



Velkommen til

Hadelandsvegen 817
2743 Harestua

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Hadelandsvegen 817
2743 Harestua

Sjarmerende enebolig med stor solrik hage midt i sentrum av Harestua

Høydepunkter;

Delvis åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken

Solrik sørvendt terrasse på 18 m² med markise

Varmepumpe og vedovn som sørger for jevn og god varme

Nytt gulv i 1. etasje (2025)

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021

Tre soverom samlet i loftsetasjen

Bad i loftsetasjen med gulvvarme

Kjelleretasje med lav takhøyde, 1,88 m. Innredet med kjellerstue, vaskerom bod. Etasjen ikke godkjent for varig opphold.

Garasje på 25 m² med opplegg for elbillader

Praktisk utebod på 9 m²

Den inngjerdede hagen gjør uteområdet trygt og oversiktlig, perfekt for lekende barn og husdyr

Boligen fremstår som både funksjonell og sjarmerende - her er det lett å føle seg hjemme :-)

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 600
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 600
BRA/BRA-I		133/99 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 465 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1938

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!



Tina Ulseth Myrvang
Eiendomsmegler MNEF

979 51 331
tina@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 600
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 600

*Omkostninger

Kr 87 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 88 600 Sum omkostninger

Kr 12 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 101 500 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 104 300 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

Prognose kommunale avgifter år 2026:

- Vann og avløp: kr 13 560,-

- Feie- og tilsynsavgift kr 467,-

- Kommunal eiendomsskatt: kr 3 932,-

- Renovasjon HRA kr 5 917,- pr. år.

Totalt ca. kr. 23 876,-

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

Registerbetegnelse

Gnr. 115, bnr. 141 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

ENEBOLIG:

BRA-i: 99 m2

BRA total: 99 m2

1. etasje

BRA-i: 53 m2. Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken

TBA: 18 m2. Terrasse mot sør

2. etasje

BRA-i: 46 m2. Hall m/trapp, bad, tre soverom

GARASJE:

BRA-e: 25 m2

BRA total: 25 m2

BOD:

BRA-e: 9 m2

BRA total: 9 m2

IKKE MÅLBARE AREALER:

Kjeller har ikke måleverdig areal, varierende høye - målt 1,88 meter. Innredet rom i kjeller er derfor beskrevet som "bod", selv om den er innredet som en kjellerstue. Areal med lav himlingshøyde (ALH) for kjeller er 41 m².

GENERELT OM AREALER:

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

3

Se for øvrig informasjon under punktet <Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse>.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje fra 2012 med innlagt strøm og portåpner. Elbillader ble installert i 2021. I tillegg er det parkering på gruset gårdsplass på nordsiden av boligen.

Tomt

Tomteareal er 465 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 465 m². Tomten er opparbeidet med plen og uteområde på sørsiden av boligen, og gruset gårdsplass på nordsiden.

Byggeår

1938

Innhold

Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

1. etasje: Entré og stue/kjøkken i åpen løsning.

Loftetasje: Tre soverom og bad.

Kjeller: Bad og to boder. Hele kjelleretasjen har en takhøyde på ca. 1,88 meter og arealet er derfor ikke måleverdig (ALH). Et av rommene er innredet som kjellerstue, men er av takstmannen benevnt som bod.

Sørvendt terrasse på 18 m².

Eiendommen har en frittstående garasje på 25 m² og en frittstående bod på 9 m².

Standard

Denne eneboligen fra 1938 strekker seg over tre plan og presenterer en funksjonell planløsning typisk for byggeåret. Boligen har gjennomgått noe vedlikehold og oppgraderinger, men bærer preg av sin alder og gir rom for videre tilpasning og modernisering etter eget ønske.

Du ønskes velkommen inn i boligens entré, som leder videre inn til en hall med trapp. Entréen er uisolert og blir derfor kjøligere i vintermånedene. Til gjengjeld er dette et lyst og romslig rom om sommeren, med rikelig plass til praktisk oppbevaring av ytterklær og utstyr.

Fra hallen i første etasje har du tilgang til stue/kjøkken, samt trapp opp til loftsetasjen og ned til kjelleren.

Hovedetasjen har en delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Det er både plass til romslig spisestue og sofagruppe. Kjøkkeninnredningen har laminerte skrog og profilerte fronter, med laminat benkeplate og fliser over deler av benkeplaten. Belysning under overskap sørger for god arbeidslys. Her er dobbel kjøkkenkum og kjøkkenvifte med avtrekk ut. Det er plass til frittstående stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse på 18 m² som byr på gode solforhold.

Loftetasjen inneholder en hall med trapp, et bad og tre soverom. Romhøyden er varierende med skråhimling.

Badet i loftsetasjen har fliser på gulv og en kombinasjon av panel og flis på vegger. Himlingen består av malte panel. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speil med tilhørende belysning, dusj med glassdører og gulvmontert toalett. Det er tilluft i dør og avtrekksvifte på vegg, samt gulvvarme for komfort.

Boligen har tre soverom i loftsetasjen.

Kjelleren består av en hall med trapp, et bad, en bod og et innredet rom som brukes som kjellerstue. Rommet som brukes som kjellerstue er derfor formelt klassifisert som bod. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Badet i kjelleren er funksjonelt, med fliser på gulv og malt mur på vegger. Himlingen består av malte plater. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med tilhørende belysning, badekar med dusj og gulvmontert toalett. Det er tilluft i dør og avtrekksvifte på vegg, samt en stråleovn for oppvarming.

Boligen har romslig bod med opplegg til vaskemaskin i kjeller.

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

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Våtrom Loftetasje - Bad - Generell
- Våtrom Kjeller - Bad - Generell

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Takteking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Kryp kjeller
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se tilstandsrapport på side 7 og 8 flg. for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever 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

Følgende medfølger ikke;

- Lampen over spisebordet
- Vaskemaskin
- Bokhyllene på det rosa barnerommet

Når det gjelder hva som følger med salget ellers, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Velkommen til Hadelandsvegen 817, en adresse som plasserer deg midt i sentrum av Harestua. Her bor du i et veletablert og rolig nabolag, preget av eneboliger og en trygg atmosfære i blindvei. Dette er et område som er spesielt godt egnet for familier, hvor barna kan ferdes trygt i nærmiljøet. Den daglige logistikken er enkel, med alt du trenger innen kort avstand.

For barnefamilier er hverdagen praktisk og lettvint. Harestua skole, som dekker hele grunnskoleløpet fra 1. til 10. klasse, ligger en spasertur unna. Det er også flere barnehager i nabolaget, blant annet Harestua Arena barnehage som er innen ti minutters gange. Nærmeste dagligvarehandel, Kiwi med Post i butikk og Apotek 1, et steinkast unna, noe som gjør de daglige innkjøpene svært effektive.

Harestua gir en unik kombinasjon av landlig ro og nærhet til naturen, samtidig som du har gode pendlermuligheter. Togstasjonen er under ti minutters gange unna, og med toget er reisetiden til Oslo sentrum og Gardermoen kort. For den aktive er mulighetene mange, med umiddelbar tilgang til skog og mark rett utenfor døren. Arena Flerbrukshall og Harestua stadion tilbyr organiserte aktiviteter som fotball, friidrett og turn, alt innen gangavstand.

47 minutter med bil til Sinsenkrysset.

Adkomst

Se kart.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.02.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1938. Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon, mønet skråtak i tre og etasjeskiller i trekonstruksjon. Grunnmuren er i betong. I 2021 ble det lagt om til automatsikringer i sikringsskap og installert elbil-lader. I 2025 ble tette avløpsrør i kjeller spylt opp.

Grunnmur og fundamenter:

Murt grunnmur i betong, som er malt over terreng. Gulvet er støpt på grunn. Bygget er ikke utført med radonsperre eller andre tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i boligen. Rom under terreng har gulv støpt på grunn og grunnmur i betong. Deler av ytterveggene i etasjen er foret ut med trevegger. Det er et kryperom med søyler/støpte punktfundamenter under

inngangspartiet. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Veggkonstruksjon og etasjeskiller:

Yttervegg i trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Tak:

Taktekkingen er av betongtakstein og undertaket består av undertaksbord. Konstruksjonen er et mønet skråtak i tre med kombinert kaldt loft og skråhimling, med luftespalter ved raft og adkomst til loft via luke. Takkonstruksjonen har skrå, isolerte takflater. Takrenner, nedløp og beslag er i metall, mens vindskier og toppbord er i tre.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Vinduer:

Boligen har trevinduer med to-lags glass, trevinduer med 1+1 lags glass, og trevinduer med ett-lags glass.

Dører:

Ytterdør i tre og malte tredører innvendig.

Trapper/adkomst:

Boligen har en malt tretrapp innvendig. Det er en tretrapp til terrassen.

Balkong/terrasse:

Terrasse på 18 m² mot sør. Den er fundamentert på betongpunkter og på blokker, med konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverket er i tre. Terrassen har belysning og markise.

VVS-installasjoner:

De synlige vannrørene er i plast og metall, med stoppekran plassert i kjeller. De synlige avløpsrørene er i metall og plast, med stakeluke i kjeller. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel. Tette avløpsrør i kjeller ble spylt opp i 2025.

Ventilasjon:

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut med naturlig oppdrift og avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av ildsted, varmepumpe og panelovner. Det er installert varmepumpe. Det er varme i gulv på bad i loftsetasjen.

Tomteforhold og utvendige anlegg:

Eiendommen er på 465 m² og er opparbeidet med plen/uteområde på sørsiden av boligen og gruset gårds plass på nordsiden. Takvann ledes både ut på terreng og ned i rør under bakken. Det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler på grunn av alder, og mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både utvendige vann- og avløpsledninger.

Garasje:

Byggeår 2012. Bygget har grovstøpt gulv på grunn med murt oppkant/ringmur. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. Saltaket har undertak av duk og åpen himling mellom takkonstruksjonen. Taket er tekket med betongstein med takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord er i tre. Det er innlagt strøm og portåpner til leddport. Ytterdøren er i tre.

Bod:

Byggeår 2017. Bygget er fundamentert direkte på terreng og har tregulv. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk med stående kledning. Saltaket har bordundertak og er tekket med asfaltapp. Vindskier og toppbord er i tre. Det er innlagt strøm. Bygget har vinduer i ett lags glass og en enkel ytterdør i tre.

Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer og åpent anlegg, installert i 1938. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alt arbeid utført etter 1999. Kursfortegnelse mangler, og det er synlige defekter på kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Beskyttelsesdeksel i sikringsskapet mangler. På grunn av påviste forhold anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for eneboligen i kommunens arkiver. 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 er utstedt ferdigattest for "Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig" datert 18.07.2012. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For en frittstående bod oppført i 2017 er det ikke fremvist godkjente tegninger eller tillatelser. Eier har ansvaret for å sikre at bygget er i henhold til kriteriene for å være unntatt søknadsplikt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen, datert 23.05.1985, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Tegningene er merket med tilbygg bolig.

Følgende avvik er identifisert:

- Loftsetasjen er innredet med tre soverom og bad. Godkjente tegninger viser ikke planløsning for denne etasjen. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk er i samsvar med godkjente tegninger. Innredning av loft fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å skape en åpen løsning.
- I kjelleren er et rom innredet som kjellerstue. Dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som normalt er søknadspliktig. Rommet har en takhøyde på ca. 1,88 meter, som ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Det er også etablert et bad i kjelleren som ikke fremgår av tegningene.

Boligen selges slik den fremstår. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av evt. reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken kan medfølge etter nærmere avtale.

Oppvarming

Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av varmepumpe, ildsted og panelovner. Det er varme i gulv på bad i loftsetasjen og stråleovn på bad i kjeller.

Informasjon strømforbruk: Selger hadde et totalt forbruk i 2025 på 30 816 kWh, dette inkluderer lading av 2 elbiler.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har følgende avtaler i dag: 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 én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 (plan-ID 2023-0001), vedtatt 14.03.2024. I planen er et areal på 465 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med områdenavn B.

Et delareal på 66 m² er regulert til forretning med feltnavn F1, i henhold til eldre reguleringsplan 0533-1982-0002 "Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen", vedtatt 30.04.1981.

