruksendring av loft

Delegasjonssak nr.: 200/26

Tiltak:	Bruksendring av loft
Byggested:	Gbnr: 67/591
Tiltakshaver:	Gunnar Bruun Voldstadbakken 23 2742 GRUA

Vedtak

Lunner kommune godkjenner søknad om bruksendring av loft på gnr. 67, bnr. 591, i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-4.

Tillatelsen omfatter: Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, herunder disponibelt rom til loftstue og soverom.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

1. Det er ditt ansvar å passe på at byggearbeidene ikke medfører støyplager for dine naboer. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2021) gjelder for støy i forbindelse med byggearbeider.
2. Det er ditt ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandards.
3. Byggesaksgebyr skal betales før arbeidene igangsettes. Faktura sendes ut separat.

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger vedlagt søknaden av 17.08.2026, journalført samme dato:

Side 1 av 3



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	591	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId 70675723

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 7674872

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Voldstadbakken 23, 2742 GRUA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue:	Peisovn	Varde Ovne A/S	Varde - Casa
Kjellerstue:	Kombinert ildsted	Jøtul AS	711 - kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.01.2025	tilsyn med fyringsanlegg	14.01.2025	Tidspunkt for feiing er oppdatert etter ny vurdering

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Beskrivelse	Pulverapparatene er utgått / mangler service: Pulverapparat (min.6 kg) har en holdbarhet på 10år fra produksjonsdato eller siste service, men skal ha en kontroll etter 5 år For informasjon om slukkeutstyr og nyttige branntips se: www.sikkerhverdag.no (//www.sikkerhverdag.no)
--------------------	--

Informasjon for bruksenhetId 70675723

BruksenhetId	70677279	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	7676212	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 70677279.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	591	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Voldstadbakken 23, 2742 GRUA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	916 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 832 m ²	
	KPHensynsonenavn	0533-2004-0003	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Id	0533-2004-0003
Navn	Sveafeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/2782/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 916 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B4

Reguleringsplan for Sveafeltet

Planbestemmelser

Utarbeidet av Lunner kommune 19.november 2002
Vedtatt av kommunestyret K-sak 66/04 av 24.06.2004
Omgjort som følge av klage K-sak 10/05 av 03.03.2005
Mindre endring, delegert sak 24/13 av 07.02.2013

Referanse: 12/2289-5
Arkivkode: PLAN 0533-2004-0003
Sakstittel: Mindre endring av reguleringsplan for Sveafeltet

Reguleringsbestemmelser for Sveafeltet

§ 1 Generelt

- 1.1 Bestemmelsene gjelder for planområdet slik det er vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den 24.06.2004 K-sak 66/04 med senere endringer av 03.03.2005 og 07.02.2013. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

Arealet innenfor plangrensen er regulert til:

Byggeområde:	§ 25, 1. ledd nr. 1
Off. trafikkområder:	§ 25, 1. ledd nr. 3
Friområde:	§ 25, 1. ledd nr. 4
Fareområde:	§ 25, 1. ledd nr. 5
Spesialområde:	§ 25, 1. ledd nr. 6

- 1.2 Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan Det gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2 Byggeområder

- 2.1 For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for den aktuelle eiendom i målestokk 1:500 som viser:

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Framtidig garasje
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
- Terrengprofil som viser bygninger og utenomhusanlegg
- Beplantning

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal det vedlegges dokumentasjon på at god byggeskikk er ivaretatt.

- 2.2 Høyeste tillatte utnyttelse er angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Definisjon av %-BYA er gitt i "Tekniske forskrifter" § 3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.
- 2.3 Regulert adkomst til byggeområdene er vist på plankartet.

