

A close-up photograph of a snow-covered evergreen branch, likely a spruce or fir, with the snow catching the light and creating a soft, textured appearance. The background is blurred, showing more of the same snowy foliage.

aktiv.

Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA

Fin og koselig enebolig på sjeldent stor og flat tomt. Sentrumsnært, barnevennlig og solrikt. Dobbelgarasje.



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Jorunn Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 152/196 kvm
Tomtstr.: 1650 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 173, bnr. 90
Oppdragsnr.: 1204250131

Fin og koselig enebolig på sjeldent stor og flat tomt. Sentrumsnært og rolig.

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen i Harestua!

Med en stor, solrik tomt på 1 651 m², tilbyr eiendommen en rolig atmosfære med nærhet til naturen.

Området er kjent for sine gode solforhold og flotte turmuligheter, perfekt for friluftsentusiaster.

Det er kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport, som gjør det ideelt for familier.

Boligen, bygget i 1964, har et bruksareal på 152 m² fordelt over tre etasjer. I første etasje finner du entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Andre etasje har to innredede rom og gang. Uteplassen inkluderer en terrasse på 13 m² med utgang fra stuen.

Eiendommen har også en dobbelgarasje på 44 m².

Oppgraderinger inkluderer utvidet bad i 2006 og varmepumpe installert i 2019.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	27
Egenerklæring	54
Tilstandsrapport	59
Energiattest	83
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 15 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 32 m² Bod.1 og bod.

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entre, gang, stue, kjøkken, bad og sov.1 og sov.2.

2. etasje

BRA-i: 34 m² Innredet rom og innredet rom 2 og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes.

Ved arealmåling av BRA-i, er det målt i.h.t. NS 3940.

Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

i rapporten.

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

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon på at 2.etasje er godkjent for varig opphold. Det er avvik tilknyttet rømningsveier.

To av rommene i 2.etasje vil derfor defineres som innredet rom i denne rapporten.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk.

Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Loftsetasje har deler av areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 34m^2 + ALH\ 7m^2 = GUA\ 41m^2$.

Kryploft i knevegger er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1650 m²

Tomtebeskrivelse

Gruslagt adkomstområdet. Opparbeidet uteområde med gressplen store deler rundt boligen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Kvernhusvegen 4 ligger i et rolig og naturskjønt område på Harestua, som er kjent for sine vakre omgivelser og gode turmuligheter. Området byr på flotte turstier og naturopplevelser, perfekt for friluftsentusiaster som ønsker å utforske skog og mark.

Harestua har et godt utbygd nettverk av offentlig transport, med hyppige togforbindelser til Oslo og Gjøvik. Dette gjør det enkelt å pendle til større byer for arbeid eller fritid.

I nærheten finner du også nødvendige servicetilbud som dagligvarebutikker, skole og barnehage, som gjør området ideelt for familier. Med en kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og praktiske fasiliteter, er Kvernhusvegen 4 et attraktivt sted å bo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus samt noen næringsbygg i området.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på en støpt plate til grunn, sannsynligvis på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Grunnmuren har pussede overflater og det er påvist stedvis riss og sprekker. Dreneringen ligger under bakkenivå, og det er observert delvis synlig knotteplast uten topplist på østsiden av boligen, mens resten av grunnmuren ikke har synlig knotteplast.

Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetoder og er kledd med liggende, malt trepanel. Det er ikke observert luftespalte eller musebånd i underkant av kledningen.

Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med betongtakstein. Tilhørende takrenner og nedløp er på plass.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og rammer av tre fra ulike produksjonsår, inkludert 1989 og 2021, samt et vindu fra byggeåret. Ytterdøren er av tre fra et ukjent eldre år, og det er en terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013.

Eiendommen har en entré-terrasse med trapp, kledd med beisede terrassebord. I tillegg er det en terrasse med utgang fra stuen, som har et støpt dekke på søylepunkter og terrassebord.

Til eiendommen hører en uisolert dobbelgarasje med støpt plate til grunn og grunnmur av leca. Veggene er bindingsverksvegger kledd med liggende kledning, og taket er en

saltakskonstruksjon i trevirke, tekket med betongtakstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur med stedvis riss/sprekker.

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

for inspeksjon.

Delvis visuell synlig knotteplast uten topplist langsmed østside delen av boligen,

resterende deler av grunnmur

registreres ingen knotteplast.

Det bemerkes at det står disponibel for fuktinntrengning uten topplist. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av

tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere

undersøkelser

må foretas.

Hjemmelshaver opplyser at det ble målt RADON nivåer 2018-2019 med forhøyede verdier. Det pågår ifølge

hjemmelshaver RADON måling i boligen når denne taksten utarbeides. Det opplyses videre om at det generelt i

distriktet er høye RADON nivåer og at tiltak må vurderes basert på resultat av pågående prøver.

- Kryp kjeller

Avvik: Tilkomst til krypkjeller i rom under terreng. Det er kun et rom som har krypkjeller, eller som var tilkomst til på

befaringsdag. Denne er innsisert fra åpning. Det er foretatt stikktaking i trevirke rundt åpning. Mangelfull ventiler

for lufting og ingen dampsperre mot grunn.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

- Terrengforhold

Avvik: Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt.

Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå

unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

- Yttervegger

Avvik: Yttervegger oppført etter eldre byggeforskrifter.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av

konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For

inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Bemerktes avflassing av overflate behandling generelt, men spesielt på solsidene.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med alder og værslitasje med stedvis påbegynnende råteskader.

Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

- Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989.

Et vindu i rom under terreng fra byggeår.

To vinduer i rom under terreng med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justering. Det

registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder.

Det bemerkes at panel og lister utvendig må ha klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt trekker opp i endeved.

Forventet levetid for vinduer fra 1989 og eldre vurderes tilnærmet passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte

glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør av tre, fra ukjent eldre år.

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert for ytterdør.

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra loftsluker i

knevegger.

Kaldtloft over himling i 2. etasje er ikke tilgang til på befaringdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det ble avdekket nedbøyninger fra bakkeplan, forøvrig fremstår konstruksjonen stabil på befaringdagen.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: Taket er tekking med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i

betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha

negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt

undersøkes en regnværsdag. TGIU.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Kaldt loft i knevegger med adkomst fra 3stk. luker i knevegger.

Kaldtloft i knevegger ble ytterst begrenset inspisert visuelt fra inspeksjonsluke, da det ikke var gangbart gulv eller

rommet ble benyttet som oppbevaring. Den synlige delen av kaldtloft i knevegger bemerkes mørkere partier på

undersiden av undertak og nedre del av taksperrer med spor etter vannavrenninger.

Det registreres

muggsoppdannelser med en rosa og hvitaktig farge stedvis på undertaket. Ytterligere undersøkelser må foretas.

- Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Entre terrasse m/trapp på 2m²

Terrassebord beiset og fremstår i normalt god stand.

Oppbygging av trapp og terrasse er ikke undersøkt da bygningsdelene ikke er tilgjengelig for inspeksjon. TGIU.

Rekkverk i trinn er ikke ihht. dagens krav.

Terrasse med utgang fra stue på 13m²

Støpt dekke med søylepunkter. Betongdekke og søylepunkter er ikke videre undersøkt grunnet manglende visuell

tilkomst under terrasse. TGIU.

Terrassebord fremstår med tørkesprekker, stedvis råteskader, alder og værslitasje.

Rekkverk er målt til 75cm. Krav

til rekkverk på minst 1m når terrasse ligger 50cm eller mer over omkringliggende

terreng.

- Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: Flislagte vegger og pigmentert trepanel i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

Dusjkabinett

Gulvstående WC

Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsveller på innredning som er plassert på gulv. Fliser på vegger

utvendige hjørner, nederste flisrad og silikonering fremstår ufagmessig. Forekommer sprekke fliser. Bemerk

vindu av tre plassert i våtsone.

- Våtrom - Bad - Overflate gulv

Avvik: Flislagt gulv.

Hjemmelshaver opplyser at badet er utvidet i 2006. Det er to stk. sluk i gulv. Et i gulv under underskapet

(begrenset inispisert gjennom utskjært plate i innredning og et sluk plassert under dusjkabinett.

Det var ikke mulig å måle fallforhold rundt slukets plassering grunnet manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det registreres bom (hulrom) under fliser i skillet mellom ny og eksisterende baderomsgulv. Sprekk i flis registreres.

Bemerk betydelig fall i dette skillet med sprang på fliser.

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Sluk under dusjkabinett er ikke inispisert grunnet manglende tilkomst. TGIU.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Sluk fra opprinnelig bad plassert under underskap, fremstår å være fra byggeår.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre

destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig

slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med

normale

fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag.

Det er ukjent om det er lagt ny membran i den eksisterende delen når badet ble utvidet, opprinnelig sluk fremstår å

være fra byggeår. Det vil derfor tas utgangspunkt i at badet er fra ukjent eldre år,

membran vil derfor vurderes som passert sin forventede levetid.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk

og

redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, der det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringdag.

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Oppvaskmaskin, komfyr m/kokeplate og avtrekk over og kjøøl/frys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres

normale fuktverdier på befaringdag. Stedvis knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje Hakk/sår/merker forekommer. Registreres enkelte

fuktsveller underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.

Lekkasjesikring i form av waterguard montert i innredning under oppvaskkum m/sensor.

Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette på oppføringstidspunkt.

Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.

- Rom under terreng - Veggens og himlingens overflater

Avvik: Vegger: Pussede malte flater

Tak/himling: Malt trepanel

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

- Rom under terreng - Gulvets overflate

Avvik: Grov betong overflate.

Sluk i gulv med fall mot sluk.

Det var ikke krav til vanntett sjikt på gulv med sluk til tiltenkt vaskerom opprinnelig fra byggeår.

Rom under terreng benyttes som bod/oppbevaring på befaringdag.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 13mm. Totalt målt 20mm.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i

boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

- Rom under terreng - Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende. Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvene og yttervegger der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Avløpsrør i plast og støpejern.
Vannrør i metall og kobber.
Gulvstående WC på bad.
To stk. sluk i gulv på bad.
Sluk i gulv rom under terreng. Fremstår fra byggeår.
Stoppekran plassert i rom under terreng. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Opplegg for vaskemaskin på bad.
Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.
Det registreres irr på enkelte overganger av synlige vannrør.
Synlige vannrør i rom under terreng er isolert og ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Vurderingen er i større grad basert på visuelt tilgjengelige vann og avløpsrør ifm. bad og kjøkken.
Bemerkes vann/avløpsrør i krypkjeller, bygningsdelen må overvåkes særlig på vinterstid i de kaldere periodene for å unngå fryste rør.
Hjemmelshaver opplyser at vannet rant sakte og at deler av avløpsrørene ble utskiftet ca. 2023.
Av to stk. fremlagte faktura fra rørlegger fremkommer:
Sluket til badet i 1.etg var tett (sluk som er tilknyttet servanten). Det ble fjernet gammel soil i krypkjeller og erstattet dette med sort pp rør og bend. Stigerørene er fortsatt av soil rør.
Sluket/ gammel soil ble rengjort og testet etter utskiftning, vannet rant så unna.
Utbygging av kjøkkenkran med vannstoppventil. Følerkabel festet til gulvet under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.
Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer seg passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

- VVS - Ventilasjon

Avvik: Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg

samt enkelte ventiler i vinduer.