Eiendommen berøres av hensynssone H910 (Sone for gjeldende reguleringsplaner) på et delareal på 134 m². I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 8.3 omfatter sonen arealer hvor eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til veivedlikehold må påregnes.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 665 565 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 662 259 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

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 avvikling 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

Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Celine Mee Storrvik

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

2021/252095-1/200 02.03.2021 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3234 GNR: 115 BNR: 8

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumentet etablerer en gjensidig veirett over eksisterende adkomstvei for eiendommene gnr. 115 bnr. 8, 38, 98, 120, 132, 141 og 144.

Rettighet hefter i: KNR: 3234 GNR: 115 BNR: 38

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumentet etablerer en gjensidig veirett over eksisterende adkomstvei for eiendommene gnr. 115 bnr. 8, 38, 98, 120, 132, 141 og 144.

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 utleggs pant 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 aksepterer 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.

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

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til fast pris kr. 45 000,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 5 950,-, pr. visning kr 3 900,-, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 550,- samt kr 2 800,- i garantipremie. Totalt ca. kr 112 000,-.

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

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan-Fredrik Høgsaas den 24.02.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte eiendommen i 2018.

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

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

Ja.

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

Ja.

Fikk kloakk opp fra sluket på badet i kjelleren én gang i 2025 hvor det kom rørlegger og spyle rørene. Det var moderat mengde og ingen skade.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Norva

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Storm Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut sikringer (fra porselen til sånne en vipper på) og la opp kurs for el-billader i garasjen. Gjennomført av elektriker.

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. 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.

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, salgsojektet, 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 skjøtet 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

- Kommunale eiendomsopplysninger datert 18.02.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert
- Tilstandsrapport datert 25.02.2026
- Energiattest datert 24.02.2026

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

Tina Ulseth Myrvang
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 979 51 331
E-post: tina@em1nittedal.no

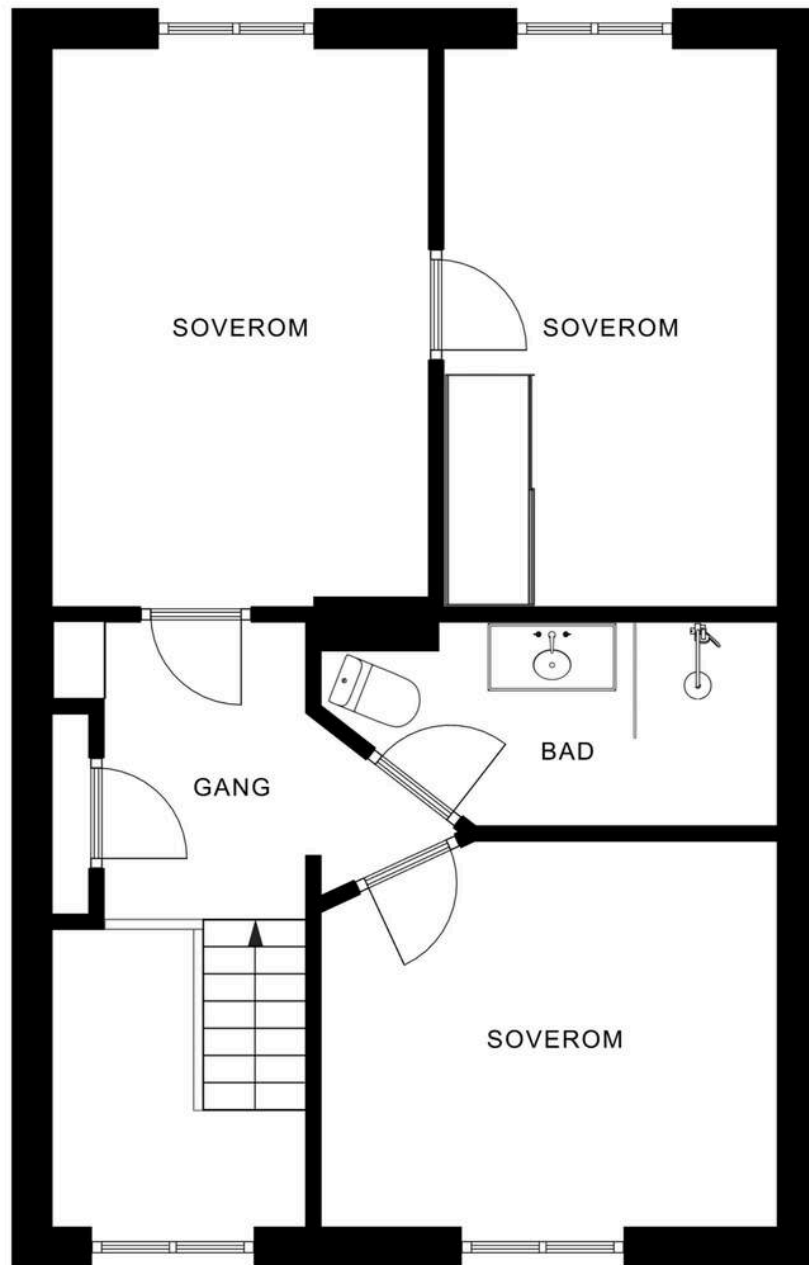
EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21
1482 NITTEDAL
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



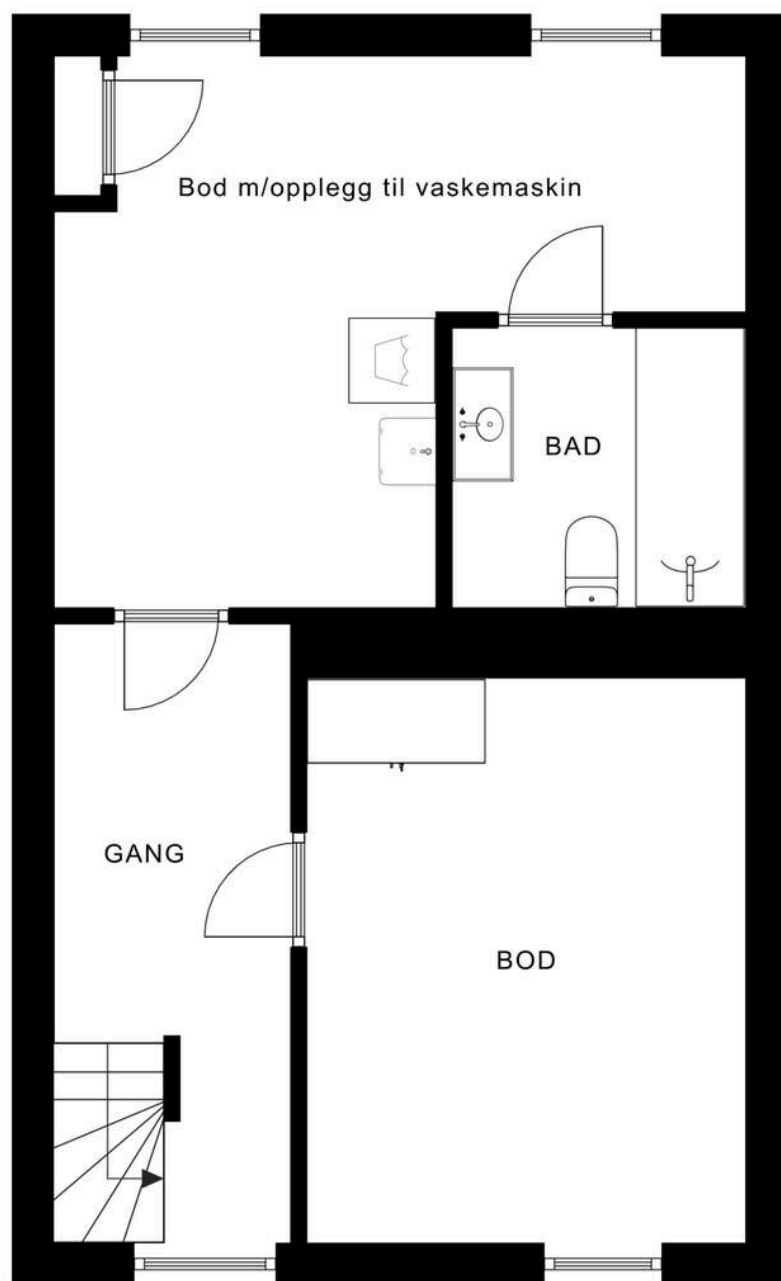
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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.

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.

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.



Tina Ulseth Myrvang i EiendomsMegler 1 ønsker velkommen til denne sjarmerende eneboligen med stor solrik hage midt i sentrum av Harestua (Foto: EFKT/Paul Smith)



Eiendommen har en frittstående garasje fra 2012 med innlagt strøm og portåpner. Singlet innkjørsel med god plass til parkering



Den inngjerdede, romslige hagen gjør uteområdet trygt og oversiktlig, perfekt for lekende barn og husdyr



Den sørvendte terrassen på 18 m² er utstyrt med belysning og markise. Leveggene skjærer for innsyn



Boligen fremstår som både funksjonell og sjarmerende - her er det lett å føle seg hjemme





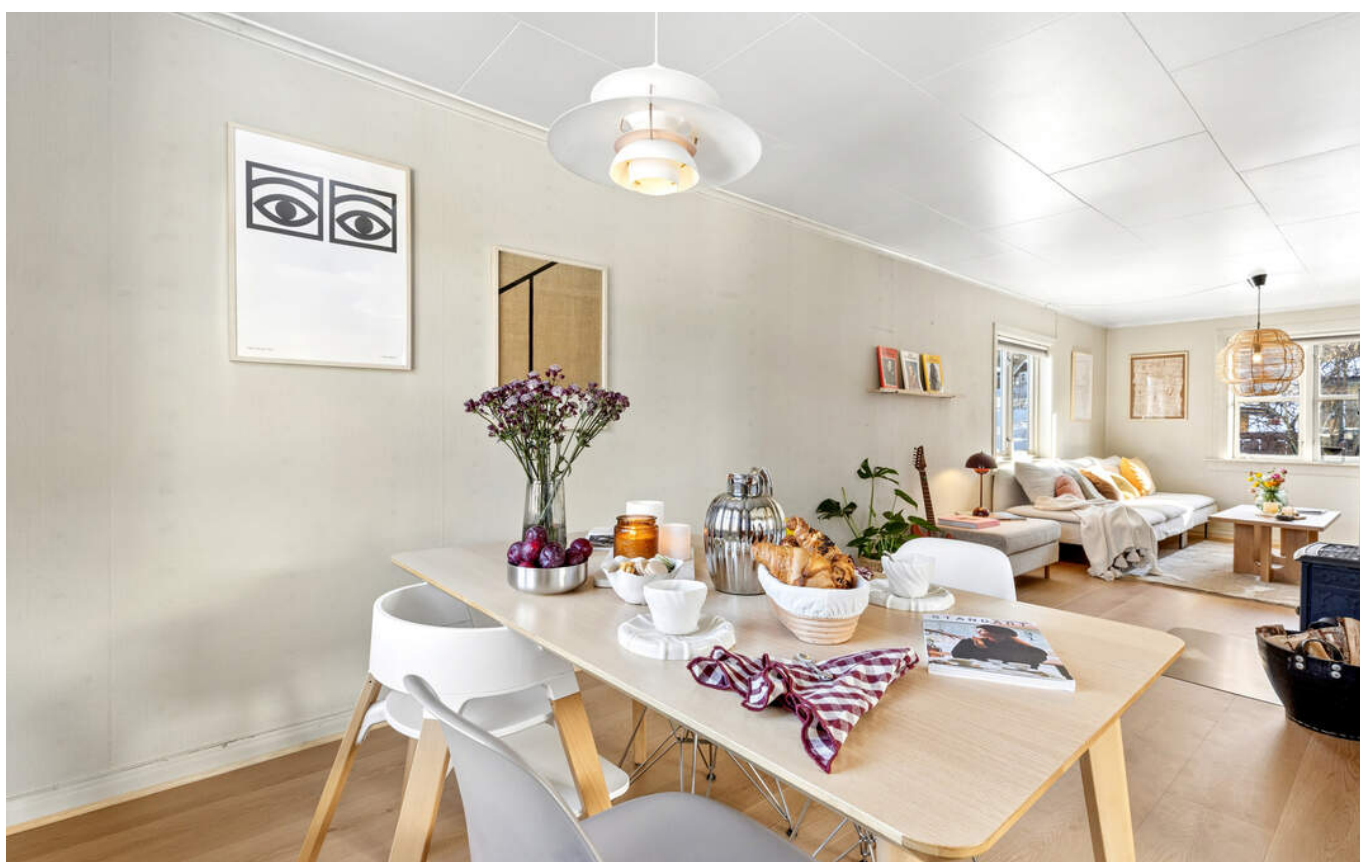
De mange vinduene slipper herlig dagslys inn i etasjen