- 2.4 Bygninger skal ha tradisjonelt saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader. Maksimal mønehøyde på bolig i områdene er 7,5 meter i B1-B8 og 9 meter i B9. Andre bygninger på tomte (inklusive garasje) skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Boligbyggene skal ha en tydelig lengderetning. Møneretning skal følge byggets lengderetning og hovedmøneretningen skal følge terrengkotene. Alle tak skal tekkes med mørkt, matt materiale. Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6 meter, forøvrig gjelder plankartets byggegrenser. For øvrig gjelder plan og bygningslovens bestemmelser der byggegrenser ikke er inntegnet. Maksimal størrelse på garasje er $BYA=50m^2$. Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen, for hver boenhet inne på tomten. Evt. hybel regnes her som egen boenhet.

§ 3 Offentlige trafikkområder

- 3.1 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes.

§ 4 Friområde

- 4.1 Område for lek skal tilrettelegges for lekeaktiviteter for barn og unge. Sti kan opparbeides i F3 med en bredde på 1,5 meter. Stien kan tilrettelegges med trapper o.l. som har til hensikt å bedre fremkommeligheten. Det er tillatt med vedlikeholdshogst i friområdene.

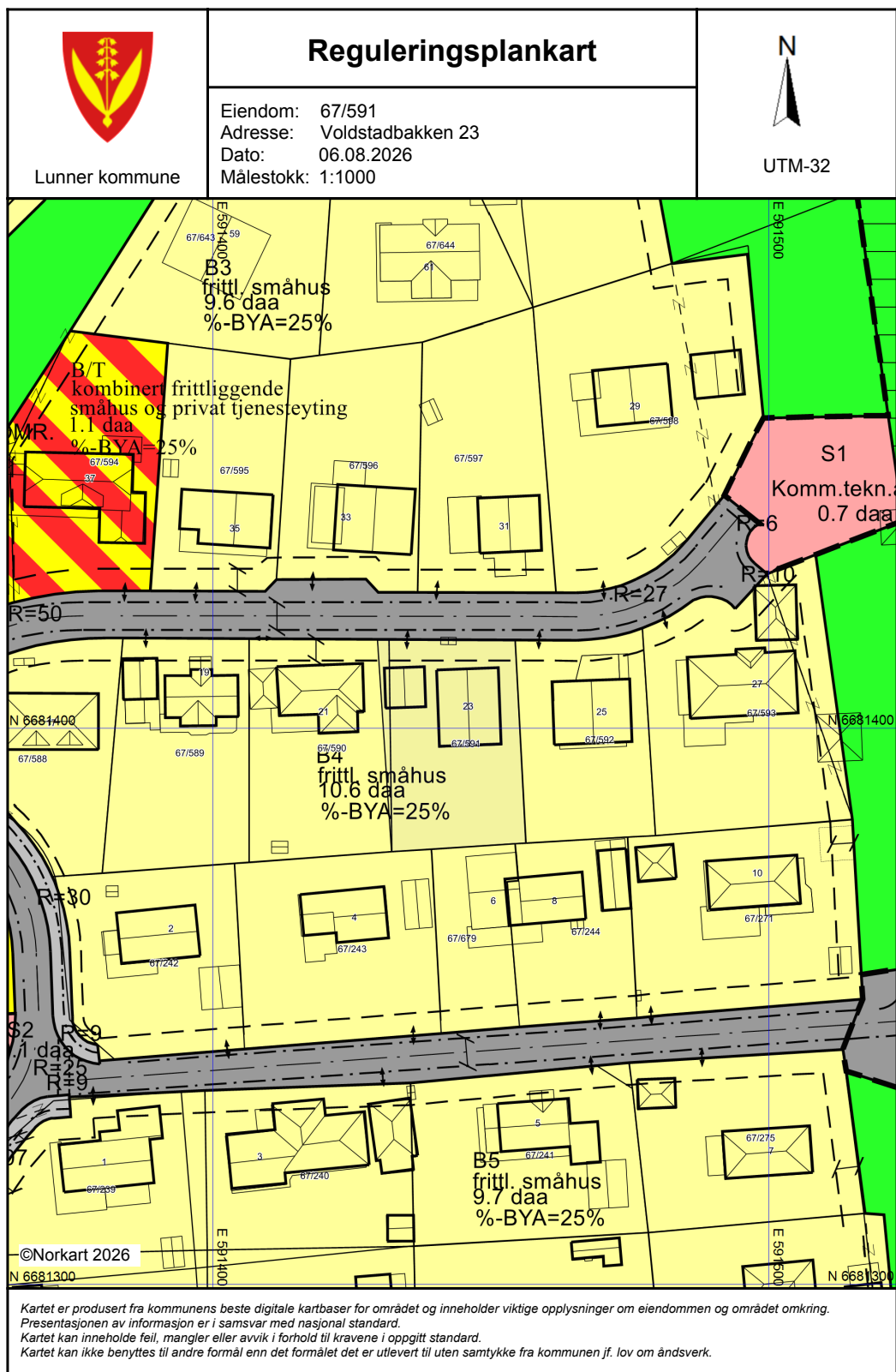
§ 5 Spesialområder

- 5.1 Område merket S2 skal benyttes til pumpeanlegg. S1 og S3 benyttes til transformatorbokser.
- 5.2 For naturvernområde (S4) skal det utarbeides forvaltningsplan som skal ha til hensikt å sikre fugle- og dyrelivet i området. Forvaltningsplanen skal legge til rette for uttak av trær i samråd med eier av eiendommene 67/276, 67/235 og 67/232.