Bad og kjøkken er tilkoblet mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver.

(Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad til bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Garasje / Uthus

Avvik: Garasjen fremstår ellers i grei stand tatt alder og bruks-/værlitasje i betraktning, men med flere påpekte avvik og mangler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fikk hjelp til å bygge garasje (2004) og bygge på huset - utvidet bad(2006), av bekjente fagfolk, som vennetjeneste.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Påbygg og garasje er byggemeldt.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Aktiv Rørlegger AS

Beskrivelse: I årsskiftet 2022/2023 ble det oppdaget at vannet rant sakte ned/tett sluk i kjelleren. Avløpsrør for vann ble skiftet/fornytt. Kvitteringer foreligger. Ny waterguard/Aquasafe ble montert i kjøkkenbenk.

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

Ja

Beskrivelse: Ny fuktsperre på østveggen 2015, ny pukk og masse. Bilder foreligger.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gravermoen Klima AS

Beskrivelse: Lag opp nye ledninger og brytere til bad og begge soverom, og montert varmepumpe i stuen. (2019) Kvitteringer foreligger.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger boligtilsynsrapport fra feier 12/10.2022 - Pipe/ovn, samt besøksrapport fra feiing 23.05.2023 fra Lunner-Gran brann og redning - hvor det ble 0 anmerkninger. Rapporter foreligger.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etterisolert 30cm på loft, samt ny vindsperre i 2017.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Det ble målt høye verdier, men det ble montert nye ventiler og utbedret lufting, nymurt gulv m. m.

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: Det skal hentes inn ny kontrollmåling høst 2025

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Byggeår var før plan og bygningsloven ble vedtatt, og det var da ikke krav til overnevnte.

Innhold

Underetasje:

BRA-i 32 kvm: 2 store bodrom.

1. Etasje:

BRA-i 86 kvm: Entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 34 kvm: 2 innredede rom og gang. Flere side/kryploft for lagring.

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Hvitevarer består av oppvaskmaskin, komfyr med kokeplate, avtrekk over og kjøl/frys. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er montert lekkasjesikring i form av waterguard i innredningen under oppvaskkummen med sensor. Det er ikke registrert komfyrvakt. Det forekommer stedvis knirk i gulv. Innredningen har hakk, sår og merker, og det er registrert enkelte fuktsveller på underkanten av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Bad

Bad med flislagt gulv, flislagte vegger og pigmentert trepanel i himling. Eier opplyser at badet ble utvidet i 2006. Badet er utstyrt med en innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning over, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er et vindu av tre plassert i våtsonen. Det er to sluk i gulvet; ett under underskapet og ett plassert under dusjkabinettet. Det forekommer sprekte fliser.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i metall og kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i rom under terreng. Det er registrert irr på enkelte overganger av synlige vannrør. Synlige vannrør i rom under terreng er isolert. Det er utekran. Kjøkkenkran med vannstoppventil ble utbyttet, og følerkabel er festet til gulvet under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og støpejern. Deler av avløpsrørene ble utskiftet ca. 2023, hvor gammel soil i krypkjeller ble erstattet med pp rør og bend. Stigerørene er fortsatt av soil rør. Det er sluk i gulv i rom under terreng fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg og ventiler i vinduer, samt mekanisk ventilasjon. Ifølge eier er bad og kjøkken tilkoblet mekanisk avtrekk til det fri. Det er ikke tilluft under dørblad til bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2018, plassert i rom under terreng.

- Radon: Eier opplyser at det ble målt forhøyede radonverdier i 2018-2019.

Opplysning fra megler:

Ny radonmåling ble tatt i jan 26 - men ved en feiltagelse var alle ventiler igjen. Ny rapport lages i månedskiftet jan/feb 2026 og vil bli medtatt i prospektet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun eventuelle integrerte hvitevarer følger boligen ved salg, frittstående hvitevarer tar selger med seg dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- deler av avløpsrørene ble utskiftet ca. 2023.
- Det ble fjernet gammel soil i krypkjeller og erstattet dette med sort pp rør og bend.
- Utbygging av kjøkkenkran med vannstoppventil.
- Følerkabel festet til gulvet under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.

2021:

- To vinduer i rom under terreng med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021.

2019:

- Varmepumpe installert 2019.

2018:

- Varmtvannsbereder er fra 2018

2017:

- Loft etterisolert 30cm, med vindsperre i 2017.

2015:

- Knotteplast på en vegg (østside) i 2015. Med ny pukk og masse.

2013:

- Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013.

2006:

- Utvidet bad 2006.

2004:

- Garasje oppført 2004.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber1 Altibox. Abonnement pr. mnd.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og mange biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Solforhold

Svært gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

15855713

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon.

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har foretatt radonmåling senest i jan 26 - men ved en feiltagelse var alle ventiler igjen og målingene ble uforholdsmessig høye:

Målt radonkonsentrasjon:

1. etasje stue: $356 \pm 42 \text{ Bq/m}^3 = 270 \text{ Bq/m}^3$.

1. etasje soverom: $337 \pm 40 \text{ Bq/m}^3 = 260 \text{ Bq/m}^3$.

Ny rapport lages i månedskiftet jan/feb 2026 og vil bli medtatt i prospektet.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak.

Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har vedovn, varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Oppvarmingskilde er da: Elektrisitet, varmepumpe, ved.

Siste feiing er notert hos kommunen: 21.05.2025

Info strømforbruk

Strømforbruk 2025 er opplyst av selger til å være: 20924kr/ Gjennomsnitt pr. mnd ca. 1740kr.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 19 115

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsprognose 2025:

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 5119,00

Årsavgift feiing/tilsyn: kr 480,00

Forbruksgebyr vann: kr 2017,63

Abonnementsgebyr vann: kr 2920,08

Forbruksgebyr kloakk: kr 4427,42

Abonnementsgebyr kloakk: kr 4150,12

Totalt: kr 19114,25

Eiendomsskatt

Kr 5 119

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5119. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 777 194

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 108 775

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m. m. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 173, bruksnummer 90 i Lunner kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1961/1848-2/20 09.05.1961 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, og iht. mailkorrespondanse med kommunen opplyses følgende:

"Vi har dessverre ingen tegninger for selve boligen i vårt arkiv, kun for garasjen. Det er mulig boligen er oppført før søknadsplikt ble innført i 1965, og da har det ikke blitt byggesaksbehandlet tidligere." (Byggeår er registrert som 1964)

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon på at 2.etasje er godkjent for varig opphold. Det er avvik tilknyttet rømningsveier. To av rommene i 2.etasje vil derfor defineres som innredet rom i tilstandsrapporten.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Lunner almenning forbeholder seg videre rett til å trafikere den felles villaveg eiendommen vil få sammen med de tilstøtende tomter utgått fra hovedbøllet, gnr. 173, br.nr. 88 = Tomtefeldt Vestbygdvegen.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Kvernhusmoen (plan-ID 0533-2001-0002), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i sin helhet regulert til boliger under feltnavn B3.. 29.03.2001

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040, ikrafttredelse 14.03.2024. Et delareal på 1 551 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_2 for flomfare og H190 for andre sikringssoner i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:
Radonutsatt område, Flomfaresoner

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, men det er ønskelig med alt fra fks. medio mars 2026.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 640

Betalingsbetingelser

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon på kr. 40 000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 27 500 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger / overtagelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 2 790 Utefoto høst 2025

Totalt kr: 112 335

Tilstandsrapport kommer i tillegg og trekkes direkte i selgers sluttoppgjør.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid + direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

19.01.2026

Nabolagsprofil

Kvernhusvegen 4 - Nabolaget Harestua Nord - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Harestua nord Linje 112, 126	4 min 0.3 km
Harestua stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Harestua skole (1-10 kl.) 406 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Hadeland videregående skole 849 elever	18 min 20 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	24 min 24.5 km

Ladepunkt for el-bil

Lunner Kommune - Harestua Helse- ...	12 min
--------------------------------------	--------

«Fantastiske naboer, fantastisk natur!
Super beliggenhet i forhold til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

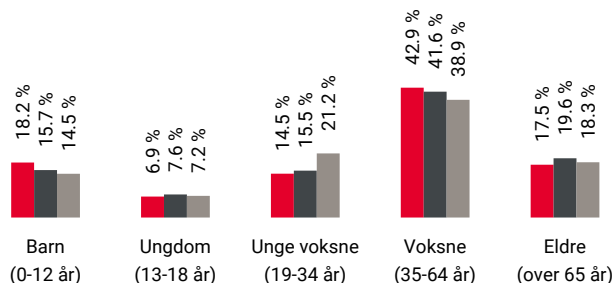
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Harestua Nord	1 113	464
Harestua	2 742	1 175
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km
Harestua Arena barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Harestua	11 min
Kiwi Harestua Post i butikk	14 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

	Harestua stadion	8 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km
	Arena Flerbrukshall	10 min
	Aktivitetshall, bordtennis, turnhall	0.8 km
	Hadebra Treningssenter	2 min

Boligmasse



80% enebolig
6% rekkehus
4% blokk
10% annet

«God beliggenhet i forhold til skole, barnehage, skog og mark. Gode naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Granstunet Kjøpesenter

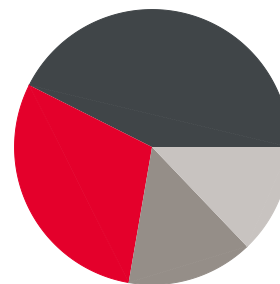
19 min



Apotek 1 Harestua

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
43% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