Boligen fremstår i en lun og hyggelig fargepalett som skaper en gjennomgående behagelig atmosfære



Varmpumpe og vedovn som sørger for jevn og god varme



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue



Fra spisestuen er det en sømløs overgang til kjøkkenet



Det er plass til et langbord i spisestuen om man ønsker det



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate



Innredningen har godt med skap- og benkeplass, samt dobbel kjøkkenkum



Kjøkkenvifte med avtrekk ut sørger for god utlufting under matlaging



Det er avsatt plass til frittstående stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin



Det ble lagt nytt gulv i 1. etasje i 2025



Fra hallen er det inngang til stuen og trappeforbindelse til boligens øvrige etasjer



Entréen er uisolert og blir derfor kjøligere i vintermånedene. Til gjengjeld er dette et lyst og romslig rom om sommeren, med rikelig plass til praktisk oppbevaring av ytterklær og utstyr





Trapperommet i andre etasje



Soverom nr. 1



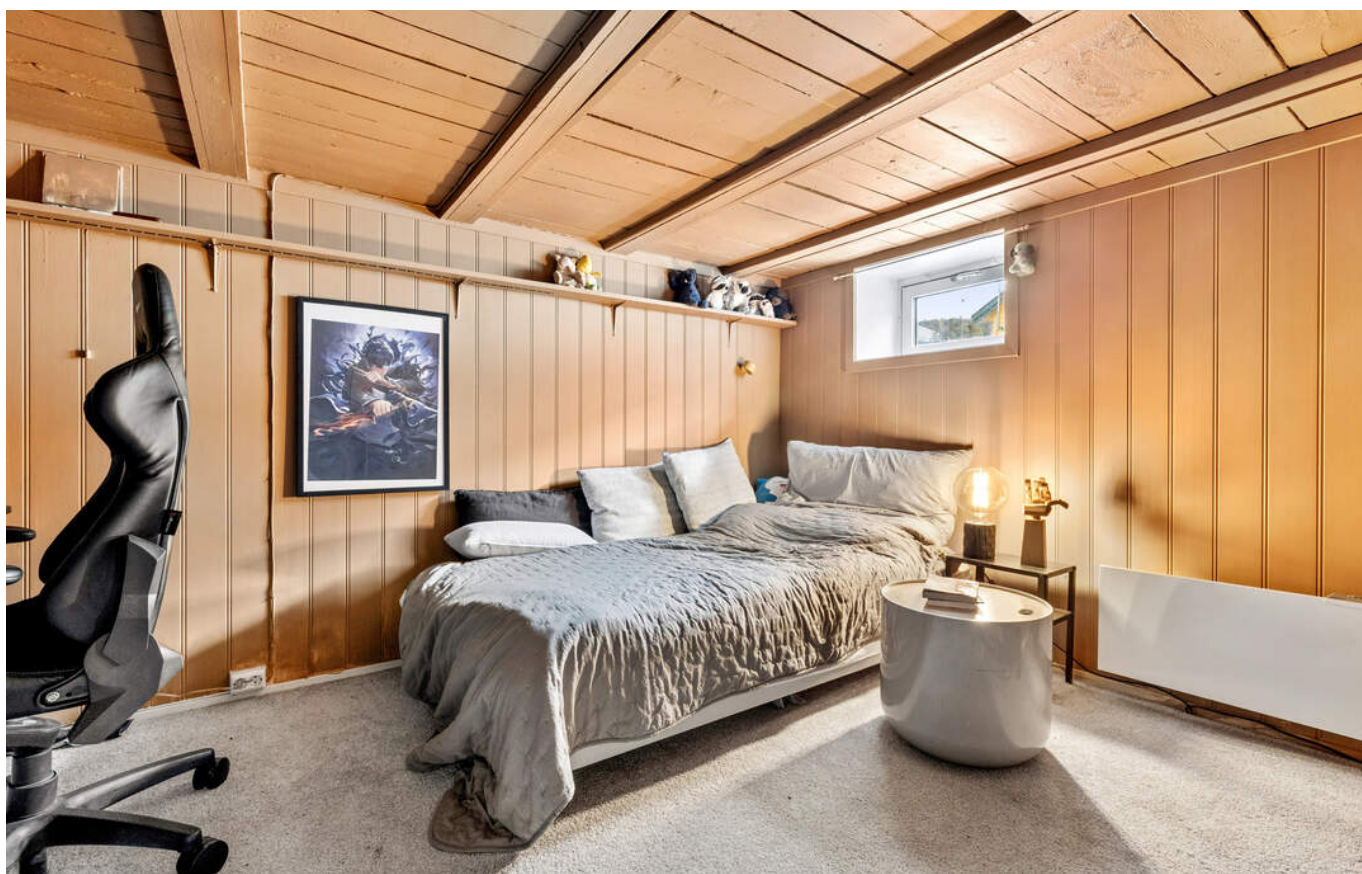
Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Badet i andre etasje har fliser på gulvet med varmekabler



Innredet rom i kjelleren



Funksjonelt bad i kjelleren med fliser på gulv, badekar med dusj og toalett



Romslig bod med opplegg for vaskemaskin



Boligen har gjennomgått noe vedlikehold og oppgraderinger, men bærer preg av sin alder og gir rom for videre tilpasning og modernisering etter eget ønske



Frittstående bod fra 2017 på 9 m² står plassert i hagen



Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Kiwi og Apotek 1 kun et steinkast unna

HADELANDSVEGEN 817

Nabolaget Harestua - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Husdyreiere

Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Harestua senter Linje 112, 126	2 min
Harestua stasjon Linje RE30, R31	9 min
Oslo Gardermoen	40 min

SKOLER

Harestua skole (1-10 kl.) 411 elever, 20 klasser	15 min
Hadeland videregående skole 849 elever	21 min
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	24 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lunner Kommune - Harestua Helse- ...	6 min
---	--------------

”

«Landlig, med god tilgang til friluftsliv.»

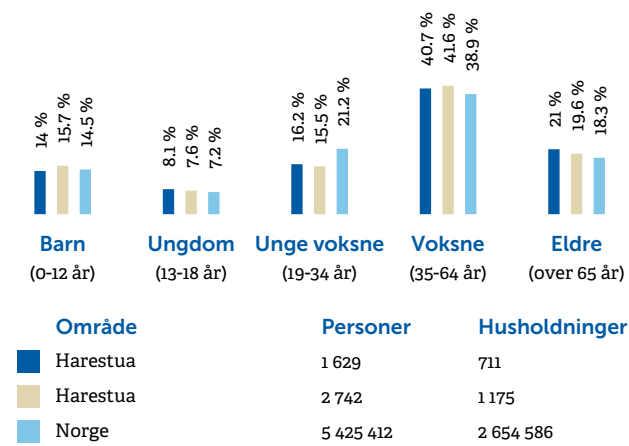
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 89/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Harestua Arena barnehage (0-5 år) 77 barn	10 min 0.9 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 79 barn	16 min 1.4 km
Gamleskolen barnehage (0-5 år) 28 barn	11 min 8.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Harestua Post i butikk	3 min 0.2 km
Rema 1000 Harestua	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog

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

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 95/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 93/100

SPORT

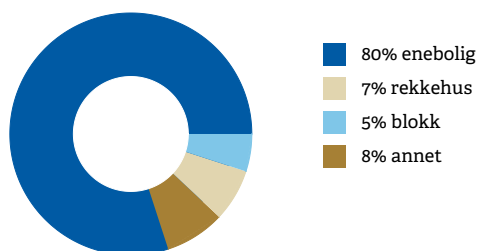
 **Arena Flerbrukshall** 10 min 
Aktivitetshall, bordtennis, turnhall 0.9 km

 **Harestua stadion** 13 min 
Ballspill, fotball, friidrett 1.2 km

 **Hadebra Treningssenter** 15 min 

 **Spartacus Treningssenter** 10 min 

BOLIGMASSE



«Trygt miljø. Ingen "snobbefaktorer". Rolig og nært naturen. Meget bra velforening.»

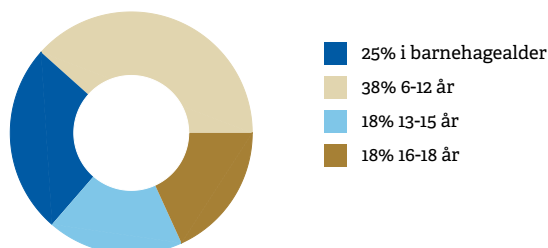
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Granstunet Kjøpesenter** 21 min 

 **Apotek 1 Harestua** 3 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

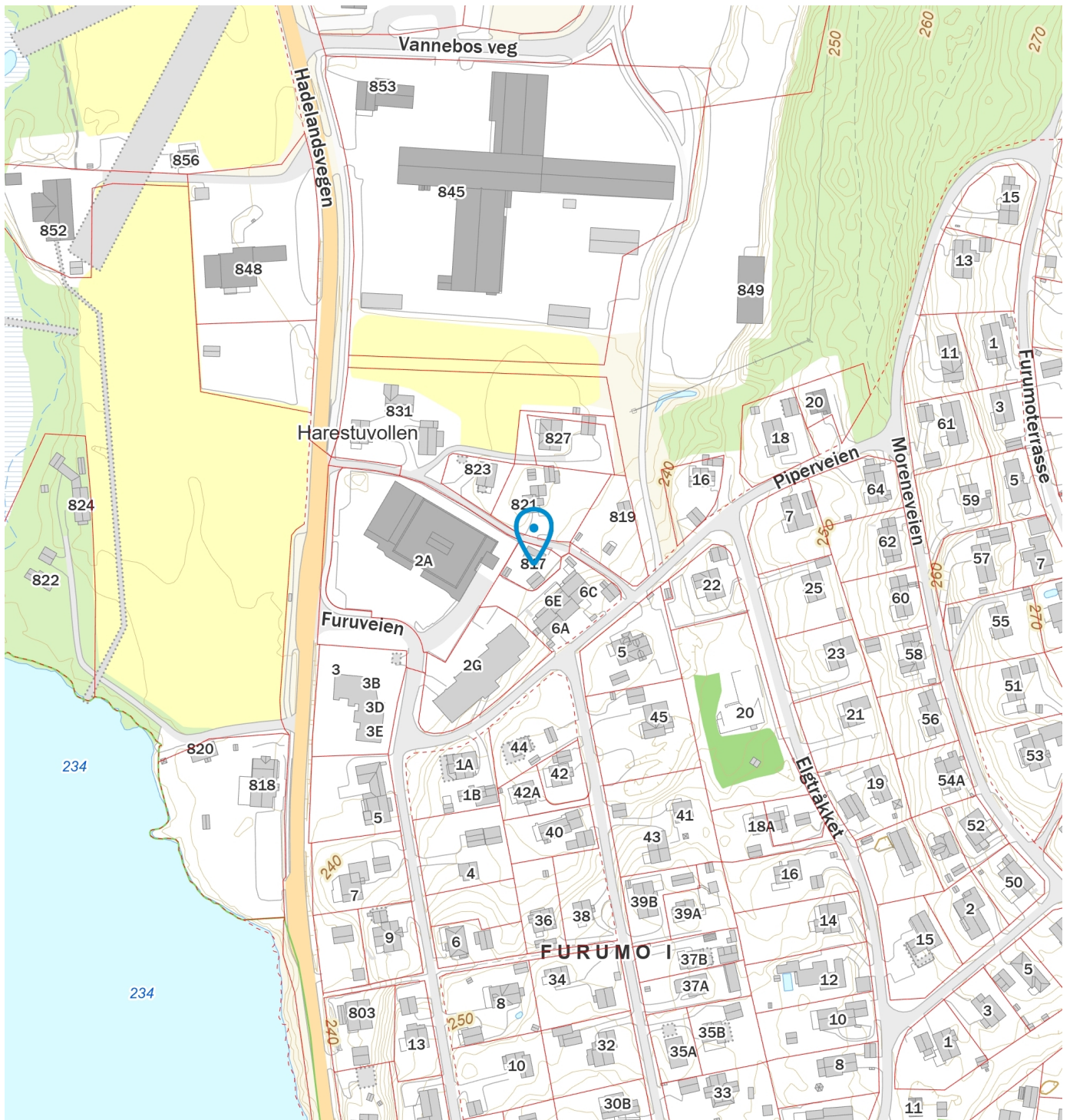
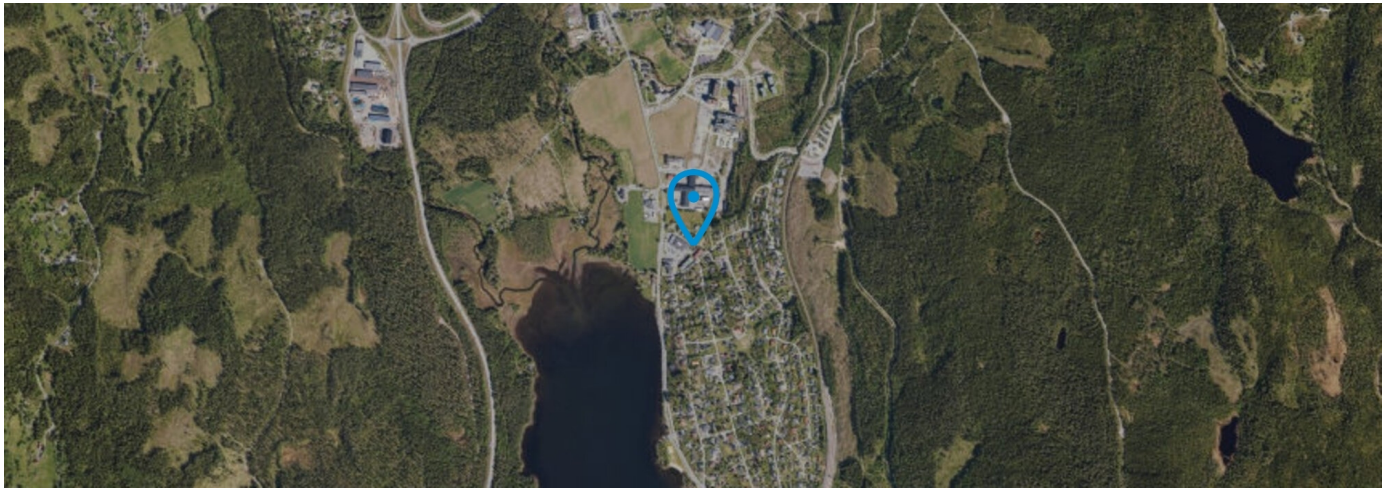