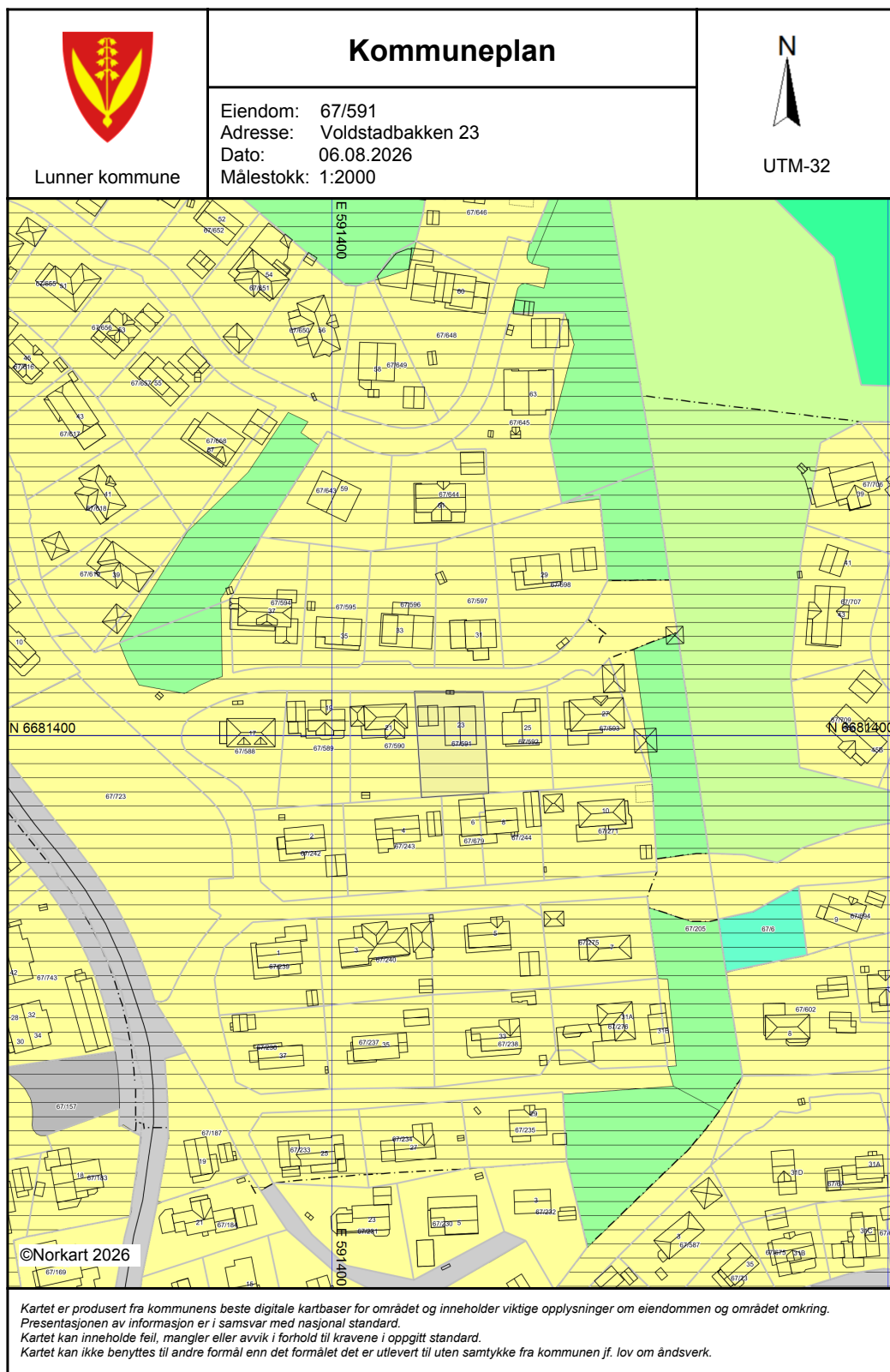
§ 6 Rekkefølge

- 6.2 Den del av Voldstadbakken som skal benyttes som adkomstveg til Skoleberget skal asfalteres før bygging av Skoleberget igangsettes.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 06.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	591	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Voldstadbakken 23, 2742 GRUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	14 853,60 kr
Eiendomsskatt	6 429,00 kr
Feiing	480,00 kr
Vann	7 842,48 kr
Sum	29 605,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	0%	1607300 promille	4.00	1/1	0 %	6 429,00 kr	4 286,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	467.00	1/1	0 %	467,00 kr	311,36 kr
Forbruksgebyr vann	15%	184.5 M2	26.59	1/1	0 %	4 905,49 kr	3 270,32 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 Stk	3033.16	1/1	0 %	3 033,16 kr	2 022,07 kr
Forbruksgebyr kloakk	15%	184.5 M2	45.14	1/1	0 %	8 327,87 kr	5 551,92 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 Stk	3929.01	1/1	0 %	3 929,01 kr	2 619,33 kr
					Sum	27 091,53 kr	18 061,00 kr

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

	Lunner kommune
	Postadresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA
	Telefon: 61 32 40 00
	E-post: post@lunner.kommune.no
Dato: 07.08.2026	

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	67	Bnr:	591	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Voldstadbakken 23, 2742 GRUA						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

☒ **Restanser:**

Kr 2.257 som forfaller til betaling den 20.8.26

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 67, Bruksnummer 591 i 3234 LUNNER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