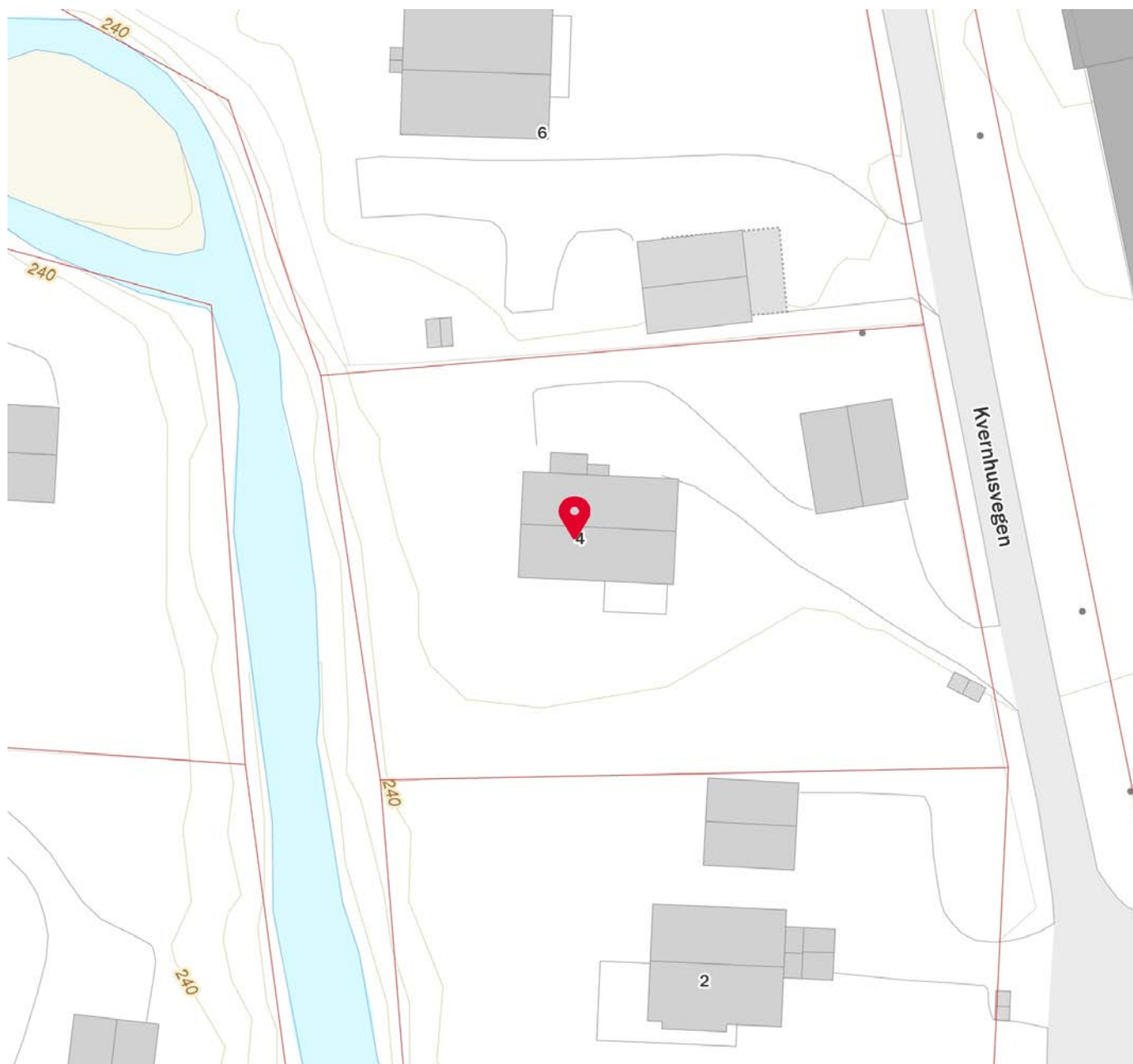
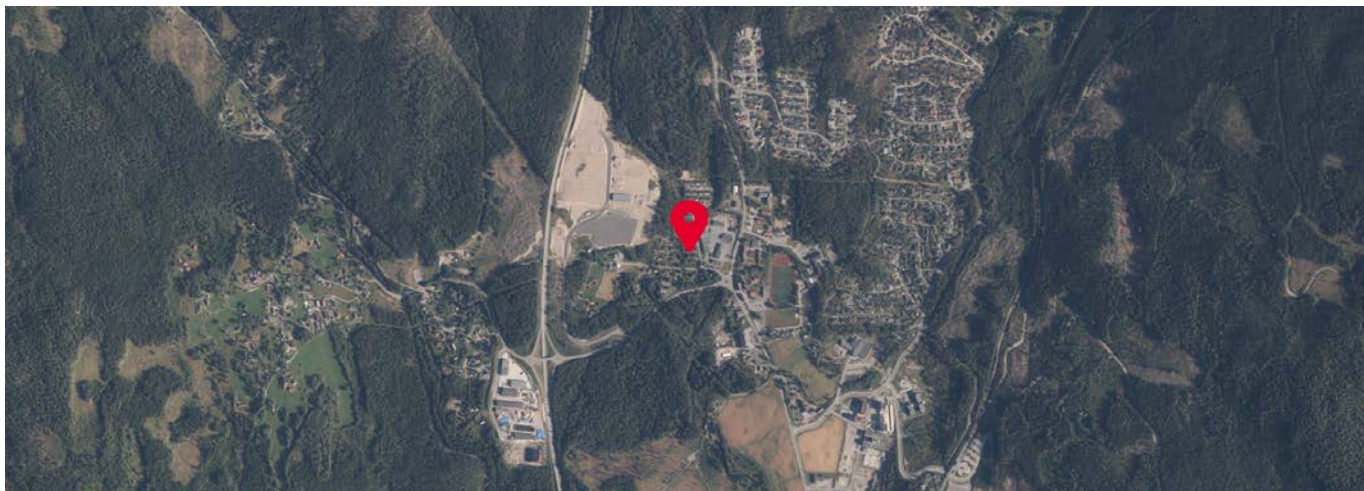
0%

43%

Harestua Nord
 Harestua
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%









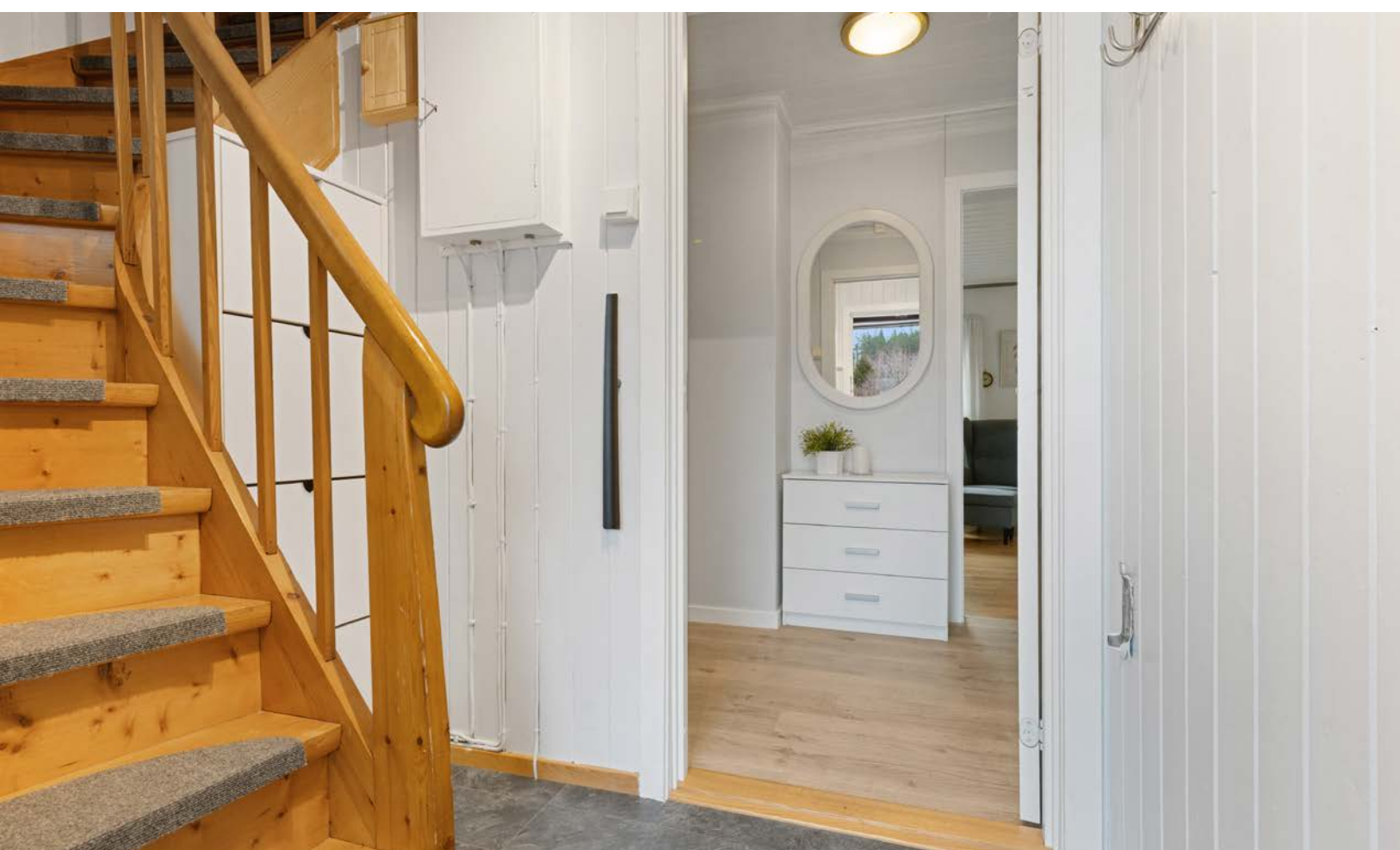


1.etasje



Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Avvik på plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