0% 43%

 Harestua
 Harestua
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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.





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

Celine Mee Storrvik

Boligen

Hadelandsvegen 817

2743 Harestua

3234-115/141/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Ja

Fikk kloakk opp fra sluket på badet i kjelleren én gang i 2025 hvor det kom rørlegger og spyle rørene. Det var moderat mengde og ingen skade.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Norva

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av
rør

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Storm Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut sikringer (fra porselen til sånne en vipper på) og la opp kurs for el-billader i garasjen. Gjennomført av elektriker.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ 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

Hadelandsvegen 817, 2743 HARESTUA

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262858

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157367307

Gårdsnummer

115

Bruksnummer

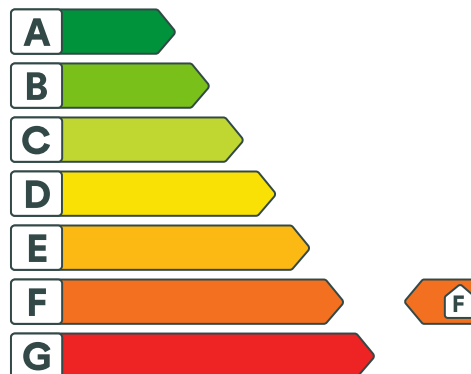
141

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

1938

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

318,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

393,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

55 134 kWh

Vedlegg: Energiattest



Hadlandsvegen 817, 2743 HARESTUA



Detaljering

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



Hadelsandsvegen 817, 2743 HARESTUA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

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 vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 utskifting 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes 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.



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.



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>

Vedlegg: Energiattest

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA



LUNNER kommune



gnr. 115, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 20503-1015

Referansenummer: MZ5421

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas 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 premisstekstene 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: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.
Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.
Grunnmur malt over terreng.
Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Undertakbord. Adkomst til loft via luke.

Trevinduer med to-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass.
Trevinduer med ett-lags glass.

Ytterdør i tre.

Terrasse mot sør:
Fundamentert på betongpunkter og på blokker. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i tre. Belysning. Markise.
Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Teppe. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Ukledd. Panelplater. Malt mur/betong. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Ukledd. Panel. Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Boligen har mursteinspipe.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.
Deler av ytterveggene i etasjen er foret ut med trevegger.
Kryperom med søyler/støpte punktfundamenter under inngangsparti.
Boligen har malt tretrapp.
Malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - loftsetasje:
Fliser på gulv. Panel og flis vegg. Malte panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med glassdør/er.
Gulvmontert toalett. Tilluft i dør. Avtrekksvifte på vegg. Varme i gulv.
Plastsluk.

Bad - kjeller

Fliser på gulv og malt mur på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj.
Gulvmontert toalett. Tilluft i dør. Avtrekksvifte på vegg. Stråleovn.
Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminat benkeplate. Flislagt over deler av benkeplate. Belysning under overskap. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående:
Stekeovn
Kjøøl/fryseskap
Oppvaskmaskin

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i plast og metall.
Stoppekran plassert i kjeller.

Synlig avløpsrør i metall og plast.
Stakeluke plassert i kjeller.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

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

El-anlegg med automatsikringer og med åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Takkvann ledes både ut på terreng og ned i rør under bakken.

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

Eiendommen har et areal på 465 m². Det er opparbeidet med plen/uteområde på sørsiden av boligen og gruset gårdsplass på nordsiden.

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

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre eller andre tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke vist tegninger som viser boligen sine fasader og planløsning. Dette er derfor ikke kontrollert.

Fremviste tegninger viser kun boligen utvidet med tilbygg, men denne er ikke oppført.

Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere ved å ta kontakt med kommunen.

Privatrettslige forhold er ikke undersøkt av takstingeniør. Selv om det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven kan det likevel være forhold som strider med private avtaler, eller som mangler nødvendige samtykker. På generelt grunnlag anbefales det å undersøke dette for å avklare eventuelle konflikter.

Garasje

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

Tegning viser et lite vindu ved siden av ytterdør, men det er ikke vindu i garasjen.

Bod

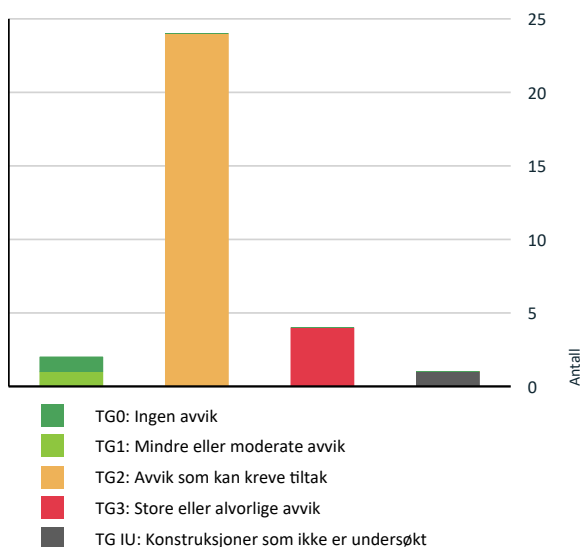
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente tegninger, tillatelser eller bekreftelse på at kommunen har fått melding om at bygget er oppført. Bygget kan ha vært unntatt fra søknadsplikt, men det er likevel krav om å melde inn bygget til kommunen. Jeg minner om at det er huseier sitt eget ansvar å sørge for at bygget faktisk er i henhold til kriteriene for å være unntatt fra søknadsplikt.

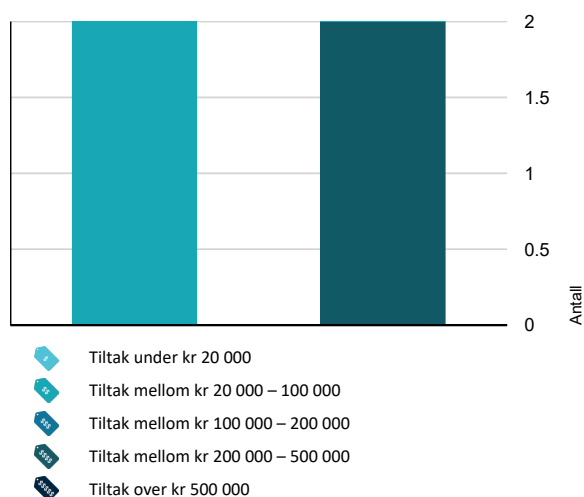
På generelt grunnlag anbefales det derfor å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare om kriteriene for å være unntatt søknadsplikt er overholdt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall, utskiftninger/utbedringer, vann- og avløpsforhold, vegreter 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

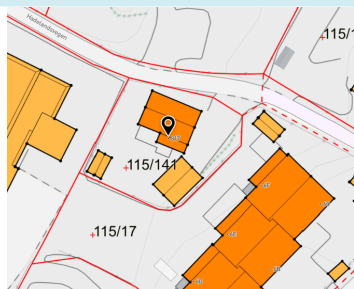
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Boligen bærer generelt preg av slitasje og manglende vedlikehold. Det må påregnes behov for utbedringer. Flere av bygningsdelene var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når det er fritt for snø. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det som er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2025	Arbeidet er utført Spylt opp tette avløpsrør i kjeller. av firma
2021	Arbeidet er utført Lagt om til automatsikringer i sikringsskap og installer elbil-lader. av firma - Storm Elektro AS

(Opplysningene over er gitt av selger).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket var snødekt på befaringen. Det var ikke mulig å gjennomføre en ordentlig inspeksjonen og det tas forbehold om skjulte feil/skader. Tilstandsgrad satt ut ifra selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand. Av sikkerhetsmessige grunner ble taket inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Is på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt. Isdannelse på taket skyldes som regel for høyt varmetap og/eller for dårlig utlufing under taktekingen. Is kan ødelegge takrenner, nedløp og kan skade taktekingen. Isdannelser kan demme opp vann ved snøsmelting slik at lekkasjer kan oppstå. Tiltak for å redusere isdannelse bør gjennomføres.

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

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

Større deler av bygningsdelen var snødekt og utilgjengelig på befaringen. Inspeksjonen var derfor begrenset og det tas forbehold om skjulte feil/skader. Tilstandsgrad satt ut ifra synlige forhold og selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand. Av sikkerhetsmessige grunner ble beslag på taket inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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. På grunn av snødekt takteking var det ikke mulig å kontrollere om det er stigetrinn og snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer. For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt. 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.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur malt over terreng.

Vurdering av avvik:

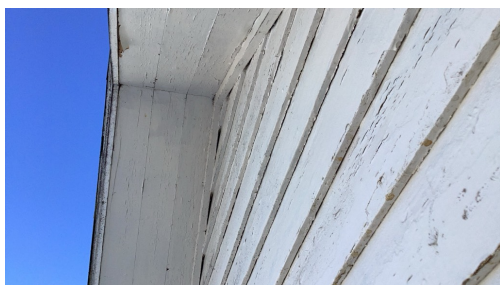
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Lufting av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Blemmer i maling. Avskalling/flassing på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer. For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt. Deler av kledning må påregnes utskiftning.



Slitasje og blemmer på kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Undertaksbord. Adkomst til loft via luke. Takkonstruksjonen er inspisert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Isolasjon dekker delvis luftespalter mot raft. Det stikker spiker gjennom undertaket enkelte steder. Deler av loftet var ikke tilgjengelig grunnet manglende adkomst/gulv og lav romhøyde. Inspeksjonen er derfor begrenset og det kan ikke utelukkes skader/avvik på de områder som ikke er undersøkt. 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. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Vepsebol registrert på loft.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Takkonstruksjonen bør inspiseres årlig for å kontrollere tilstanden og vurdere behov for tiltak. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Loft inspisert fra luke. Vepsebol registrert.

Vinduer

Trevinduer med to-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med ett-lags glass.

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 at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert enkelte punktskader og sår på karmen, foringer og lister. Det er liten avstand mellom vindu og terrenget. Utsatt for skader. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

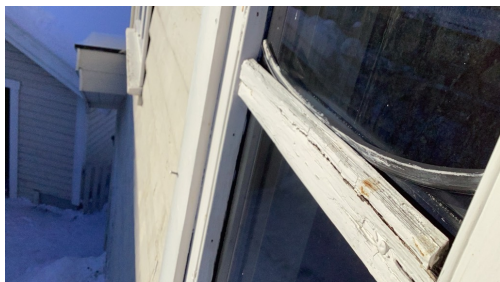
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut ifra behovet for å skifte ut vinduet/r med råteskade. Overflatebehandlingen på vinduene bør kontrolleres årlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i vindusramme.

! TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Låsesystemer er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er behov for vedlikehold og utbedring.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør:

Fundamentert på betongpunkter og på blokker. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rakkverk i tre. Belysning. Markise.Tretrapp.

Større deler av bygningsdelen var snødekt og utilgjengelig på befaringen. Inspeksjonen var derfor begrenset og det tas forbehold om skjulte feil/skader. Tilstandsgrad satt ut ifra synlige forhold og selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer. For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt.

! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

Større deler av bygningsdelen var snødekt og utilgjengelig på befaringen. Inspeksjonen var derfor begrenset og det tas forbehold om skjulte feil/skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konsekvens/tiltak

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Teppa. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Ukledd. Panelplater. Malt mur/betong. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Ukledd. Panel. Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Det er registrert enkelte punktskader og slitasje på overflater. Knirk i gulv. 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 bemerket i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater når boligen er ryddet ut. Det er behov for lokale utbedringer. Behov for større oppgraderinger/utbedringer må påregnes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene 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. 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. Knirk i gulv ble registrert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre utvidet kontroll av pipe og ildsteder ved hjelp av fagfolk. Takstingeniøren er ikke fagkyndig på dette området. Store deler av pipa er heller ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon, som denne rapporten baseres på. Kostnadsestimat er vurdert ut ifra å gjøre alle pipevanger synlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rennemerker registrert på pipe.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

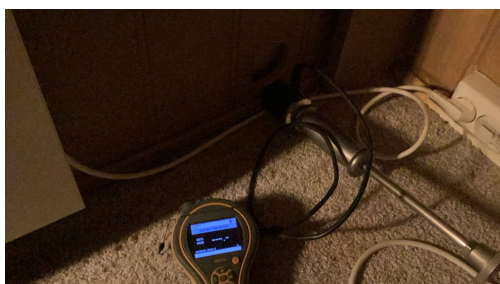
- Overflaten har fuktskjolder.

Uforede 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. Saltutslag registrert på murvegg. 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. Bygningssdelen 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 bygningssdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Fuktskader og redusert brukstid kan være en konsekvens av de opplyste avvik.



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

! TG 2 Kryp kjeller

Kryperom med søyler/støpte punktfundamenter under inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Bygningssdelen 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 bygningssdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

Fuktproblemer i krypkjellere kan oppstå som følge av kondens/høy luftfuktighet, tilsig av vann utenifra og fukt fra grunnen. Ved ventilering av krypkjeller med uteluft er det fare for kondensering når varm- og fuktig uteluft møter kaldere overflater inne i krypkjelleren. Ventileringen bør derfor tilpasses i mengde ut ifra temperatur/årstider. Terenget rundt boligen utformes slik at overflatevann ledes vekk og hinder tilførsel av vann inn i krypkjeller. Klima i krypkjellere kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypkjelleren jevnlig gjennom året. Ut ifra variasjoner i vær, temperatur og sesong kan det være nødvendig å gjøre tiltak for å bedre klimaet i krypkjelleren. Det var ikke tilgang til krypkjeller på befaringen og denne er derfor ikke undersøkt. Tilstanden i krypkjelleren er uavklart og det anbefales å gjennomføre ytterlige undersøker når nødvendig tilgang er etablert.



Kryprom/kjeller under inngangspartiet. Det var ikke tilgang på befaringsdagen.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Trapp bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

! TG 2 Innvendige dører

Malte 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 avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere av dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Manglende fagmessig utførelse på deler av arbeid. Punktskader på dører.

Konsekvens/tiltak

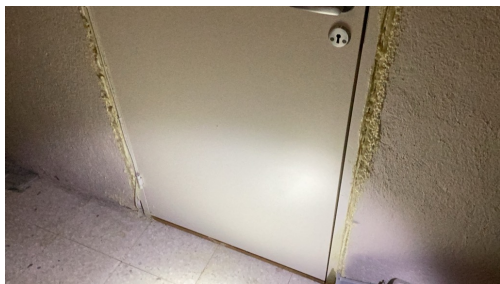
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

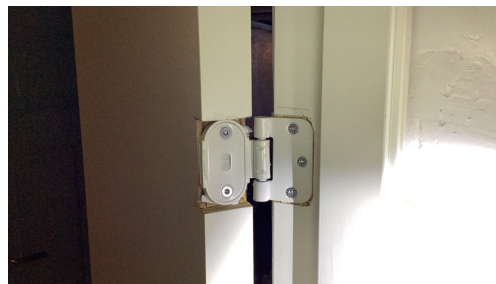
Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Gjenstående arbeid



Hengsle er ikke fagmessig utført.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv. Panel og flis vegg. Malte panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med glassdør/er. Gulvmontert toalett. Tilluft i dør. Avtrekksvifte på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

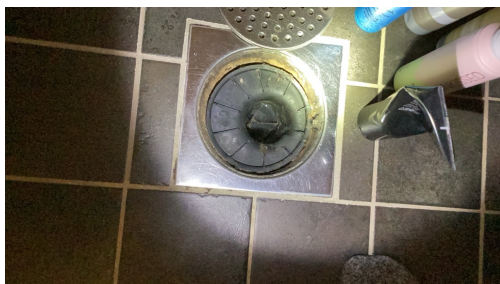
Det må påregnes en oppgradering av våtrommet for at det skal tåle dagens forventninger til normal bruk, ut ifra dagens krav. En samlet tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder, valgte løsninger, slitasje og mangelfull fuktsikring av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav, noe som er grunnlaget for å tåle dagens forventninger til bruk. Kostnadsestimatet gjelder for full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

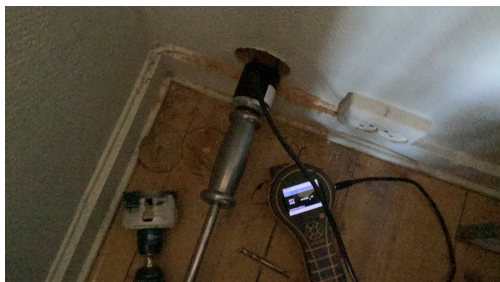
Det ble boret hull på det mest hensiktsmessige stedet som var tilgjengelig på beforingen.

Denne undersøkelsen 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.

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv og malt mur på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Gulvmontert toalett. Tilluft i dør. Avtrekksvifte på vegg. Stråleovn. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en 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 høy 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.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

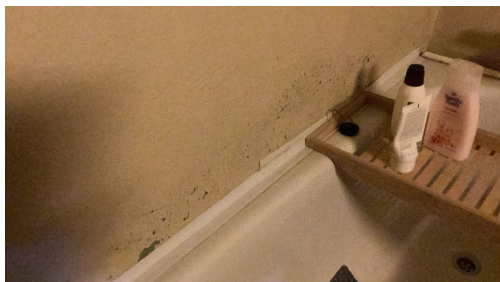
Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Fuktmerker/flassing på vegg ved badekar.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminat benkeplate. Flislagt over deler av benkeplate. Belysning under overskap. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående:
Stekeovn
Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsgrad er satt ut ifra enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i plast og metall.

Stoppekran plassert i kjeller.

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:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

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

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 vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll ved bistand fra fagfolk. Det er behov for vedlikehold.

! TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i metall og plast.

Stakeluke plassert i kjeller.

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:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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 utskifting av avløpsrør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll ved bistand fra fagfolk. Behov for vedlikehold.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut med naturlig oppdrift og avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Kondens på innsiden av vindusrute ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kondens på innsiden av vinduer med to- og tre lags glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Kondensvann kan gjøre skader på vinduskarm, foringer og listverk. Tiltak for å bedre ventilasjonen anbefales. Det er behov for vedlikehold på vifter og ventilasjonskanaler.

For å oppnå rett ventilasjon og et godt innklima 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 innklima, luktproblematikk, problemer med å fyre i ildsteder og unødvendig varmetap. Det anbefales å ta kontakt med fagfolk om du opplever problemer med ventilasjonen.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgasaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 på eldre tanker.

! TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:

Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe. Panelovner.

Det tas forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniør

Opplysning fra selger:

Varme i gulv på: bad i loftsetasjen.

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.

El-anlegg med automatsikringer og med åpent anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1938

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

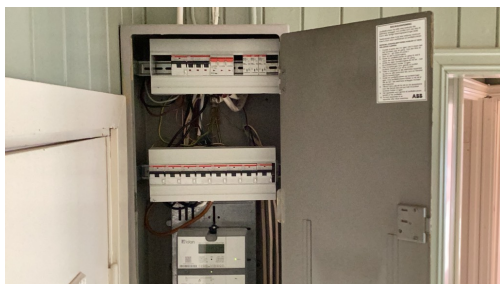
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere. Samsvarserklæring har vært et lovkrav siden 1999 for å dokumentere at arbeid med elektroinstallasjoner er utført av autoriserte fagfolk.



Kontroll av skap. Beskyttelsesdeksel mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ledes både ut på terreng og ned i rør under bakken.

Det er ikke undersøkt hvor drenerør munner ut.

Materiale og utførelsen på fuksikring under terreng er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuksikringen ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kjelleren virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Dette anses som normalt i eldre kjellere og er ikke spesielt problematisk, gitt at kjelleren har god ventilering og ikke innredes som boareal. Kjelleren, med dagens tilstand, bør derfor være innredet og gulv- og vegger bør ikke tildekkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

- Lokal utbedring må utføres.

For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har et areal på 465 m². Det er opparbeidet med plen/uteområde på sørsiden av boligen og gruset gårdsplass på nordsiden.

Eiendommen var snødekt på befaringen. Det var ikke mulig å gjennomføre en ordentlig inspeksjonen og det tas forbehold om skjulte feil/skader. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser når eiendommen er fri for snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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:

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvensen av påviste avvik kan blant annet være redusert brukstid, lekkasjer og behov for utbedringer.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre eller andre tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

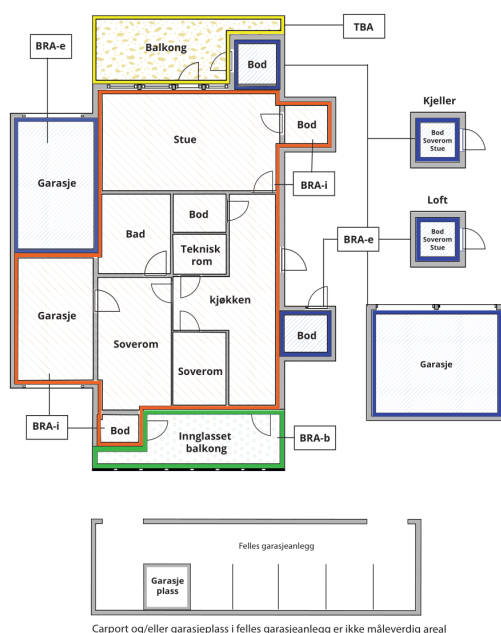
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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.

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	46			46			46
1. Etasje	53			53	18		53
Kjeller						41	41
SUM	99				18	41	140
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, hall m/trapp		
Kjeller	Hall m/trapp, bad, bod, bod 2		

Kommentar

Arealer og romangivelse/benevning 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 2,36 meter og skråhimling.

Målt romhøyde i 1. etasje: Varierende, målt 2,29 meter.

Målt romhøyde i kjeller: Varierende, målt 1,88 meter.

Kjeller har ikke måleverdig areal. Innredet rom i kjeller er derfor beskrevet som "bod", selv om den er innredet som en kjellerstue.

Det er ikke utført arealmåling etter gammel standard (NS 3940 fra 2012) i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke vist tegninger som viser boligen sine fasader og planløsning. Dette er derfor ikke kontrollert.

Fremviste tegninger viser kun boligen utvidet med tilbygg, men denne er ikke oppført.

Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere ved å ta kontakt med kommunen.

Privatrettslige forhold er ikke undersøkt av takstingeniør. Selv om det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven kan det likevel være forhold som strider med private avtaler, eller som mangler nødvendige samtykker. På generelt grunnlag anbefales det å undersøke dette for å avklare eventuelle konflikter.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se informasjon under "tilbygg/modernisering".

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			

Vedlegg: Takstrapport

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

SUM BRA	25
---------	----

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning viser et lite vindu ved siden av ytterdør, men det er ikke vindu i garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

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 godkjente tegninger, tillatelser eller bekreftelse på at kommunen har fått melding om at bygget er oppført. Bygget kan ha vært unntatt fra søknadsplikt, men det er likevel krav om å melde inn bygget til kommunen. Jeg minner om at det er huseier sitt eget ansvar å sørge for at bygget faktisk er i henhold til kriteriene for å være unntatt fra søknadsplikt.

På generelt grunnlag anbefales det derfor å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare om kriteriene for å være unntatt søknadsplikt er overholdt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør
	Celine Mee Storrвик	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	115	141		0	465 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hadelandsvegen 817

Hjemmelshaver

Storrвик Celine Mee

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i Harestua sentrum. Det er gangavstand til skole, butikk, bussholdeplass og togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremvist avtale om vegrett.
Utgifter til vegvedlikehold må påregnes.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen. Deler av eiendommen mot vest ligger innenfor reguleringsplan for " Furumo I, II, III og Furumohaugen" og er regulert til "forretning".

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. Ingen heftelser eller rettigheter er funnet registrert i grunnboken.
På generelt grunnlag anbefales det likevel å gjennomføre ytterligere undersøkelser av om det kan finnes andre heftelser/rettigheter/servitutter og lignende på eiendommen.

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2012

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. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk. Det er liggende utvendig kledning. Saltak med undertak av duk og åpen himling mellom takkonstruksjon. Taket er tekket med betongstein med takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i tre. Det er innlagt strøm og portåpner til leddport. Ytterdør i tre.

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

Bod

**Anvendelse**

Bod.

Byggeår

2017

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 er fundamentert direkte på terreng. Tregulv. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk. Det er stående kledning. Saltak med bordundertak. Taket er tekket med asfaltpapp. Vindskier og toppbord i tre. Det er innlagt strøm. Vinduer i ett lags glass og enkel ytterdør i tre.

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

Vedlegg: Takstrapport

Hadelandsvegen 817 , 2743 HARESTUA
Gnr 115 - Bnr 141
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.02.2026	Selgers egenerklæringen og denne tilstandsrapporten må ses i sammenheng. Viktig å lese egenerklæringen nøye.	Gjennomgått	5	Nei
Informasjon fra selger.	24.02.2026	Selger var tilstede på befaringen og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for garasje	12.07.2012		Gjennomgått	1	Nei
Byggesøknadstegninger av boligen	25.02.1985		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
E-post sendt til kunde med informasjon om forberedelser til befaringen.	18.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	24.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026	Gjennomgang av eiendomsopplysninger, salgsstatistikk og priser.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Eiendomskart for eiendom 3234 - 115/141//



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

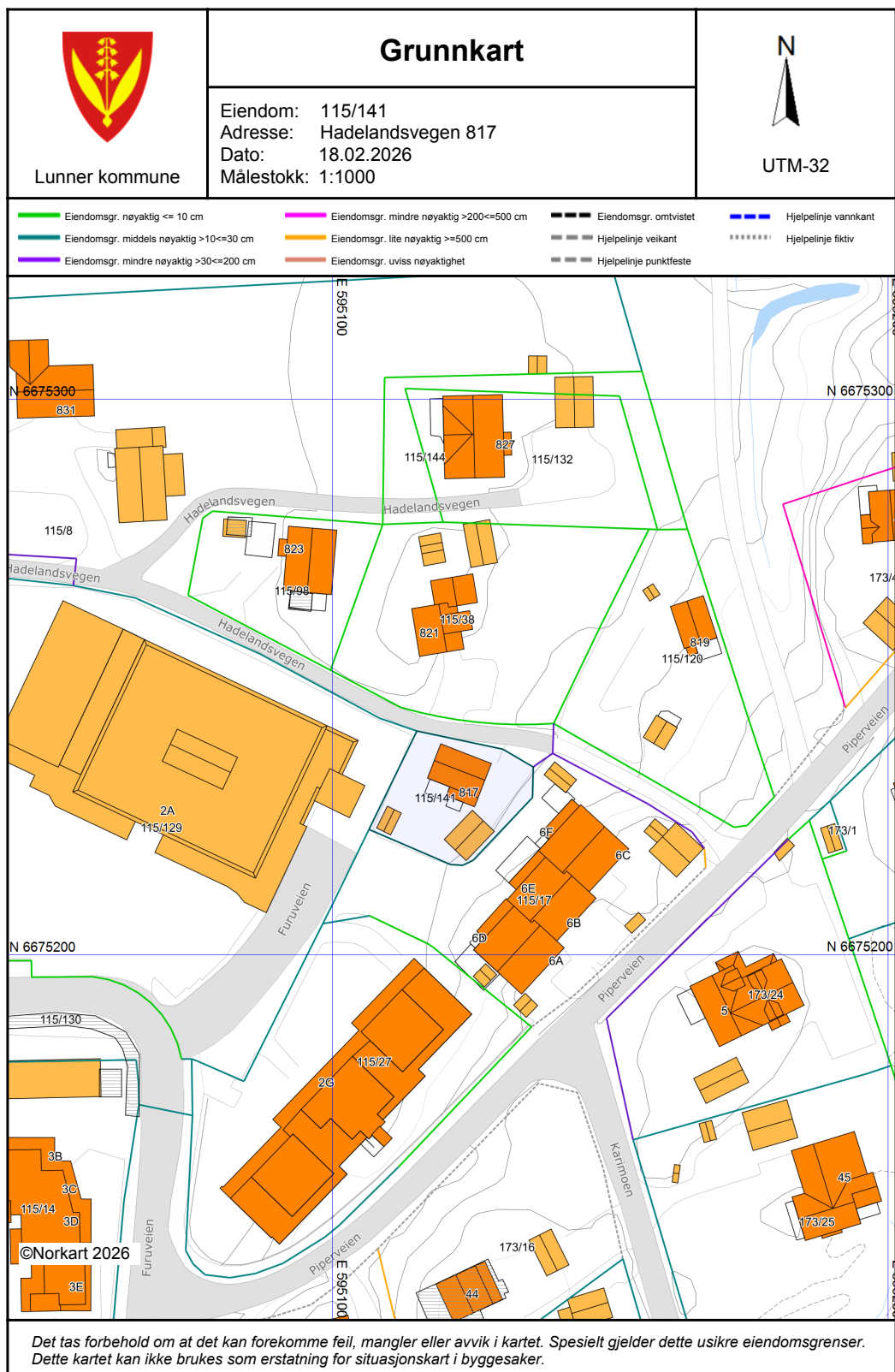
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

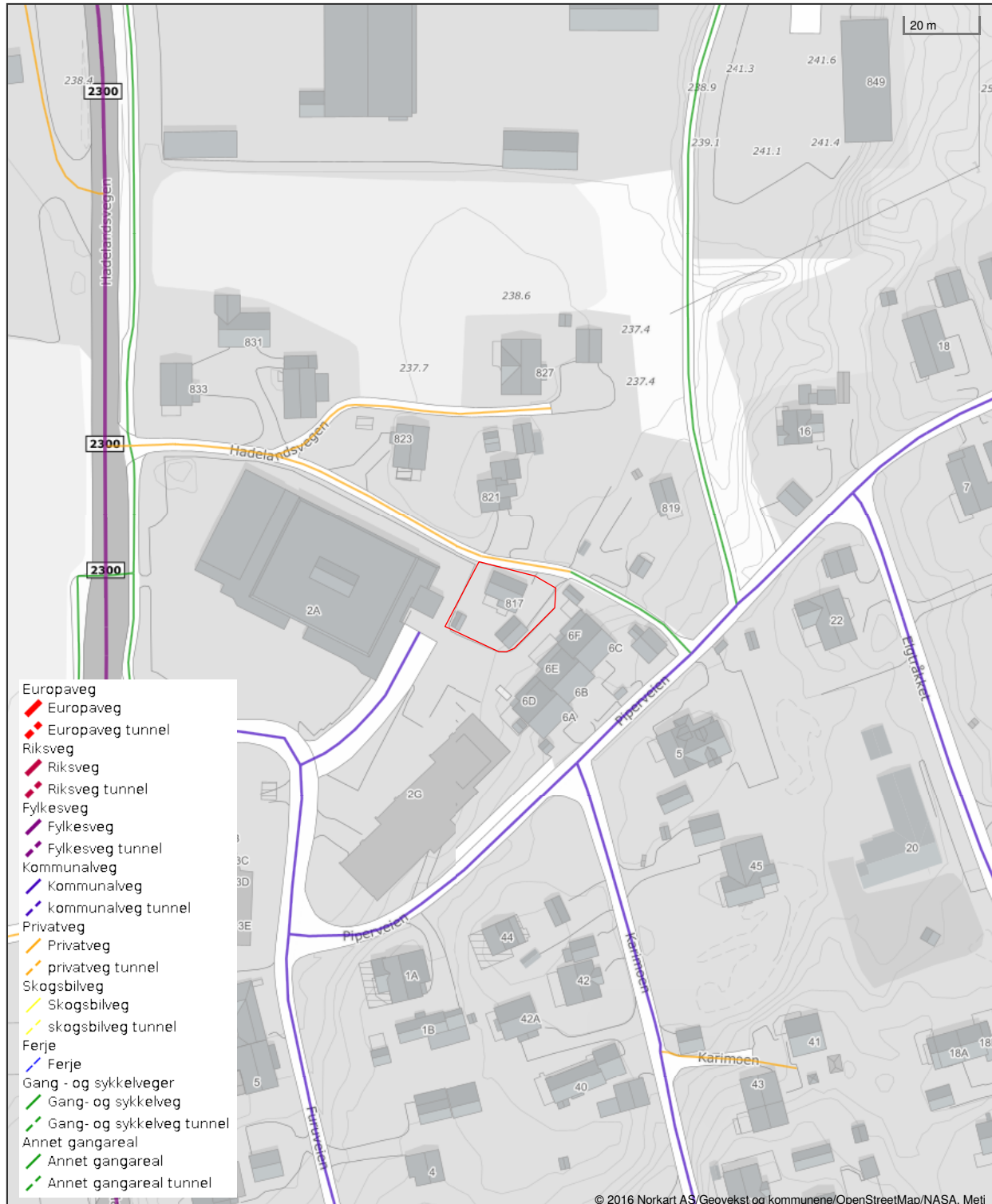
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		465,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6675223,66	Øst	595115,13
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6675216,27	595121,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,99	
2	6675216,14	595123,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			2,21	
3	6675217,05	595125,34	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,08	
4	6675228,34	595136,03	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,55	
5	6675233,83	595136,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,49	
6	6675237,04	595130,68	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			6,35	
7	6675240,3	595115,21	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,81	
8	6675222,6	595106,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,69	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



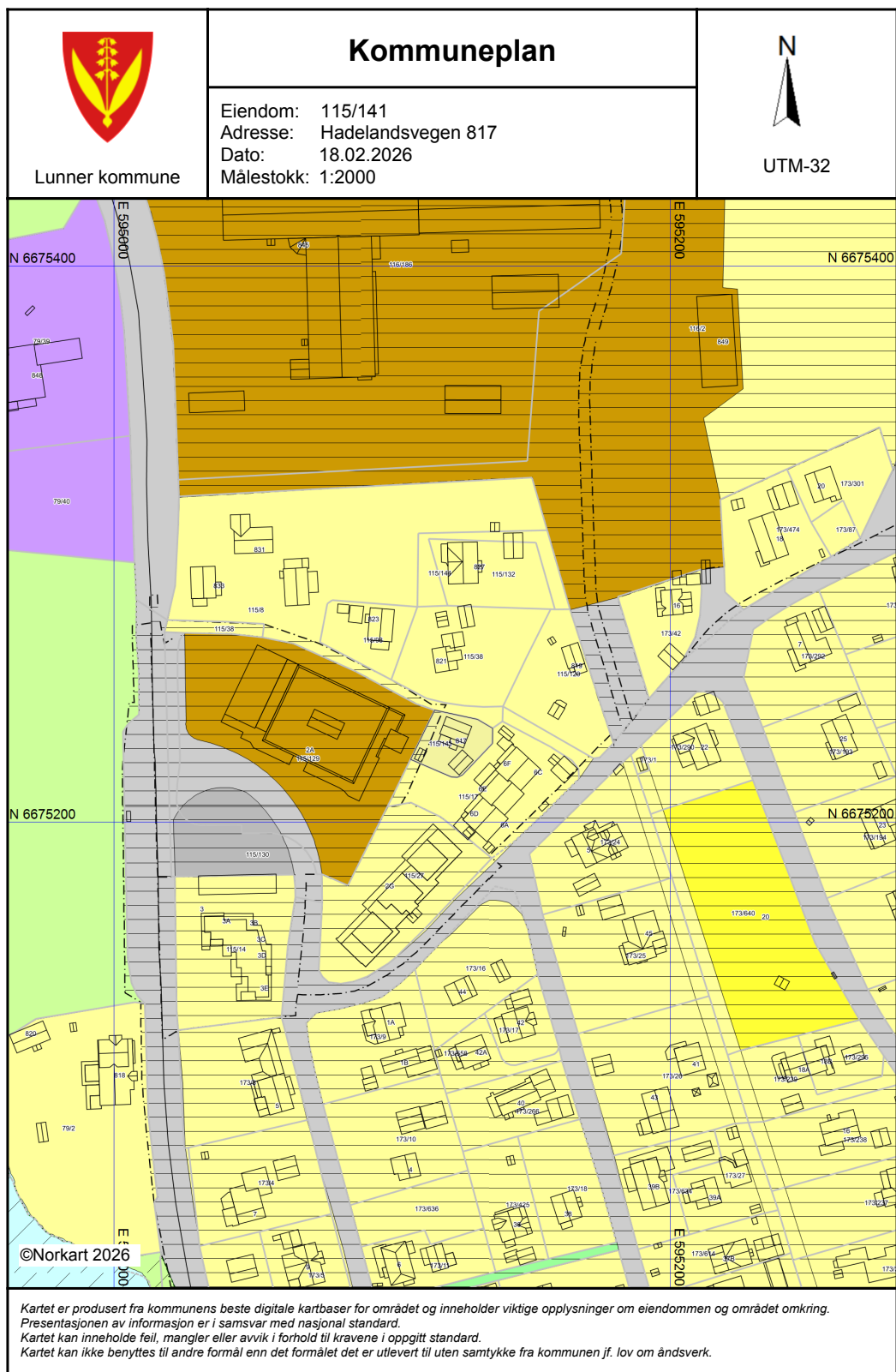
Vegstatuskart for eiendom 3234 - 115/141//



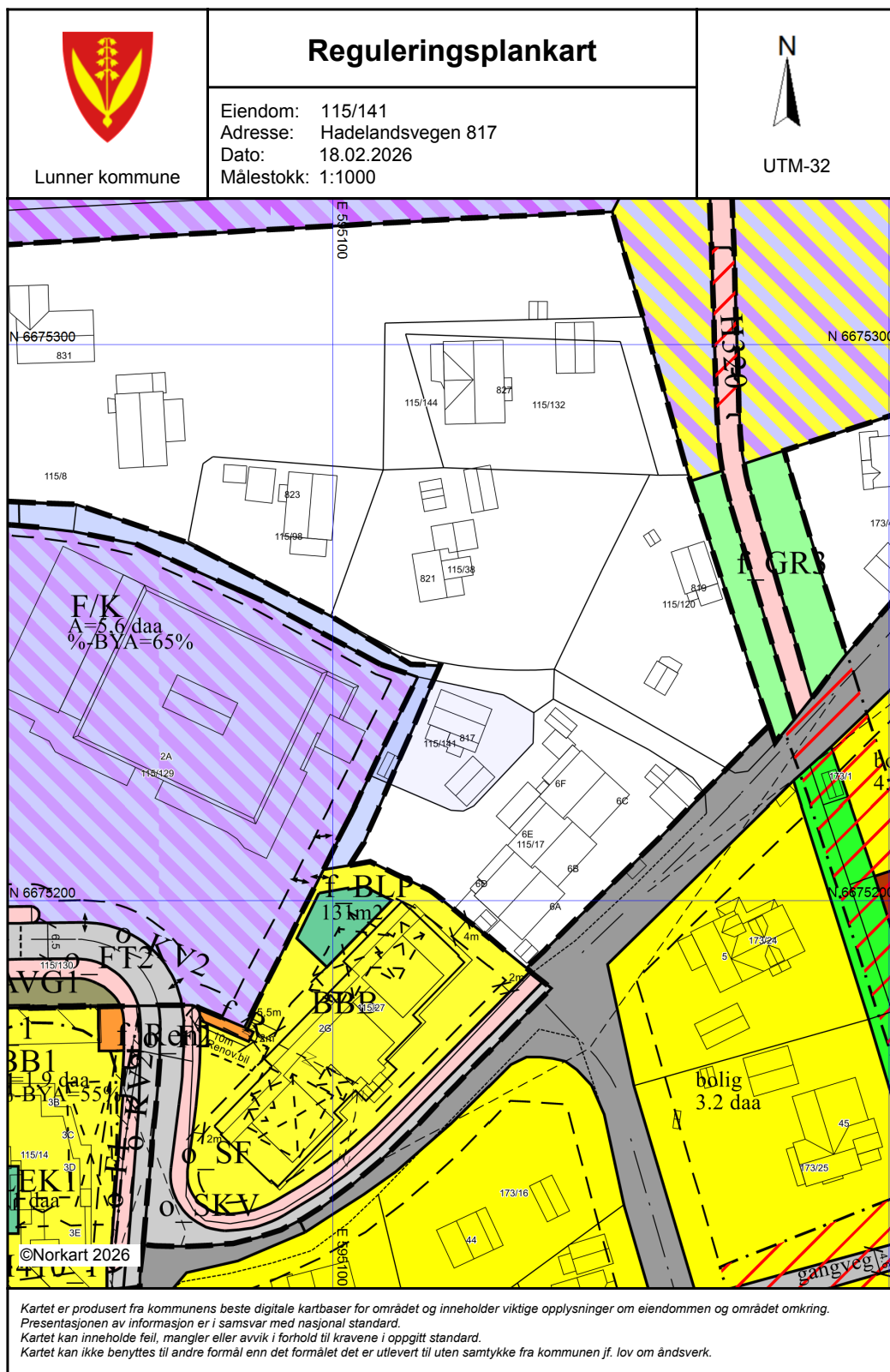
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



PLAN 8

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Furumo I, II, III, Furumohaugen m.m. på Harestua i Lunner kommune.

§ 1

Det regulerte området i planen er vist med reguleringsgrense. Innenfor planens grense er det regulert område for:

1. Byggeområde (bygningslovens § 25.1)
 - Områder for boliger
 - Områder for forretninger m.v.
 - Områder for almennyttige formål
2. Trafikkområder (bygningslovens § 25.3)
 - Områder for kjøreveger og bilplasser
 - Områder for gang- og sykkelveg, fortau og annet vegareal
3. Friområde (bygningslovens § 25.4)
4. Andre bestemmelser (bygningslovens § 26)
 - Felles adkomst, felles areal

§ 2

Område for boligbebyggelse

1. I området kan kun oppføres frittliggende bolighus i 1 etg. med eventuell underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggelinjer. Ingen tomt kan bebygges med mer enn 1/7 av nettoarealet, garasje ikke medregnet.
3. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan Bygningsrådet påby at planeringshøyden skal senkes, eventuelt heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.
4. Bygningsrådet kan fastsette at husgrupper gis samme møneretning og takvinkel, slik at gruppen får mest mulig enhetlig utseende. Bygningsrådet fastsetter byggehøyder.
5. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1,20 m. inklusiv eventuell sokkel, men Bygningsrådet kan godkjennes skjermvegger og legjerder med større høyde.
6. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for bil pr. bolig på egen grunn eventuell garasje medregnet. Inn og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlig og trafikksikker. Garasje tillates bare oppført i en etasje og med grunnflate ikke over 40 m². Garasjen tillates sammenbygd med våningshus. Fellesgarasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtengrense. For øvrig kan garasje oppføres inntil en halv meter fra nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke oppføres samtidig med huset.

PLAN 8

§ 3

Områder for forretninger m.v.

1. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygget innredes til boligformål.
2. Plass for av- og pålessing og egen parkering skal anordnes som fellesanlegg. Utelager skjermes mot innsyn.
3. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4

Områder for almennyttige formål

Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Anleggets art og utforming skal godkjennes av Bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning og lignende godkjennes av Bygningsrådet og må derfor vises klart i søknaden om byggetillatelse.

§ 5

Trafikkområder

1. Der det etter Bygningsrådets skjønn ikke er til skade for sikkerheten eller ulempe for den offentlige ferdsel, kan det tillates at trafikkområder beplantes.
2. Eiendommen 173/107 tillates adkomst fra ny gang- og sykkel-adkomstveg.

§ 6

Friområder

Bygningsrådet kan tillate at enkelte bygninger oppføres på friområde, hvis de har tilknytning til friområdets bruk og ikke er til ulempe for annen utnyttelse. Dette kan f.eks gjelde lokaler for parktante og lekeskur.

§ 7

Fellesbestemmelser

1. Ved søknaden om byggetillatelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet.
2. Innenfor frisisiktlinjier ved vegkryss må det ikke finnes sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over vegbanen.
3. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og innarbeides i en samlet plan for tomten.
4. Bygningsrådet kan forby virksomheter som etter rådets skjønn er skjemmende for strøket eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

PLAN 8

5. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
6. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak når særlige grunner taler for det.

Lunner kommune, teknisk etat.

15. desember 1977

20. februar 1980

Stadfestet av Fylkesmannen 30. juni 1982

Endret K-sak 28/85 av 28.03.1985

Endret B-sak 111/90 av 14.08.1990 (kun endringer på plankart)



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	70713963	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157367307	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hadelandsvegen 817, 2743 HARESTUA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue:	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul F 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.04.2024	tilsyn	11.07.2023	feiling

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerking	Røykløp - Plassering: -. Type: 3.Teglskorstein. Produsent: 1.Murt skorstein. Modell: Teglskorstein
Beskrivelse	Sotluke er ikke tilgjengelig,for uttak av sot.

Type	Detaljer
------	----------

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: 3.Teglskorstein. Produsent: 1.Murt skorstein. Modell: Teglskorstein
Beskrivelse	Sotluke har for kort avstand til brennbare materialer (min 300mm)

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukker er gått ut på dato.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler røykvarslere, det skal være minimum en røykvarsler i hver etasje

Informasjon for bruksenhetId 70713963

BruksenhetId	606262582	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300658697	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 606262582.