06.08.2026 kl. 13.14

06.08.2026 kl. 13.14

Adresse(r):

Gateadresse: **Voldstadbakken 23**

Gatenr: **2014**

Kommune: **LUNNER**

Postkrets: **2742 GRUA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/6242-1/20 11.08.1987

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 147 000

Omsetningstype: Uoppgitt

BRUUN GUNNAR

FØDT: 22.02.1946 IDEELL: 1/2

BRUUN RANDI SYNNØVE

FØDT: 09.11.1944 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1987/6242-2/20 11.08.1987

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1987/856-1/20 05.02.1987

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3234 GNR: 67

BNR: 205

2020/324859-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0533 GNR: 67 BNR: 591

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.08.2026 13:14 - Sist oppdatert 06.08.2026 13:14

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Vedlegg: Grunnbok Voldstadbakken 23

Gårdsnummer 67, Bruksnummer 591 i 3234 LUNNER kommune

2024/483851-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 591

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1987/856/20
Attestingstidspunkt 2026-08-06 13:53

Side 1 av 2

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Lunner

MÅLEBREV

J nr
4/87
Målebrev nr
4/87

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
67	591	
Bruksnavn eller adresse		
Tomt nr. 4, Sveafeltet.		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
05.FEB87 00856
SORENSKRIVEREN I HADELAND OG LAND

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

Dato	holdt—
21.01.87	

kart- og delingsforretning over en parsell fra g.nr.67 br.nr.205.