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













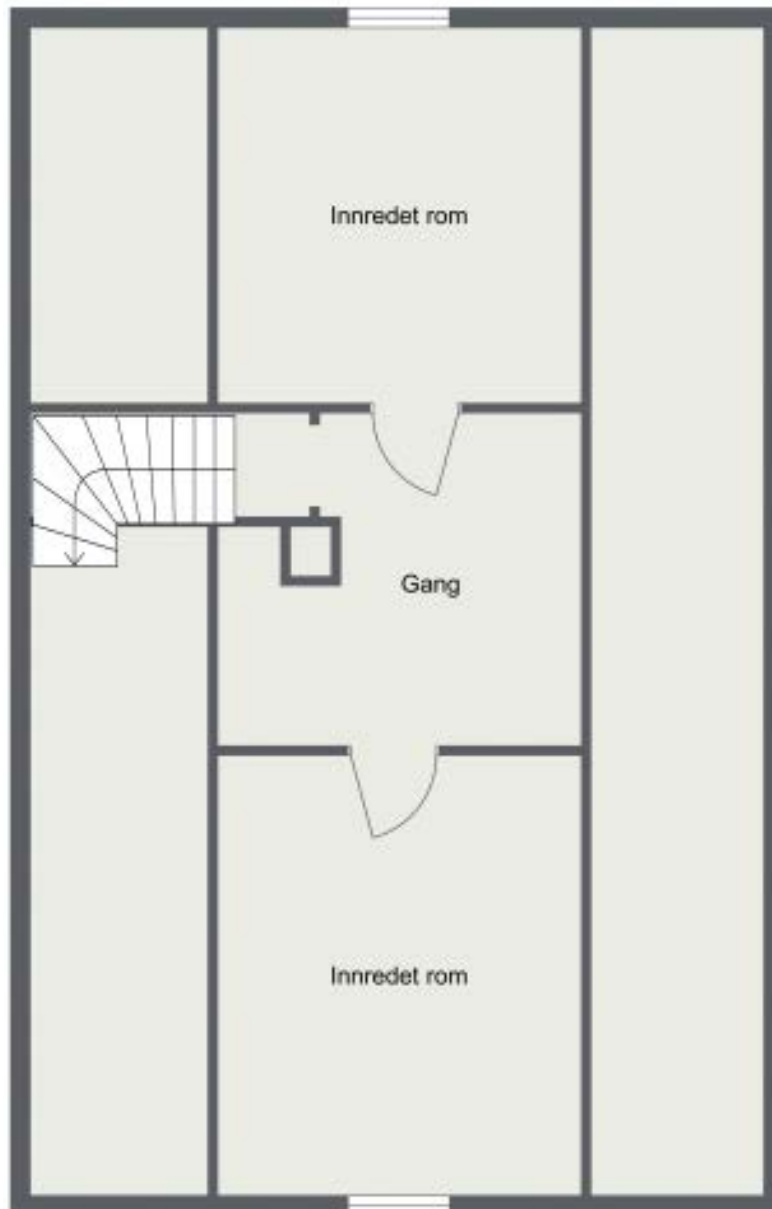








2.etasje



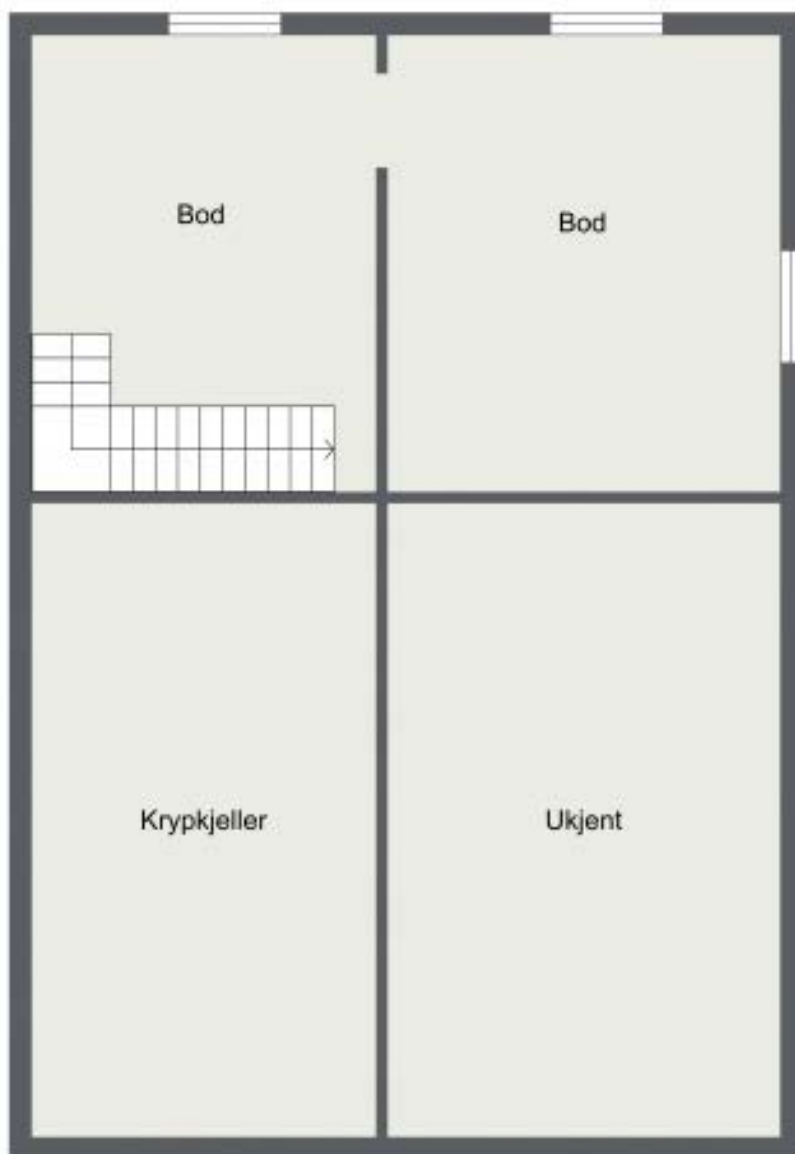
Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Avvik på plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

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





Underetasje

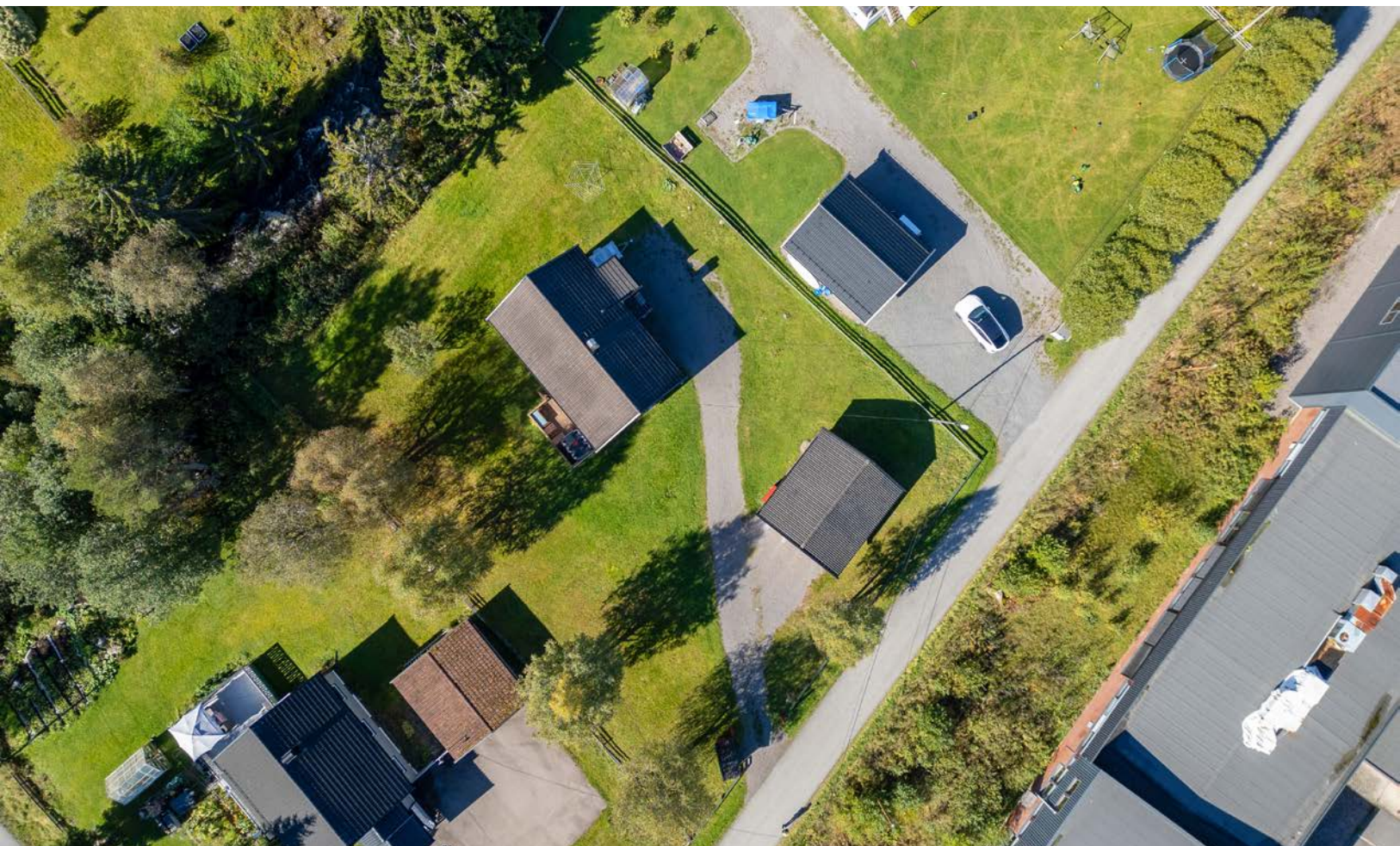


Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Avvik på plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

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









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250131	

Selger 1 navn
Jorunn Kristiansen

Gateadresse	
Kvernhusvegen 4	

Poststed	Postnr
HARESTUA	2743

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fikk hjelp til å bygge garasje (2004) og bygge på huset - utvidet bad(2006), av bekjente fagfolk, som vennetjeneste.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg og garasje er byggemeldt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I årsskiftet 2022/2023 ble det oppdaget at vannet rant sakte ned/tett sluk i kjelleren. Avløpsrør for vann ble skiftet/fornyhet. Kvitteringer foreligger. Ny waterguard/Aquasafe ble montert i kjøkkenbenk.

Arbeid utført av

Aktiv Rørlegger AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny fuktsperre på østveggen 2015, ny pukk og masse. Bilder foreligger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lag opp nye ledninger og brytere til bad og begge soverom, og montert varmepumpe i stuen. (2019) Kvitteringer foreligger.

Arbeid utført av

Gravermoen Klima AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger boligtilsynsrapport fra feier 12/10.2022 - Pipe/ovn, samt besøksrapport fra feiing 23.05.2023 fra Lunner-Gran brann og redning - hvor det ble 0 anmerkninger. Rapporter foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
År
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250131

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

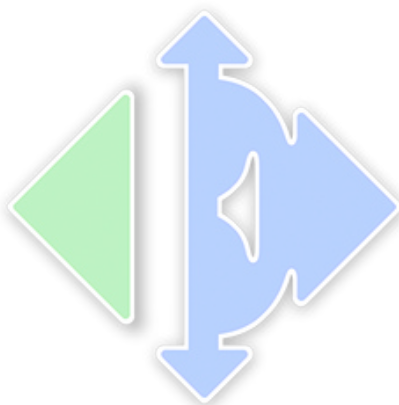
Document reference: 1204250131

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Kristiansen	44e064ffa85b5e03a9a96 e179dff23def9d4b6e4	23.10.2025 11:29:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250131

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Selveier enebolig
Kvernhusvegen 4
2743 Harestua



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 30/10/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 173, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Jorunn Kristiansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 651 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1964

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

29.10.2025

Oppholdsvær og 5 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, lekkasjesikring i form av waterguard, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persienner, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Hjemmelshavers muntlige og skriftlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Oppdragsgiver:

Jorunn

Tilstede under befaringen:

Jorunn, Rolf og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområdet. Opparbeidet uteområde med gressplen store deler rundt boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger oppført etter eldre byggemetode, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Tilstedeværelse av isolasjon og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med alder og bruks/værslitasje. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand. Eldre bygg vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Vedovn, varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vedovn og ildsted:

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Egenerklæringsskjema

Besøksrapport fra Lunner - Gran Brann og redning datert 11.05.2023

Faktura fra rørlegger datert 14.12.2022

Faktura fra rørlegger datert 21.04.2023

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

Gulv: Fliser, laminat, heltre gulv, parkett, betong.

Vegger: Pussede malte flater, slette flater, malt trepanel, MDF-plater,

Tak: Takess plater, MDF panel, malt og pigmenterte trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.Etasje og 2.etasje:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys må forventes ut ifra alder. TG2.

Parkett, heltregulv og laminatgulv registreres stedvis knirk i gulv og undergulv. Forøvrig fremstår gulvet i grei stand med alder tatt i betraktning, det forekommer slitemerker/hakk/sår i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruk. Bemerktes vesentlig høydeforskjell gulv rundt ved skorstein og stedvis mellom gang og stue. TG2

Retningsavvik målt lokalt avvik på 18mm. Totalt målt 23mm. TG2.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper begge sider i trappens løp, åpninger på over 10cm og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp.

Maks åpninger mellom trinn er maks 10cm. Trappen er for bratt etter dagens krav. Knirk i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Derfor TG2.

Innvendig trapp fra 1.etasje til 2.etasje mangler håndløper på en side i trappens løp, åpninger i rekkverk på over 10cm og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp.

Trappen er for bratt etter dagens krav. Bemerktes relativt lav takhøyde opp mot 2.etasje. Knirk i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Derfor TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Garasje oppført 2004.

Utvidet bad 2006.