BruksenhetId	386300262	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300238041	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 386300262.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

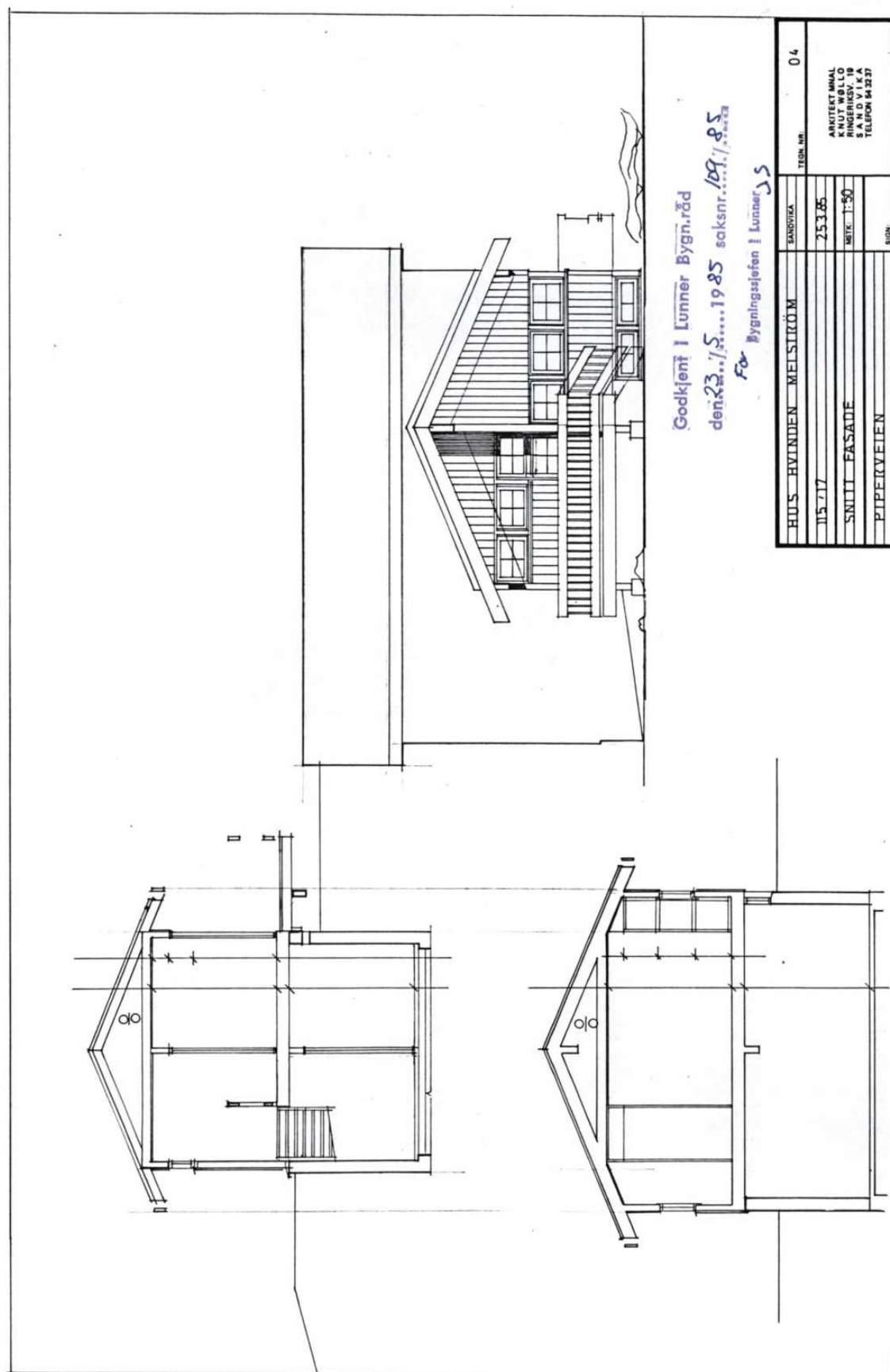
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

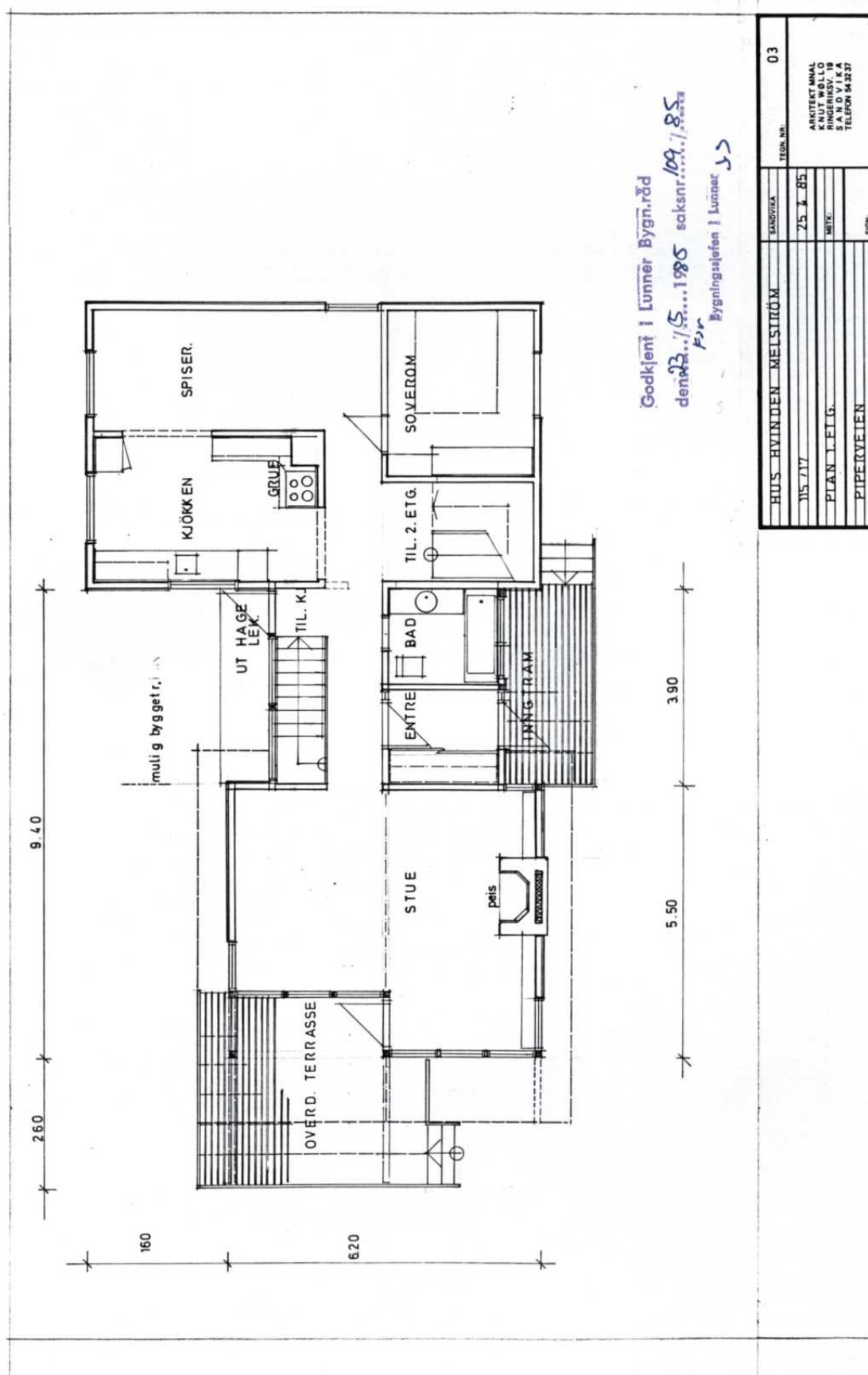
Godkjent i Lunner Bygn.råd
den 23. / 5. 19 85 saksnr. 109. 85
for Bygningsjefen i Lunner J.S.

HUS HVINDEN MEISTRØM	SANDVIKA	TEGN. NR.	05
115.7.17	752.85		
FASA D.F.R.	MBT: 1.50		
PIPERVEIEN	BOKN:		
ARKITEKT MÅL KNUT WILLO RINGERIKSV. 19 SANDVIKA TELEFON 042227			

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



2000 0000





LUNNER KOMMUNE

Linda Fjeldstad
Hadelandsvegen 819

2743 HARESTUA

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivnr.</i>	<i>Dato</i>
-	11/1155-8 MOV	GNR 115/141	18.07.2012

115/141 FERDIGATTEST - GARASJE

Igangsettingstillatelse er gitt 28.03.2012.

Gnr./bnr.: 115/141
Gjelder: Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig
Byggested: Hadelandsvegen 819,
Areal: Bebygd areal: 29.0 m², Bruksareal: 26.7 m²
Tiltakshaver: Linda Fjeldstad

Vi viser til søknad om ferdigattest for garasje mottatt 17.07.12.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

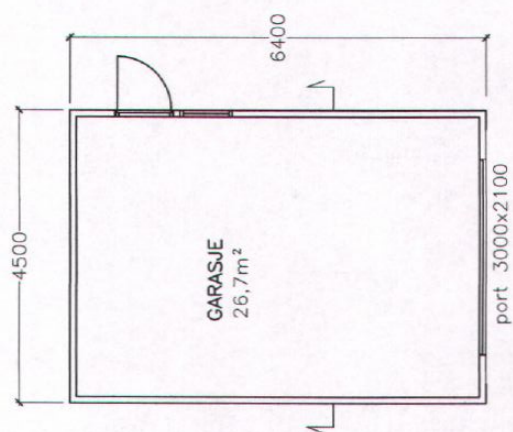
Marit Øversveen
Arealforvaltning
Tlf. 61 32 41 09

Side 1 av 1

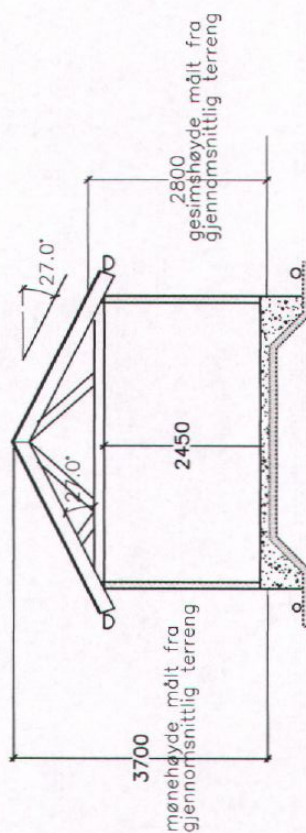
Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Bankkonto	Bankkonto Skatt
Sandsvegen 1 2740 ROA	61 32 40 00 Nettadresse:	61 32 40 09 www.lunner.kommune.no	post@lunner.kommune.no	1503.13.49122	6345.06.05338

Vedlegg: Kommunalinformasjon

dør 900x2100



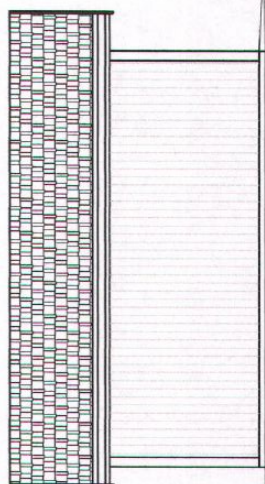
BEBYGD AREAL 29,0m²
BRUKSAREAL 26,7m²



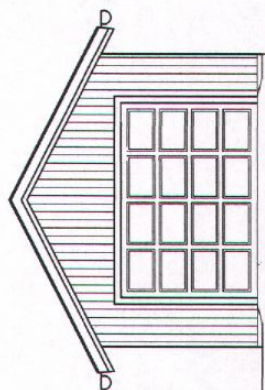
REK	DATO	REV. DRAFTER	TEKST
OPPRIS SEVER OPPRIS	LINDA FJELDSTAD	TEKST AV 87	NOTIS 10/1
VERBODS OPPRIS ARBEID	Garasje	TEKST DATO 26.05.2011	NOTIS DATO 26.05.2011
TEKSTEN GJELDER	GR. 115 BR. 141 FEL. 1100 Hadelandsvegen 819 2743 Harestua	SKALA 1:100	PLAN Fjeldstad
PLAN OG SNITT			INDEX A E.01 2

ERIK RULLS ARKITEKTKONTOR A/S - ALNØYEN 11B 0855 OSLO HF 2260757, E-post: erik@erikrull.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon



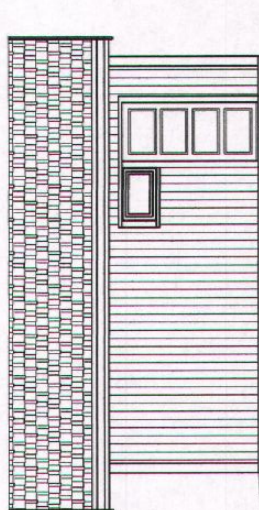
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST

[illegible]



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



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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 1214260033 / Tina Ulseth Myrvang, tlf. 97951331

Hadelandsvegen 817, 2743 Harestua

Gnr. 115, bnr. 141 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.