Forretningen ble rekvirert av—

Lunner kommune v/Ordføreren.

Bestyrer ved forretningen var—

Ing. Thor Einar Olsen.

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

Roa den 27.01.87

Thor Einar Olsen.

Thor Einar Olsen.

LUNNER KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Lars Petter Stehli

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1987/856/20
Attestingstidspunkt 2026-08-06 13:53

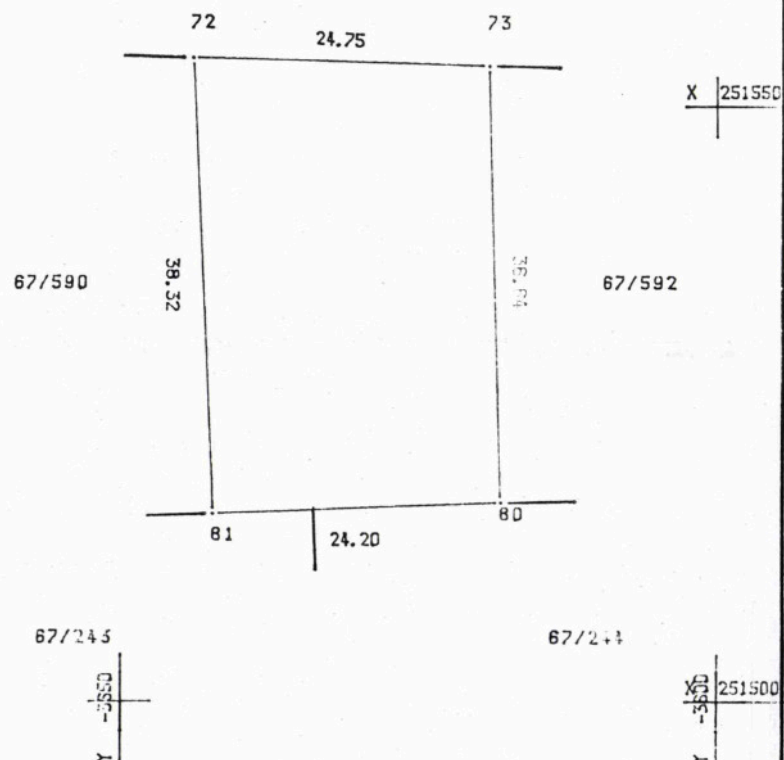
Side 2 av 2

Gnr	67	Bnr	591	Festenr	MÅLEBREVKART		
Representasjonspunkt					Jnr		
X	251535	Y	-3631	Z			
Koordinatsystem				Målestokk	Målebrev nr		
NGO 3				1: 500			
Kartblad				Areal	916 m ²		
CN 053 1 36							

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK	PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
72	251554.10	-3643.72		GODKJMRK	80	251516.73	-3618.01		GODKJMRK
73	251553.35	-3618.97		GODKJMRK	81	251515.81	-3642.19		GODKJMRK



VEG



K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1987/6242/20
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 13:53

Side 1 av 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

"Dokumentavgift er betalt med kr. 3.670,-
Gøbyr er betalt med kr. 310,-
Hadeland og Land sørenskriveren betalte"

Skjøte

DAGBOKFØRT

11.AUG87 06242

SØRENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Sveafeltet. Tomt nr. 4.Gnr.67. Bnr. 591.	Lunner.

OVERDRAS FRA

Navn	Dag	Fødselsnummer ³ - mnd. - år - personnr
Lunner kommune v/ordfører Håvard Johnsrud	27	12 33 [redacted]

TIL

Navn	Dag	Fødselsnummer ³ - mnd. - år - personnr
Randi Synnøve Bruun og Gunnar Bruun.	09 22	11 44 [redacted] 02 46 [redacted]

KJØPESUMMEN KR.147.000,-..... er oppgjort på avtalt måte.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted

Dato 02.07.1987.