Rørleggerarbeider 2022/2023.

Knotteplast på en vegg (østside) i 2015. Med ny pukk og masse.

Varmepumpe installert 2019.

Loft etterisolert 30cm, med vindsperre i 2017.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	32m²					32m²
1.Etasje	86m²			15m²	86m²	
2.Etasje	34m²				34m²	
SUM BYGNING	152m²			15m²		
SUM BRA	152m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		44m²				
SUM BYGNING		44m²				
SUM BRA	44m²					

BRA-i:

Underetasje: Bod.1 og bod.2

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, sov.1 og sov.2.

2.etasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 og gang.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 152m²

Underetasje: Bod.1 og bod.2

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, sov.1 og sov.2.

2.etasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 og gang.

BRA-e: 44m².

Garasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 196m²

Underetasje: Bod.1 og bod.2

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, sov.1 og sov.2.

2.etasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 og gang.

Garasje.

TBA: 15m².

Terrasse med utgang fra stue og tilkomst med trapp utenifra.

Trapp med entre terrasse foran inngangsdør.

Romhøyder:

Underetasje: Bod.1 1,9m og bod.2 1,9m.

1.etasje: Entre 2,38m, gang 2,37m, stue 2,36m, kjøkken 2,36m, bad 2,32m, sov.1 2,38m og sov.2 2,38m.

2.etasje: Innredet rom 1 1,4-2,04m, innredet rom 2 1,37-2,01m og gang 1,4-2,04m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon på at 2.etasje er godkjent for varig opphold. Det er avvik tilknyttet rømningsveier.

To av rommene i 2.etasje vil derfor defineres som innredet rom i denne rapporten.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Loftsetasje har deler av areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis

som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 34m² + AHL 7m² = GUA 41m².

Kryp loft i knevegger er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert dobbelgarasje.

Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverksvegger, kledd med liggende kledning utvendig. Saltak av takkonstruksjon i trevirke med betongtakstein som takteking.

Det registreres mose på tak. Skjøter på takrenner som må utbedres. Det savnes snøfanger som kan hindre nedfall av snø/is med fare for skade. Overflater av vindskier med malingsavflassing.

Det registreres lufting i underkant av kledning, men musebånd mangler. Bilene er plassert i garasje på befaringsdagen og gulv er derfor ytterst begrenset innsisert. Innvendig er en vegg kledd.

Garasjen fremstår ellers i grei stand tatt alder og bruks-/værlitasje i betraktning, men med flere påpekte avvik og mangler.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

30/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur med stedvis riss/sprekker.

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

Delvis visuell synlig knotteplast uten topplist langsmed østside delen av boligen, resterende deler av grunnmur registreres ingen knotteplast.

Det bemerkes at det står disponibel for fuktinntrengning uten topplist. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Hjemmelshaver opplyser at det ble målt RADON nivåer 2018-2019 med forhøyede verdier. Det pågår ifølge hjemmelshaver RADON måling i boligen når denne taksten utarbeides. Det opplyses videre om at det generelt i distriktet er høye RADON nivåer og at tiltak må vurderes basert på resultat av pågående prøver.

Merknader:**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilkomst til krypekjeller i rom under terreng. Det er kun et rom som har krypekjeller, eller som var tilkomst til på befaringsdag. Denne er inspisert fra åpning. Det er foretatt stikktaking i trevirke rundt åpning. Mangelfull ventiler for lufting og ingen dampspærre mot grunn. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Merknader:**TG 2 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt.

Merknader: Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført etter eldre byggeforskrifter.

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

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Bemerk avflassing av overflate behandling generelt, men spesielt på solsidene.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte

steder og fremstår med alder og værslitasje med stedvis påbegynnende råteskader.

Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989.

Et vindu i rom under terreng fra byggeår.

To vinduer i rom under terreng med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justering. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder.

Det bemerkes at panel og lister utvendig må ha klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt trekker opp i endeved.

Forventet levetid for vinduer fra 1989 og eldre vurderes tilnærmet passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

Punktet glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør av tre, fra ukjent eldre år.

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert for ytterdør.

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

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

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

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

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

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

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra loftsluker i knevegger. Kaldtloft over himling i 2.etasje er ikke tilgang til på befaringsdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble avdekket nedbøyninger fra bakkeplan, forøvrig fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes en regnværsdag. TGIU.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft i knevegger med adkomst fra 3stk. luker i knevegger.

Kaldtoft i knevegger ble ytterst begrenset inspisert visuelt fra inspeksjonsluke, da det ikke var gangbart gulv eller rommet ble benyttet som oppbevaring. Den synlige delen av kaldtloft i knevegger bemerkes mørkere partier på undersiden av undertak og nedre del av taksperrer med spor etter vannavrenninger. Det registreres muggsoppdannelser med en rosa og hvitaktig farge stedvis på undertaket. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Entre terrasse m/trapp på 2m²

Terrassebord beiset og fremstår i normalt god stand.

Oppbygning av trapp og terrasse er ikke undersøkt da bygningsdelene ikke er tilgjengelig for inspeksjon. TGIU.

Rekkverk i trinn er ikke ihht. dagens krav.

Terrasse med utgang fra stue på 13m²

Støpt dekke med søylepunkter. Betongdekke og søylepunkter er ikke videre undersøkt grunnet manglende visuell tilkomst under terrasse. TGIU.

Terrassebord fremstår med tørkesprekker, stedvis råteskader, alder og værslitasje. Rekkverk er målt til 75cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse ligger 50cm eller mer over omkringliggende terreng.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og pigmentert trepanel i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsveller på innredning som er plassert på gulv. Fliser på vegger utvendige hjørner, nederste flisrad og silikonering fremstår ufagmessig. Forekommer sprekte fliser. Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Hjemmelshaver opplyser at badet er utvidet i 2006. Det er to stk. sluk i gulv. Et i gulv under underskapet (begrenset inpisert gjennom utskjært plate i innredning og et sluk plassert under dusjkabinett.

Det var ikke mulig å måle fallforhold rundt slukets plassering grunnet manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det registreres bom (hulrom) under fliser i skillet mellom ny og eksisterende baderomsdel. Sprekk i flis registreres.

Bemerkes betydelig fall i dette skillet med sprang på fliser.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk under dusjkabinett er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sluk fra opprinnelig bad plassert under underskap, fremstår å være fra byggeår.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Det er ukjent om det er lagt ny membran i den eksisterende delen når badet ble utvidet, opprinnelig sluk fremstår å være fra byggeår. Det vil derfor tas utgangspunkt i at badet er fra ukjent eldre år, membran vil derfor vurderes som passert sin forventede levetid.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, der det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringsdag.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Oppvaskmaskin, komfyr m/kokeplate og avtrekk over og kjølfrys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Stedvis knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje Hakk/sår/merker forekommer. Registreres enkelte fuktsveller underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.

Lekkasjesikring i form av waterguard montert i innredning under oppvaskkum m/sensor.

Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette på oppføringstidspunkt.

Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Rom under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Pussede malte flater

Tak/himling: Malt trepanel

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Grov betong overflate.

Sluk i gulv med fall mot sluk.

Det var ikke krav til vanntett sjikt på gulv med sluk til tiltenkt vaskerom opprinnelig fra byggeår.

Rom under terreng benyttes som bod/oppbevaring på befaringsdag.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 13mm. Totalt målt 20mm.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende.

Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvene og yttervegger der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og støpejern.
 Vannrør i metall og kobber.
 Gulvstående WC på bad.
 To stk. sluk i gulv på bad.
 Sluk i gulv rom under terreng. Fremstår fra byggeår.

Stoppekran plassert i rom under terreng. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
 Opplegg for vaskemaskin på bad.
 Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på enkelte overganger av synlige vannrør.

Synlige vannrør i rom under terreng er isolert og ikke tilgjengelige for inspeksjon.
 Vurderingen er i større grad basert på visuelt tilgjengelige vann og avløpsrør ifm. bad og kjøkken.
 Bemerkes vann/avløpsrør i krypkjeller, bygningsdelen må overvåkes særlig på vinterstid i de kaldere periodene for å unngå fryste rør.

Hjemmelshaver opplyser at vannet rant sakte og at deler av avløpsrørene ble utskiftet ca. 2023.
 Av to stk. fremlagte faktura fra rørlegger fremkommer:
 Sluket til badet i 1.etg var tett (sluk som er tilknyttet servanten). Det ble fjernet gammel soil i krypkjeller og erstattet dette med sort pp rør og bend. Stigerørene er fortsatt av soil rør.
 Sluket/ gammel soil ble rengjort og testet etter utskiftning, vannet rant så unna.
 Utbygging av kjøkkenkran med vannstoppventil. Følerkabel festet til gulvet under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.

Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer seg passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194L plassert i rom under terreng.
 Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
 Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 2 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt enkelte ventiler i vinduer.

Bad og kjøkken er tilkoblet mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver.

(Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørbled til bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det

anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og/eller ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utsifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 15 merkede kurser ihht. kursfortegnelse.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført en rekke elektriske arbeider i boligen hvor det ikke er fremlagt samsvarserklæring på. Blant annet utskiftning av gamle skrusikringer til automatsikringer.

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Hjemmelshaver opplyser at et av rommene i 2.etasje er innredet i deres eie, det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette og to av rommene i 2.etasje vil defineres som innredet rom i denne rapporten.