LUNNER KOMMUNE

Utstederens underskrift
Ordfører

Ektefellens underskrift⁴

Fødselsnr⁵

Jeg/vi^x bekrefter⁶ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

STEIN BRISKEBY

Gjentas med blokkbokstaver

PEDER ØNEBØRD

Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes:

x) Stryk det som ikke passer.

1. Tomta kan bare bebygges for boligformål.
2. Er bebyggelsen av tomta ikke påbegynt 2 år etter skjøtets tinglysning har Lunner kommune rett til å kreve tomta skjøttet tilbake til seg for samme beløp som opprinnelig betalt, tillagt 10 % p. a.
Verdien av eventuell påkostninger på tomta fastsettes i mangel av enighet mellom partene, med bindende virkning av tre personer, hvorav partene oppnevner hver sin og den tredje av lensmannen i Lunner.
3. Aktes tomta solgt før den er bebygget har Lunner kommune forkjøpsrett og oppgjør skal skje som bekreftet under pkt. 2.
4. Tomten får ikke bebygges nærmere nabogrense mot vest enn 6 meter og mot øst 2 meter. Tomteeier må tilsvarende akseptere at nabotomt mot vest bebygges inntil 2 meter fra felles grense (Bygn.lovens § 70). Avstanden gjelder ikke for frittliggende garasje mindre enn 50 m² grunnflate.
5. I grense mot offentlig vegareal får ikke settås opp gjerde eller forstøttningsmur høyere enn 0.5 meter.
6. Over tomtområdet kan vederlagsfritt anlegges, og ha liggende, ledninger for vann og avløp, samt kabler for telesamband og elektrisitetsforsyning. Herunder også adgang til anleggene for framtidig drift og vedlikehold. Tilsvarende gjelder også for ledninger i luftstrekk med tilhørende fester for stolper og barduner og for koblings- og fordelingsskap m.v. over bakken.
7. Trase for, og plassering av de i punkt 6 nevnte innretninger bestemmes av vedkommende forvaltning, dog etter at tomteeier har hatt anledning til å uttale seg. Tomteeier har rett til, før et hvilket som helst arbeide settes i gang, å kreve skriftlig erklæring om at berørt areale skal istandsettes og ryddes slik at tomta etter at arbeidet er utført får tilbake sine opprinnelige terrengforhold. Medfører arbeider under nevnt under pkt. 6 felling av trær, flytting av bær- og frukttrær eller gjerde-stakitt- hekk har tomteeier rett til å kreve erstatning av den som forvolder ulempene, dersom inngrepet ikke er nødvendig av hensyn til egen eiendom.
8. Følgende tekniske anlegg er opparbeidet i tomtområdet, men overtas ikke av kommunen:
 - Stikkledninger for vann og avløp fram til kommunal ledning. Drift og vedlikehold påligger de tomter som betjener seg av ledningene.
 - Felles kabelanlegg for antenne fram til hvert hus. Det er opp til tomteeierne selv i fellesskap å ordne med signalleveranse.
 - Jordkabel med oppstikk for vegbelysning. Det er opptil tomteeierne selv i fellesskap å ordne med belysning.For ledninger som betjener flere eiendommer er brukerne solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold.

1. Med dokument til tinglysning skal følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir.
Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2. Registernummeret brukes som betegnelse på eiendommen i tinglysingsbøkene. Det er gårds-, bruks- og festenummer, eventuelt gatenavn og nummer, eller annen registerbetegnelse. For eierleiligheter tilføyes seksjonsnummer/leilighetsnummer.
Når eiendomsretten til hus på bortfestet grunn overføres må det gå klart fram om overføringen gjelder både huset og festeretten.
3. Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
4. Er ikke annet bestemt i ektepaks form må ektefellen samtykke selv om eiendommen er utstederens særeie, dersom eiendommen tjener til felles bolig, jfr. lov om ektefellers formuesforhold §§ 14 og 24 a.
5. Jfr. note 3.
6. Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, arververer og arververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 1211260134 / Trine Skattum, tlf. 40074612

Voldstadbakken 23, 2742 Grua

Gnr. 67, bnr. 591 i Lunner kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