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygninger på eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Grunnmur med stedvis riss/sprekker. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Delvis visuell synlig knotteplast uten toppliste langsmed østside delen av boligen, resterende deler av grunnmur registreres ingen knotteplast. Det bemerkes at det står disponibel for fuktinntrengning uten toppliste. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas. Hjemmelshaver opplyser at det ble målt RADON nivåer 2018-2019 med forhøyede verdier. Det pågår ifølge hjemmelshaver RADON måling i boligen når denne taksten utarbeides. Det opplyses videre om at det generelt i distriktet er høye RADON nivåer og at tiltak må vurderes basert på resultat av pågående prøver.
1.2	Krypekjeller
	Tilkomst til krypekjeller i rom under terreng. Det er kun et rom som har krypekjeller, eller som var tilkomst til på befaringsdag. Denne er innsisert fra åpning. Det er foretatt stikktaking i trevirke rundt åpning. Mangelfull ventil for lufting og ingen dampspærre mot grunn. Ytterligere undersøkelser bør foretas.
1.3	Terrengforhold
	Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt. Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger oppført etter eldre byggeforskrifter. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Bemerktes avflassing av overflate behandling generelt, men spesielt på solsidene. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med alder og værslitasje med stedvis påbegynnende råteskader. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989. Et vindu i rom under terreng fra byggeår. To vinduer i rom under terreng med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justering. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Det bemerkes at panel og lister utvendig må ha klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt trekker opp i endeved. Forventet levetid for vinduer fra 1989 og eldre vurderes tilnærmet passert. Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen. Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Ytterdør av tre, fra ukjent eldre år. Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert for ytterdør.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra loftsluker i knevegger. Kaldtloft over himling i 2.etasje er ikke tilgang til på befaringsdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble avdekket nedbøyninger fra bakkeplan, forøvrig fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekkt med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes en regnværsdag. TGIU.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldt loft i knevegger med adkomst fra 3stk. luker i knevegger. Kaldtoft i knevegger ble ytterst begrenset inspisert visuelt fra inspeksjonsluke, da det ikke var gangbart gulv eller rommet ble benyttet som oppbevaring. Den synlige delen av kaldtloft i knevegger bemerkes mørkere partier på undersiden av undertak og nedre del av taksperrer med spor etter vannavrenninger. Det registreres muggsoppdannelser med en rosa og hvitaktig farge stedvis på undertaket. Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entre terrasse m/trapp på 2m² Terrassebord beiset og fremstår i normalt god stand. Oppbygning av trapp og terrasse er ikke undersøkt da bygninsdelene ikke er tilgjengelig for inspeksjon. TGIU. Rekkverk i trinn er ikke ihht. dagens krav. Terrasse med utgang fra stue på 13m² Støpt dekke med søylepunkter. Betongdekke og søylepunkter er ikke videre undersøkt grunnet manglende visuell tilkomst under terrasse. TGIU. Terrassebord fremstår med tørkesprekker, stedvis råteskader, alder og værslitasje. Rekkverk er målt til 75cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse ligger 50cm eller mer over omkringliggende terreng.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger og pigmentert trepanel i himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Dusjkabinett - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsveller på innredning som er plassert på gulv. Fliser på vegger utvendige hjørner, nederste flisrad og silikonerings fremstår ufagmessig. Forekommer sprekte fliser. Bemerket vindu av tre plassert i våtsone.
7.1.2	Bad Overflate gulv Flislagt gulv. Hjemmelshaver opplyser at badet er utvidet i 2006. Det er to stk. sluk i gulv. Et i gulv under underskapet (begrenset inspisert gjennom utskjært plate i innredning og et sluk plassert under dusjkabinett. Det var ikke mulig å måle fallforhold rundt slukets plassering grunnet manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres bom (hulrom) under fliser i skillet mellom ny og eksisterende baderomsdel. Sprekk i flis registreres. Bemerket betydelig fall i dette skillet med sprang på fliser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Sluk under dusjkabinett er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sluk fra opprinnelig bad plassert under underskap, fremstår å være fra byggeår. Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Det er ukjent om det er lagt ny membran i den eksisterende delen når badet ble utvidet, opprinnelig sluk fremstår å være fra byggeår. Det vil derfor tas utgangspunkt i at badet er fra ukjent eldre år, membran vil derfor vurderes som passert sin forventede levetid. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, der det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringdag.
8.1	Kjøkken Kjøkken Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Oppvaskmaskin, komfyr m/kokeplate og avtrekk over og kjøøl/frys. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag. Stedvis knirk i gulv forekommer. Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje Hakk/sår/merker forekommer. Registreres enkelte fuktsveller underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran. Lekkasjesikring i form av waterguard montert i innredning under oppvaskkum m/sensor. Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette på oppføringstidspunkt. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater

	Vegger: Pussede malte flater Tak/himling: Malt trepanel Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate Grov betong overflate. Sluk i gulv med fall mot sluk. Det var ikke krav til vanntett sjikt på gulv med sluk til tiltenkt vaskerom opprinnelig fra byggeår. Rom under terreng benyttes som bod/oppbevaring på befaringsdag. Retningsavvik målt lokalt avvik på 13mm. Totalt målt 20mm. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende. Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvene og yttervegger der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Avløpsrør i plast og støpejern. Vannrør i metall og kobber. Gulvstående WC på bad. To stk. sluk i gulv på bad. Sluk i gulv rom under terreng. Fremstår fra byggeår. Stoppekran plassert i rom under terreng. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Opplegg for vaskemaskin på bad. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på enkelte overganger av synlige vannrør. Synlige vannrør i rom under terreng er isolert og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er i større grad basert på visuelt tilgjengelige vann og avløpsrør ifm. bad og kjøkken. Bemerkes vann/avløpsrør i krypkjeller, bygningsdelen må overvåkes særlig på vinterstid i de kaldere periodene for å unngå fryste rør. Hjemmelshaver opplyser at vannet rant sakte og at deler av avløpsrørene ble utskiftet ca. 2023. Av to stk. fremlagte faktura fra rørlegger fremkommer: Sluket til badet i 1.etg var tett (sluk som er tilknyttet servanten). Det ble fjernet gammel soil i krypkjeller og erstattet dette med sort pp rør og bend. Stigerørene er fortsatt av soil rør. Sluket/ gammel soil ble rengjort og testet etter utskiftning, vannet rant så unna. Utbygging av kjøkkenkran med vannstoppventil. Følerkabel festet til gulvet under kjøkkenvask og oppvaskmaskin. Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer seg passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.
10.5	Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt enkelte ventiler i vinduer. Bad og kjøkken er tilkoblet mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver.
(Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad til bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det

anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.



Adresse

Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA

Dato for energimerking
14.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-246273

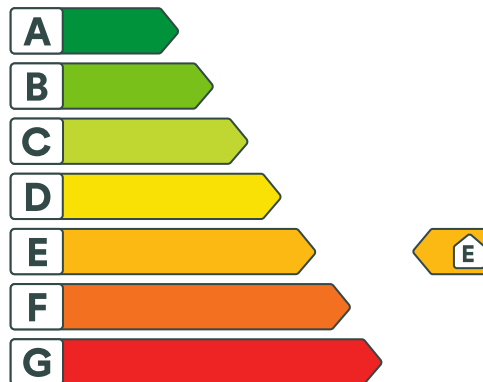
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
157367838

Gårdsnummer
173

Bruksnummer
90

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.



Boliginformasjón

Byggeår
1964

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
152,0 m²

Oppvarmet bruksareal
120,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón
Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
251,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
306,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 767 kWh



Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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. Kjøl - 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 varmeelementer 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.

Bygningsmessige tiltak

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: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3234-173/90, Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.08.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	18.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.1 km
Forurenset grunn	18.08.2025	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.08.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kvikkleire	18.08.2025	Ikke funnet	7.6 km
Skredfaresoner	18.08.2025	Ikke funnet	33.1 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	31.8 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.07 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 18.08.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

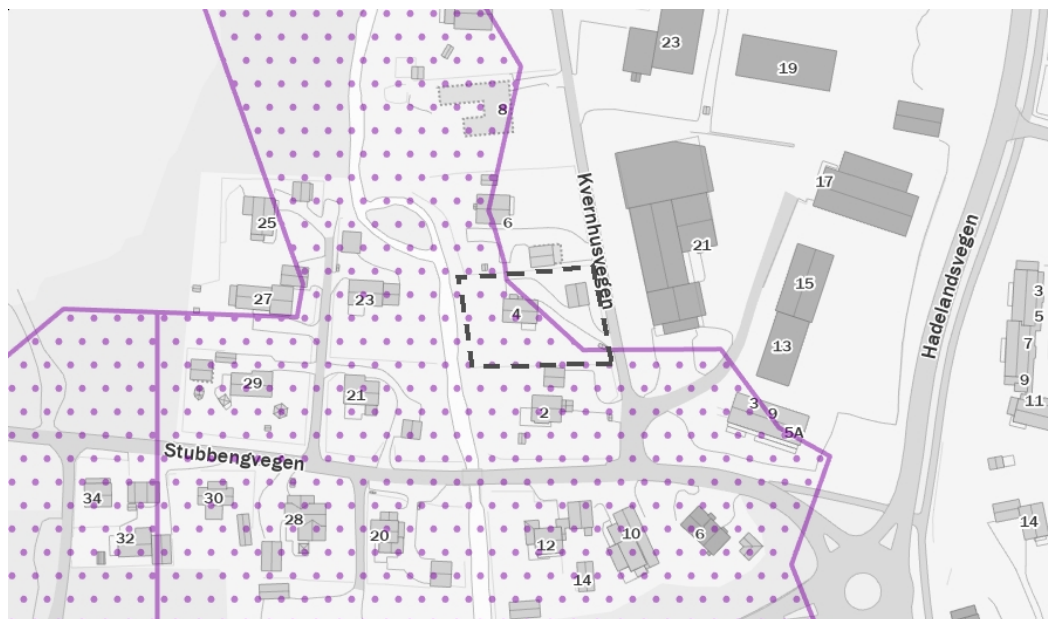
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

18.08.2025

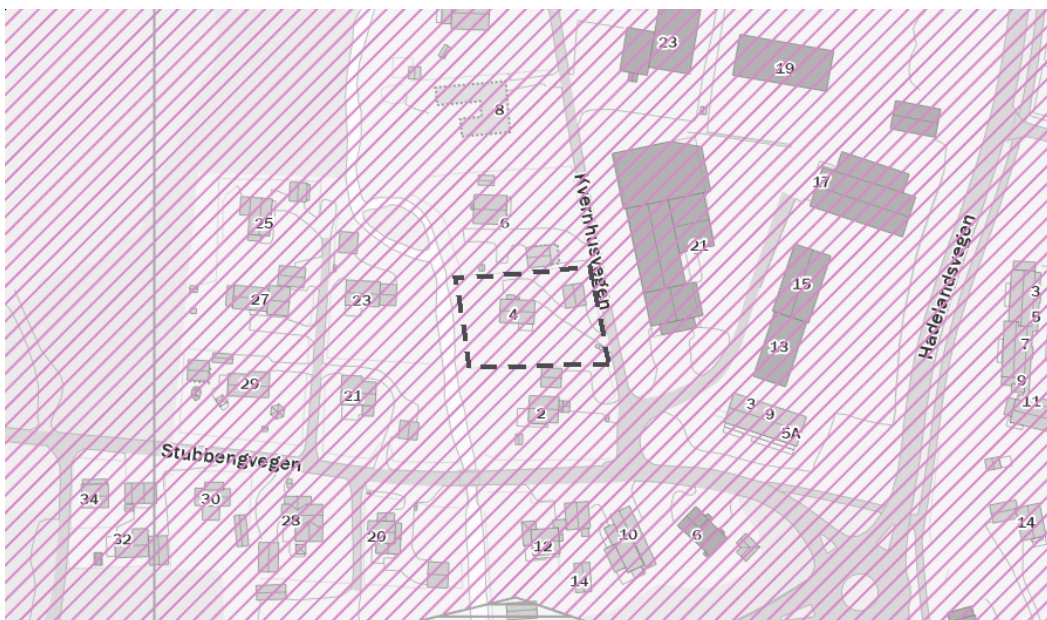
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 161,96 kr
Eiendomsskatt	5 118,60 kr
Feiing	461,00 kr
Vann	4 974,56 kr
Sum	17 716,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt	0%	1279700 promille	4.00	1/1	0 %	5 119,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	480.00	1/1	0 %	480,00 kr
Forbruksgebyr vann	15%	81 M2	24.91	1/1	0 %	2 017,63 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 Stk	2920.08	1/1	0 %	2 920,08 kr
Forbruksgebyr kloakk	15%	81 M2	54.66	1/1	0 %	4 427,42 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 Stk	4150.12	1/1	0 %	4 150,12 kr
					Sum	19 114,25 kr

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

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



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	70713980	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157367838	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	6	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Nr 8

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.10.2022	tilsyn	21.05.2025	feiling

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 70713980

BruksenhetId	70689505	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	20598050	Bruksenhetsnummer	0000



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 551 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	3 302 m ²	
	KPHensynsonenavn	0533-2001-0002	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	90 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende	
	Områdenavn	BG	

Delareal	24 m ²
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare
Delareal	293 m ²
KPHensynsonenavn	H190
KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	9 m ²
Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn	NÆ

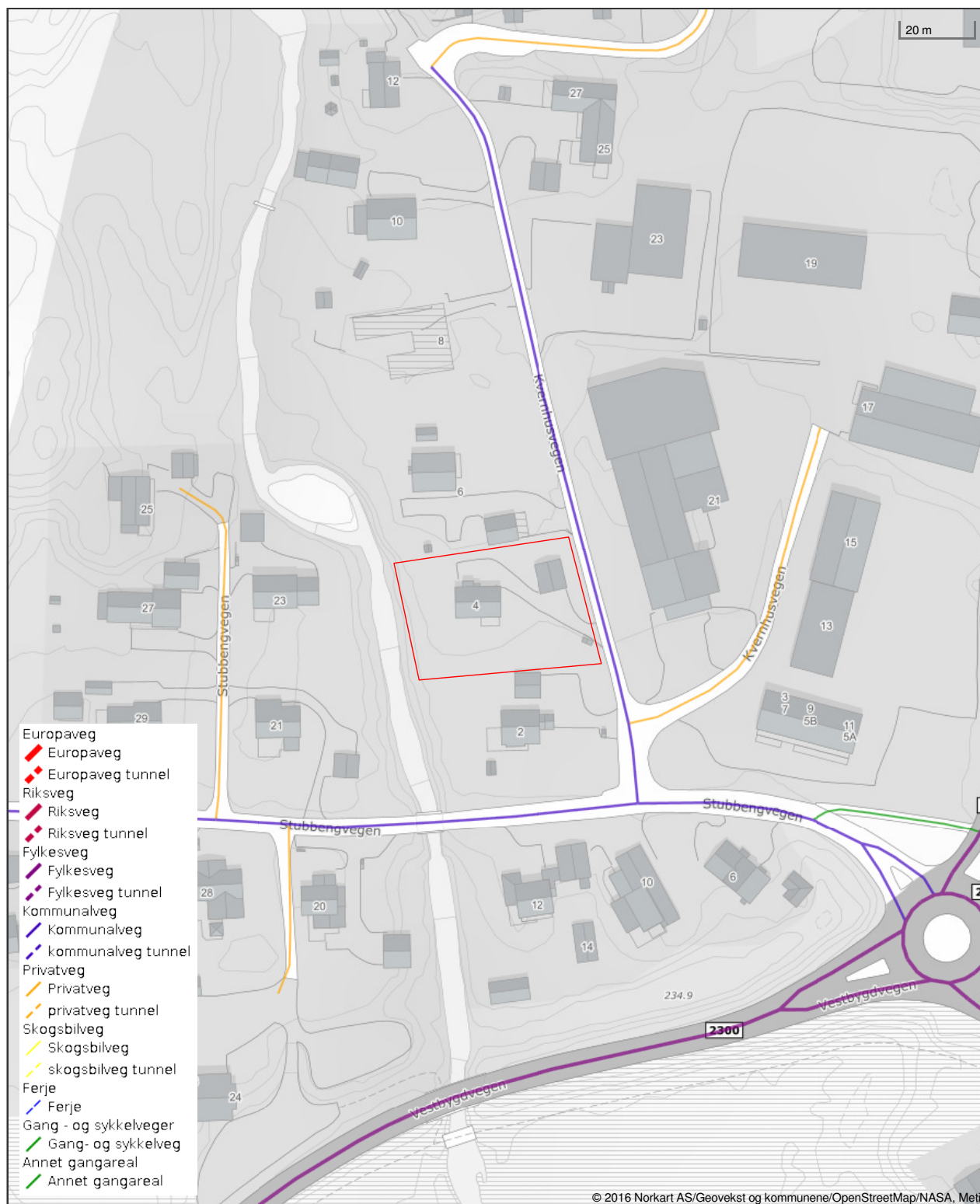
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0533-2001-0002
Navn	Kvernhusmoen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/2844/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 551 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B3
	Delareal 90 m ²
	Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 90 m ²
	Formål Turvei
	Delareal 9 m ²
	Formål Annen veigrunn



Vegstatuskart for eiendom 3234 - 173/90//



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.

Reguleringsbestemmelser for Kvernhusmoen

§ 1 Generelt

- 1.1** Disse bestemmelser gjelder for planområdet «Kvernhusmoen», slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, egengodkjent av kommunestyret den 29.03.2001, K-sak 8/01.
- 1.2** Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2 Byggeområder

- 2.1** For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om byggetillatelse skal foreligge en situasjonsplan for den aktuelle eiendom som viser;
- Tomtegrenser.
 - Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng.
 - Adkomst, parkering, garasjer og gjerder.
 - Terrengbehandling og beplantning.
 - Plassering av tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.
- 2.2** Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.
- 2.3** Høyeste tillatte utnyttingsgrad er angitt på plankartet. BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.4** Regulert adkomst til byggeområdene fra veg er vist på plankartet.

§ 3 Boliger (B1 - B6)

- 3.1** Boligområdene B1 - B6 skal benyttes til eneboliger og tomannsboliger. Det skal etableres én enebolig eller tomannsbolig med tilhørende garasje(r)/uthus pr. tomt alt innenfor rammen av BYA.
- 3.2** Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen for hver boenhet inne på tomten.
- 3.3** Bygninger skal ha saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader.

§ 4 Kombinert byggeformål

- 4.1 Arealet kan oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form og gi muligheter for utvidelse av byggene.
- 4.2 For industrietableringer tillates oppføring av bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og kontorer til egenadministrasjon av virksomheten. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke i planområdet. I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder mht. støy og annen forurensning.
- 4.3 Hver bedrift må avsette tilstrekkelig trafikkareal (parkerings- og oppstillingsplasser samt adkomstveger) som er nødvendig for driften inne på eget område.
- 4.4 Lagring på den ubebygde del av tomta skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behov for utelagring, herunder hva som skal lagres og i hvilket omfang.
- 4.5 Før ytterligere etablering av næringsvirksomhet med adkomst fra nordligste endepunktet på kommunal veg gjennom Kvernhusmoen, skal vegen oppgraderes til bredde i henhold til reguleringsplankartet.
- 4.6 Det er forbudt med etablering av kjøpesentre som er i strid med rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.
- 4.7 Det legges inn trafikksikkerhetstiltak som forlengelse av gang- og sykkelveg samt opphøyd gangfelt inn til allerede etablert industrivirksomhet.
- 4.8 Ytterligere etablering av ny industrivirksomhet skal nås fra Fv. 16 (ny adkomst).

§ 5 Offentlige trafikkområder

- 5.1 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 5.2 Langs kommunale veger og gang- og sykkelveger, er byggegrensa satt 10 meter fra vegens midtlinje. Bredden på fylkesveg 16 (arm) skal være 6,5 meter, og byggegrense langs fylkesvegene er 15 meter fra vegens midtlinje.

§ 6 Spesialområder

- 6.1 **Frisiktsoner**
De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.
- 6.2 **Landskapsvern**
Innenfor område avsatt til landskapsvern skal eksisterende terreng bevares. Vanlig skogsdrift kan foregå i området, dog uten stengsel for eksisterende tursti i forlengelsen av offentlig veg over Kvernhusmoen.

Stempel kr 20.-

1848/61 9/5

Nr. 41. a
ENERETT-SEM & STENHENSEN 1/2. OSLO
1-54.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede LUNNER ALMENNING

v) Styrets formann, Hans L. Heier født 27/8.1905
(Datum og årstall)

skjører og overdrar herved til

ERIK ERIKSEN, Harestua født 25/9.1928
(Datum og årstall)

~~om~~ vår eiendom tomt nr. 2 - Elvebakken

gnr. 173 br.nr. 90 av skyld m.k. 0,02 i Lunner herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr 1.725,-- Ettusensyvhundreogtyvefem -

som er avgjort på omforenet måte.

Lunner almenning har forkjøpsrett ved salg av tomten før den er bebygget.

Lunner almenning forbeholder seg videre rett til å trafikere den felles villaveg eiendommen vil få sammen med de tilstøtende tomter utgått fra hovedbøllet,

gnr. 173, br.nr. 88 = Tomtefeldt Vestbygdvegen.

Almenningens vegrett omfatter alle slags kjøreredskap

mot å delta i anleggs- og vedlikeholdskostnader

med sin forholdsmessige del.

I mangel av minnelig overenskomst avgjøres Almenningens andel ved lensmannsskjønn.

Så lenge hovedbøllet med derfra utskilte tomter ikke er undergitt kommunal reguleringsplan (byggningskommune), hviler følgende heftelser på eiendommen:

1. Forpliktelse til - så snart eventuell bolig tas i bruk - å tilkoble stedets vannverk.
2. Forpliktelse til å delta i et eventuelt felles kloakk-anlegg for de fra hovedbøllet utskilte boligtomter.
3. Forpliktelse til å delta med sin forholdsmessige del, felles med de ovennevnte tomter, i opparbeidelse og vedlikehold av villavegen som støter inn til tomtene.

Lunner, den 3. mai 1961.

Hans L. Heier
(Utstederens underskrift)

Vi | ~~er~~ bekrefter herved at **Hans L. Heier er Styrets formann** og har underskrevet dokumentet i vårt | mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

[Signature]
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felleisbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

1) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvernhusvegen 4, 2743 HARESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.



Eiendomskart for eiendom 3234 - 173/90//



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

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



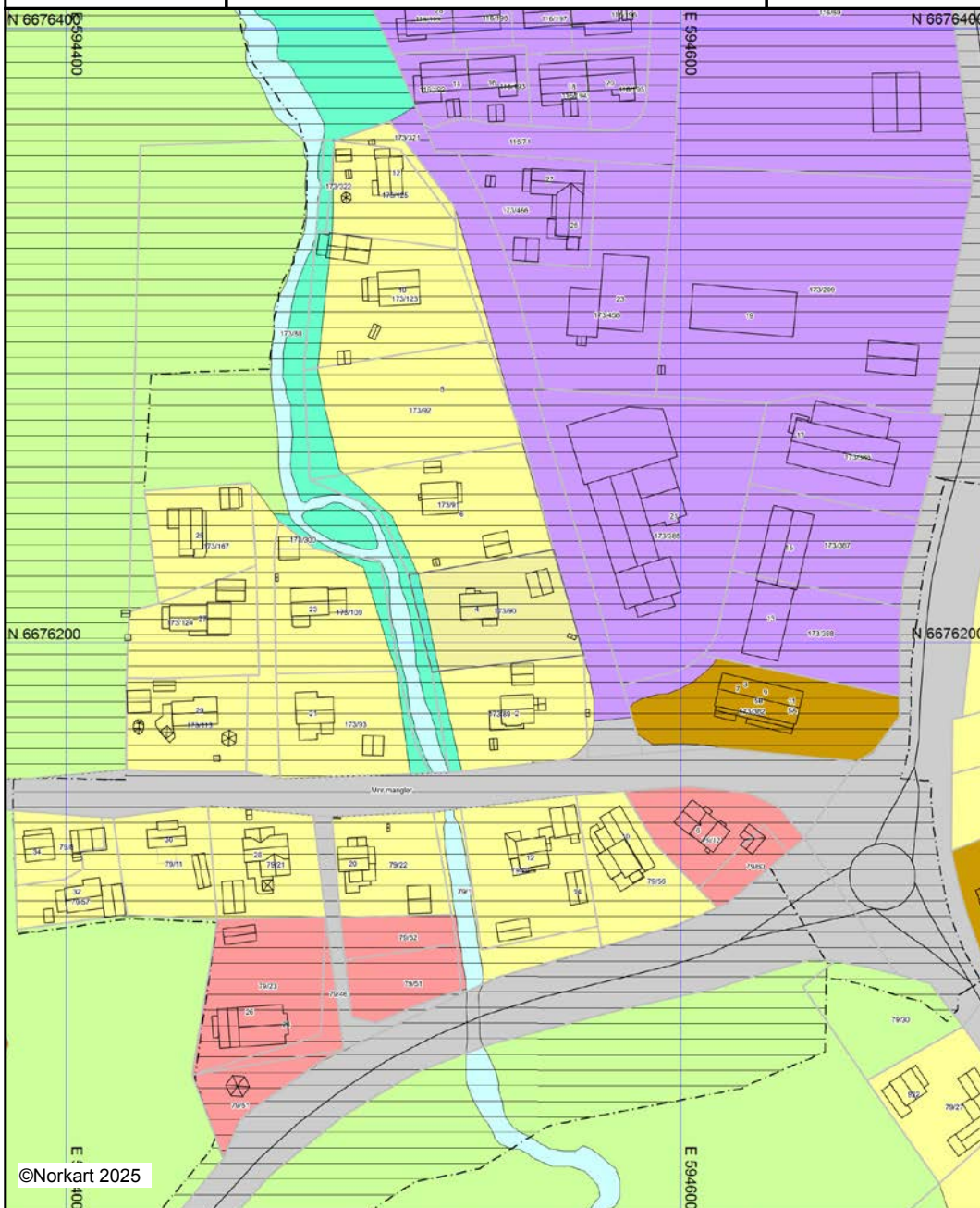
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 173/90
Adresse: Kvernhusvegen 4
Dato: 28.08.2025
Målestokk: 1:2000

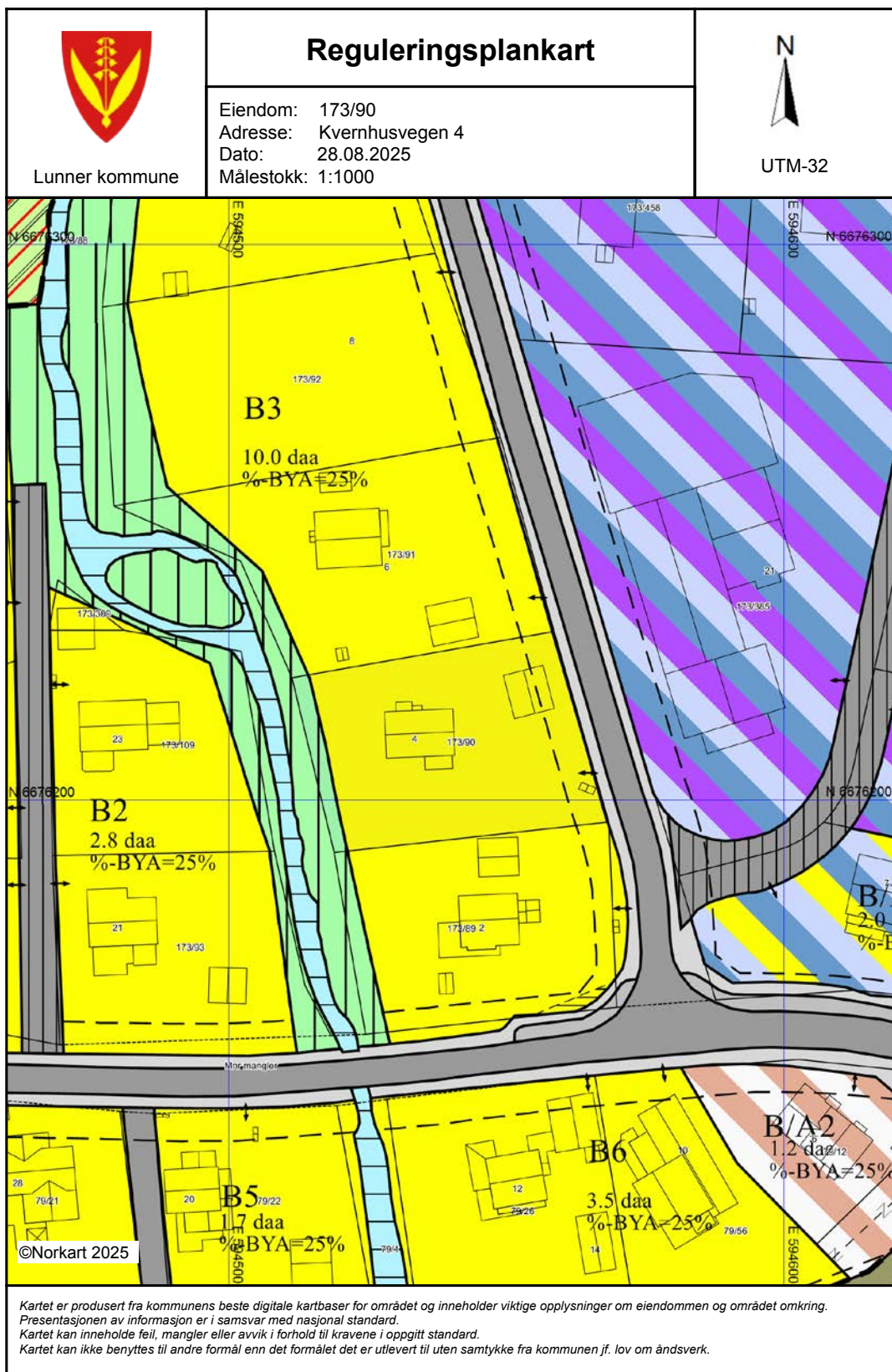


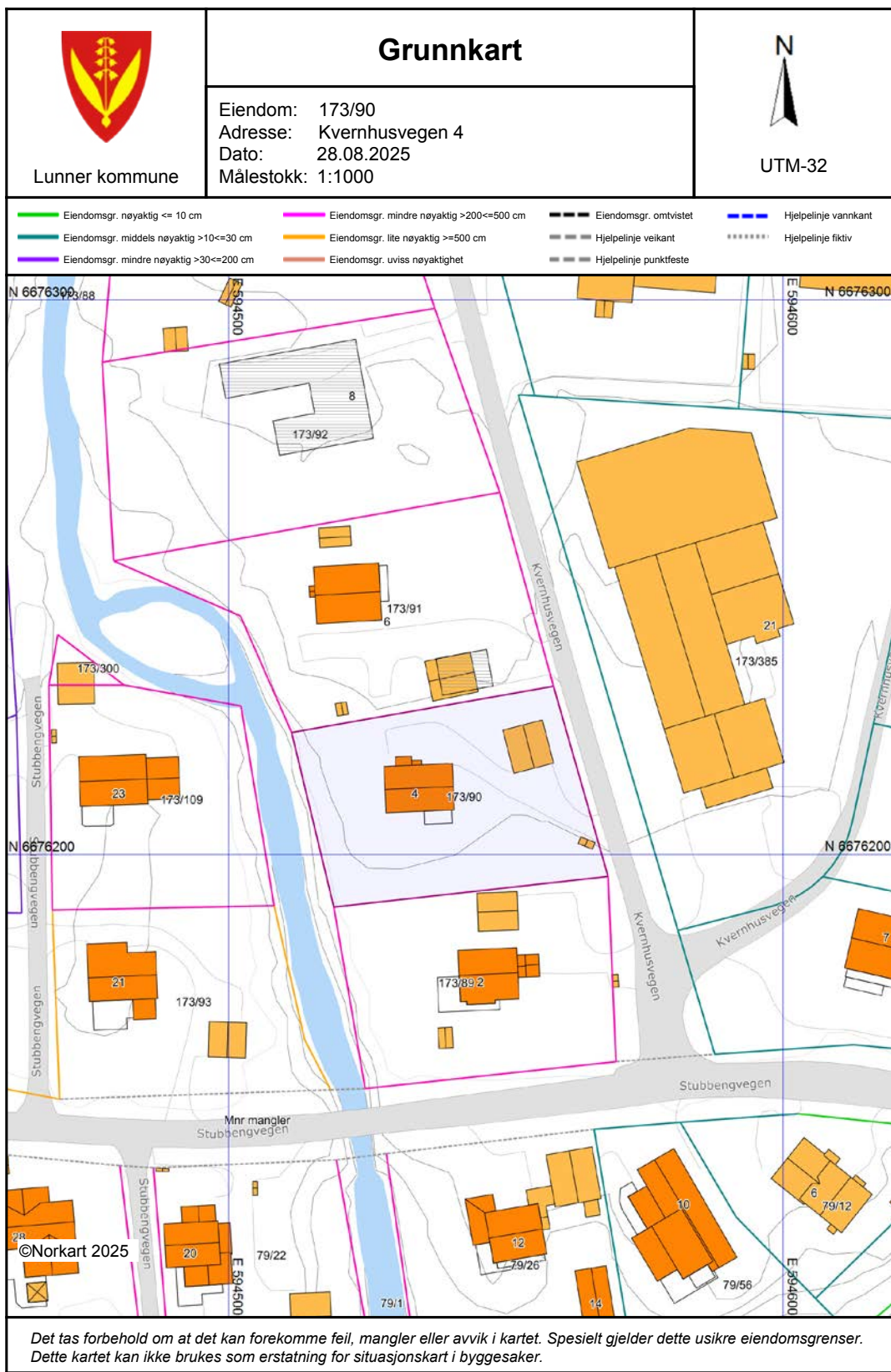
UTM-32



©Norkart 2025

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





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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 2 ELVEBAKKEN	Beregnet areal	1650.7
Etablert dato	08.04.1961	Historisk oppgitt areal	1650
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	173/90
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	173/90
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	26.11.2014			173/90
Annen forretningstype	26.11.2014	Sentralpunkt flyttet		
Skylddeling	08.04.1961			173/88 (-1650), 173/90 (1650)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676199.6	594549.1		Ja	1650.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN JORUNN F171143*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KVERNHUSVEGEN 4 2743 2743 HARESTUA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvernhusvegen 4 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2743 HARESTUA	Kirkesogn	03090302 Grua-Harestua
Grunnkrets	303 Harestuskogen	Tettsted	1664 Harestua
Valgkrets	1 Harestua		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157367838		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	20598050		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	13.05.2009

1: Bygning 157367838: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.02.2008
Endre bygningsdata	07.03.2023	07.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvernhusvegen 4	H0101	173/90	81	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0

2: Bygning 20598050: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 13.05.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.06.2004	26.10.2004
Igangsettingstillatelse	04.06.2004	26.10.2004
Ferdigattest	13.05.2009	19.05.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	173/90	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvernhusvegen 4
2743 HARESTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre