



Velkommen til

Granvegen 24
2742 Grua

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granvegen 24
2742 Grua

Lys og pen halvpart av tomannsbolig m/3 sov | Sørvendt terrasse | Pent uteområde | Ildsted og varmepumpe | Garasje

Velkommen til Granvegen 24! En tiltalende tomannsbolig over to plan med tre soverom og familievennlig planløsning.

Boligen har en barnevennlig beliggenhet på Grua, med kort vei til både Grua skole og Grua stasjon. Første etasje byr på en lys og åpen stue med plass til spisebord, tilstøtende kjøkken og et pent toalettrom. I andre etasje finner du tre fine soverom, en innvendig bod samt et baderom med behagelig gulvvarme. Skjermet og pent opparbeidet uteområde.

Høydepunkter:
Sørvendt terrasse på ca. 27 m² med adkomst fra stuen
Garasjeplass på ca. 15 m² i felles rekkegarasje
Luft-til-luft varmepumpe montert i 2021
Toalettrom oppgradert med nye rør i 2023
Elbillader og nytt sikringsskap fra 2022
Ildsted i stuen som gir lun oppvarming

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000
Omkostninger*	kr	76 350
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 350
BRA/BRA-I		116/111 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 272 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1982
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Trine Skattum
Eiendomsmegler

400 74 612
trine@em1hadeland.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 000 000**
Omkostninger*	kr	**76 350**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 076 350**

***Omkostninger**
Kr 75 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 76 350 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 94 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 97 050 Sum inkl.Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 17 447 pr. år for 2025
Dette inkluderer vann, avløp og feiing.

Faste kommunale avgifter:
- Abonnementsgebyr vann og kloakk: kr 8 130,-
- Vannmålerleie: 630,- pr. år.
- Renovasjon kr 5 917,50 pr. år.
- Eiendomsskatt kr 3 892,- pr. år.
- Feie- og tilsynsavgift kr 480,- pr. år.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)
Vann- og kloakkavgift (kr 66,52 pr. kubikkmeter forbruk).

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

Årsprognose for 2026 er kr 19 605,-.

Faste kostnader:
- Grendelagsavgift 3020 kr pr år

- Garasjelagsavgift 1320kr pr år (pliktig medlemskap i Gruakollen velforening)

- Forsikring Hus- 7032 kr. Innbo- 1776 kr pr år. Forsikringsselskap er Varig Hadeland.

- Telia tv og internett 699 kr pr mnd

- Strøm ca. 1440 kr i snitt pr mnd i 2025. Årlig forbruk i 2025 var ca. 13 000 kwh.

Velforening
Årlig velavgift kr 4 000 i Det er tinglyst pliktig medlemskap i grendelag for området. Grendelaget ivaretar fellesinteresser og fellesareal (gnr. 67 bnr. 266), hvor eiendommen har bruksrett og rett til

biloppstillingsplass. Medlemmene plikter å bære sin andel av utgiftene til grendelagets virksomhet..

Registerbetegnelse
Gnr. 67, bnr. 382 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 67, bnr. 266 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/277.)

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 111 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 116 m2

1. etasje
BRA-i: 56 m2. Entré, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken og stue
BRA-e: 5 m2. Bod
TBA: 27 m2. Terrasse

2. etasje
BRA-i: 55 m2. Hall m/trapp, bod, tre soverom og bad

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i rekkegarasje, merket nummer 82.
Parkering på egen gårdsplass.

Det medfølger rett til biloppstillingsplass på fellesareal via eiendommens ideelle andel i realsameiet (gnr. 67, bnr. 266).

Tomt
Tomteareal er 272 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 272 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning på sørsiden av boligen, og gårdsplass med belegningsstein samt støttemur av betongstein på nordsiden. Eiendommen har en tinglyst ideell andel på 1/277 i realsameiet gnr. 67 bnr. 266, som utgjør fellesareal for området. Det foreligger pliktig medlemskap i grendelag, og med eiendommen følger rett til biloppstillingsplass samt bruksrett til fellesarealet. Arealet er oppgitt av kommunen, og eiendomsgrensene er registrert som middels nøyaktige i matrikkelen. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 1982

Innhold
Tomannsboligen går over to etasjer og består av følgende rom:
1. etasje: entré, toalettrom, kjøkken, stue
2. etasje: tre soverom, bad, bod

I tillegg har boligen en terrasse på ca. 27 m² og en utvendig bod på ca. 5 m². Boligen disponerer garasje på ca. 15 m² i rekkegarasje, merket nummer 82.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig over to plan med en funksjonell planløsning og sammenhengende oppholdsrom. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, blant annet med fornyet kledning og terrassedør i 2019, modernisert toalettrom i 2023, bad oppgradert i 2016, samt oppgradert elektrisk anlegg i 2022 og installert varmepumpe i 2021. Første etasje rommer de sosiale oppholdsrommene med åpen overgang mellom entré, stue og kjøkken samt toalettrom, mens andre etasje inneholder tre soverom, bad og innvendig bod.

Entré:
Entréen har flislagt gulv med varmekabler fra 2022 og ytterdør i tre satt inn i 2021. Rommet har åpen løsning videre mot stue og kjøkken, og det er trappeadkomst til andre etasje. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Stuen har en åpen planløsning med store vindusflater som vender ut mot hagen. Rommet gir god plass til både sittegruppe og spisebord. For oppvarming er det installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2021, samt en peisovn tilknyttet elementpipe. Fra stuen er det direkte utgang via terrassedør fra 2019 til den sørvendte terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stue og entré, og har plass til en egen spiseplass ved vinduet. Innredningen er utstyrt med laminerte skrog, mørke profilerte fronter, laminat benkeplate og plate over deler av benkeplaten. Videre har kjøkkenet dobbel kjøkkenkum, belysning under overskap og kjøkkenvifte med avtrekk ut. Det er avsatt plass til integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje ble oppgradert i 2023 med nye rør og avløp. Rommet har flislagt gulv med varmekabler fra 2022, malte plater på veggene og panel i himling. Innredningen består av veggmontert toalett, servant på benk, speil og ventil i himling.

Terrasse:
Sørvendt terrasse fundamentert på blokker direkte på terreng, med konstruksjon og dekke i treverk. Uteplassen er utstyrt med markise, belysning og skjermende spilevegg, og gir god plass til sittegruppe og grill. I 2024 ble plattingen i hagen endret og utvidet.

Soverom 1:
Hovedsoverommet i andre etasje har god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har en integrert skyvedørsgarderobe med speildør, etablert etter at veggen mot en tidligere bod ble åpnet opp. Fra soverommet er det adkomst via loftstrapp fra 2022 til et kaldt loft.

To soverom:
I andre etasje ligger ytterligere to soverom med plass til seng, garderobeløsning og skrivebord. Begge rommene har vinduer som slipper inn godt med dagslys.

Bad:
Badet i andre etasje ble oppgradert i 2016 og er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvbelegg med varme i gulv, våtromsplater på veggene og malte plater i himling. Baderomsinnredningen består av servant med underskap, overskap og speil med belysning. Ventilasjonen ivaretas av tilluft ved dør og avtrekksvifte i himling montert i 2024.

Overflater:

Gulv: Laminat, fliser og gulvbelegg. Varmekabler i entré, toalettrom og på bad.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte plater og våtromsplater.
Himling: Trepanel, malte plater og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i andre etasje og en ekstern sportsbod på 5 m² ved inngangspartiet. Det er i tillegg kaldt loft med adkomst via loftstrapp fra soverom, samt en garasje på 15 m² i felles rekkegarasje (merket nummer 82).

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannsbereder/tank

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

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det mangler ildfast plate på gulvet under feieluke på pipe.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

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

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Grua i Lunner kommune. Her bor du med trygge omgivelser og praktisk nærhet til hverdagens gjøremål. For barnefamilier er beliggenheten spesielt god, med både Gamleskolen barnehage, Grua barnehage og Grua skole for 1. til 7. trinn i gangavstand fra boligen. For de eldre elevene ligger Lunner ungdomsskole på Roa en kjøretur på rundt ti minutter unna.

Dagligvarehandelen ordnes enkelt i nærområdet, hvor Kiwi Grua ligger en kort gåtur unna. For ytterligere handel ligger Rema 1000 en kort kjøretur unna, mens Granstunet Kjøpesenter og apoteket på Roa dekker øvrige servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt for pendlere. Fra Grua stasjon har du direkte togforbindelse med Gjøvikbanen mot Oslo S og nordover mot Gjøvik. Togturen inn til Oslo S tar rundt femti minutter, og stasjonen har innfartsparkering for biler og sykkel. Med bil gir Riksvei 4 rask adkomst videre, og kjøreturen til Oslo lufthavn Gardermoen tar rundt trettifem minutter.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv og fritidsaktiviteter året rundt. Like vest for Grua ligger Sveavannet med opparbeidet badeplass og stupetårn om sommeren, samt preparerte skiløyper om vinteren. Traktene rundt Mylla og Bislingen regnes som snøsikre innfallsporter til Nordmarka, med et omfattende løypenett og flotte turstier. I lokalområdet finner du dessuten Hadeland Bergverksmuseum med kultursti og historiske gruver, samt idrettstilbud på Granlybanen med kunstgress, aktivitetshall ved skolen og diskgolfbane.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Gamleskolen barnehage (1-5 år) 14 min å gå - 27 barn - 1.1 km
Grua barnehage (1-6 år) 16 min å gå -53 barn -1.3 km
Åstroll naturbarnehage (1-5 år) 7 min med bil -17 barn - 5.3 km
Skolekrets: Grua skole (1-7 kl.) 11 min med bil -143 elever, 9 klasser -0.9 km
Lunner ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min med bil- 178 elever, 10 klasser - 7.1 km
Hadeland videregående skole 16 min med bil -849 elever -14.5 km.

Bebyggelse
Halvpart av tomannsbolig og garasje i rekke

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

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Bygningen er oppført i trekonstruksjon og står på støpt gulv på grunn. Tomannsbolig oppført i 1982 over to etasjer. Yttervegger har liggende utvendig trekledning, hvor det i 2019 ble lagt ny kledning på fasade (utført av firma). Etasjeskiller i trekonstruksjon. Gulv støpt på grunn, bygget er ikke utført med radonsperre. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Støttemur av betongstein ble etablert på gårdsplass i 2022 som egeninnsats.

Tak:
Mønet skråtak i tre tekket med shingel. I 2010 ble det lagt ny takshingel (nytt lag lagt oppå det gamle), utført som egeninnsats. Undertaksplater, luftespalter ved raft og kaldt loft. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe. Det er ett ildsted i boligen. Feieluke plassert i stua. Heldekkende beslag på pipe over tak. I 2021 ble det boret på nytt hull i pipa og flyttet peisen (utført som egeninnsats).

Vinduer:
Trevinduer med tre-lags glass.

Dører:
Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med glass. Tredører. I 2019 ble det satt inn ny terrassedør (utført av firma). I 2021 ble det satt inn ny ytterdør (utført med egeninnsats).

Trapper/adkomst:
Tretrapp. I 2022 ble det satt inn loftstrapp på soverom (utført som egeninnsats).

Balkong/terrasse:
Terrasse mot sør, fundamentert på blokker direkte på terreng. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning, markise og levegg/skillevegg. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 27 m². I 2024 ble det endret og utvidet platting i hagen samt kledd inn gesims over inngangsparti (utført som egeninnsats).

VVS-installasjoner:
Synlige vannrør i plast og metall. Stoppekran plassert i hall med trapp. Synlig avløpsrør i plast. Stakeluke plassert i hall med trapp. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Plastsluk på bad. I 2023 ble det renovert toalettrom med nye rør og avløpssystem til toalett og servant, samt byttet stoppekran på inntaket (utført av firma).

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut med naturlig oppdrift og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Kjøkken har kjøkkenvifte med avtrekk ut. Bad har tilluft ved dør og avtrekksvifte i himling (avtrekksvifte montert i 2024 som egeninnsats). Toalettrom har ventil i himling.

Tekniske detaljer:
Det er installert luft-til-luft varmepumpe (montert i 2021 av firma). Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av ildsted, varme i gulv, panelovner og varmepumpe. Varme i gulv på bad, flislagt gulv i entreen og toalettrom (varmekabler i gangen og wc-rom i 1. etasje lagt i 2022 av firma). Brannslukningsapparat og batteridrevne røykvarslere.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer og åpent og skjult ledningsnett.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Montert avtrekksvifte på bad
- Endret og utvidet platting i hagen, samt kledd inn gesims over inngangsparti

2023:
- Oppgradert toalettrom med nye rør og avløpssystem til toalett og servant, samt byttet stoppekran på inntaket (utført av Tekplan)

2022:
- Nytt sikringsskap, nytt elanlegg, elbillader og varmekabler i gang og toalettrom i 1. etasje (utført av Øistad Elektro AS)
- Etablert støttemur, lagt belegningsstein og aquadren på gårdsplass/innkjøring, samt montert loftstrapp på soverom

2021:
- Satt inn ny ytterdør
- Gravet unna masser for utvidelse av gårdsplass og fylt opp med drenerende masser (utført av Erik Jonassen)
- Montert varmepumpe (utført av Hadeland varmepumpeservice)
- Boret nytt hull i pipe og flyttet peisen

2019:
- Ny kledning på fasade og ny terrassedør (utført av Myrvold Byggservice Harestua)

2016:
- Oppgradert bad (utført av Vika rør)

2010:
- Ny takshingel lagt oppå eksisterende lag

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2023:
- Laget levegg/gjerde i spiler

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.12.1981, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for tomannsboligen (hus nr. 45), godkjent i Lunner Bygningsråd 27.05.1981 (tegnet 07.10.1980). Dagens planløsning har enkelte avvik fra de godkjente tegningene: I 1. etasje er det åpnet opp mellom entré, stue og kjøkken ved at lettvegger og dører er fjernet. I 2. etasje er vegg mellom soverom og bod fjernet, og det er satt inn skyvedører. Innvendig ombygging og endring av romfordeling innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig så lenge arbeidene ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid. Dersom hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe og peisovn i stue.
Varmekabler på bad, toalettrom og i entré, for øvrig panelovner.

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

Feier:
Siste tilsyn: 05.02.2025
Siste feiing: 19.06.2023

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia tv og internett 699kr pr mnd.

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

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

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da realsameiets tomt har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, konsentrerte småhus innenfor felt B, i Detaljregulering for Gruakollen (plan-ID 0533-2018-0005), vedtatt 04.04.2019.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 (plan-ID 2023-0001), vedtatt 14.03.2024 med ikrafttredelse 10.09.2026. I kommuneplanen er 272 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Ved motstrid gjelder vedtatte reguleringsplaner oppført i kommuneplanens § 8.3, herunder Detaljregulering for Gruakollen, foran kommuneplanen.

Eiendommen berøres av hensynssone H140 Frisikt i reguleringsplanen Detaljregulering for Gruakollen. Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Eiendommen berøres av hensynssone H190 Andre sikringssoner i kommuneplanen, med et registrert delareal på 12 m².

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 624 278 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 497 110 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Offentlig kommunikasjon
Kort gangavstand til Grua togstasjon som bruker ca. 50 min til Oslo S. Bussholdeplassen ligger også her.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Andreas Fredrikstad

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

1982/1186-1/20 19.02.1982 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Skjøtet forplikter eier til medlemskap i grendelag for området, med plikt til å svare andel av utgiftene til grendelagets virksomhet. Naboeiendommen har rett til atkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjon av boligen. Ved brann plikter eier å gjenoppføre boligen til full verdi innen to år. Eiendommen har rett til biloppstillingsplass på samt bruksrett til fellesareal på gnr. 67 bnr. 266. Lunner kommune og Televerket har rett til å ha liggende, inspisere, vedlikeholde, fornye og anlegge ledninger og kummer for vann og avløp samt elektrisitets- og telekabler over eiendommen.

Heftelser på realsameiet (GNR 67, BNR 266):

1980/5429-1/20 22.08.1980 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Lunner kommune

1981/6587-1/20 10.09.1981 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Hadelands Energiverk

2000/4954-1/20 10.08.2000 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

901729-1/20 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3234 GNR: 67 BNR: 266 IDEELL: 1/277

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

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

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

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

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

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 2 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 60.000,-.

I tillegg betales:
Grunnbokutskrift salgsobjekt kr 550,-
Kommunale opplysninger pr. bnr. kr 5 950,-
Markedsføring grunnpakke kr 24 900,-
Oppgjør og tinglysing kr 7 900,-
Sletting/tinglysing av heftelser pr stk kr 950,-
Tilrettelegging kr 14 900,-
Utskrift av heftelser/servitutter kr 550,-
Visningshonorar / overtagelse pr stk kr 2 000,-
Sum vederlag kr 57 700,-

Direkte utlegg:
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Sum utlegg kr 545,-

Sum vederlag, utlegg og andre utgifter (eksl. provisjon) kr 118 245,-.

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 3 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan-Fredrik Høgsaas den 13.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Vika rør
Beskrivelse av arbeidet: Renoverte badet
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tekplan
Beskrivelse av arbeidet: Renoverte toalettrom. Tekplan la opp nye rør og avløpssystem til toalett og servant. Byttet stoppekran på inntaket i samme momang.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Monterte avtrekksvifte på bad
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Vindu i det søndre soverommet får man ikke åpnet alle veier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Myrvold byggservice Harestua
Beskrivelse av arbeidet: 2019-2020 Ny kledning på fasade Ny terrassedør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Faglært tømrer
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ytterdør

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Ny takshingel

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
De store vinduene i 2. etasje er litt «trange»
Det ene vinduet får man ikke åpnet alle veier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Faglært tømrer
Beskrivelse av arbeidet: Laget levegg/gjerde i spiler.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Faglært tømrer
Beskrivelse av arbeidet: Endret og utvidet platting i hagen

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

eller lignende?
Ja.
Gulvet i gangen i 2. etasje er litt skjevt.
Betongdekket i 1. etasje hadde flere søkk
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Faglært tømrer
Beskrivelse av arbeidet: Flekksparklet søkk i 1. etasje før gulvet ble lagt.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Erik Jonassen
Beskrivelse av arbeidet: Gravet unna masser for å utvide gårdsplass, fylt opp med drenerende masser.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: La ned aquadren i innkjøring
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Gårdsplassen

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Stoppekran på hovedinntaket fungerte dårlig.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tekplan
Beskrivelse av arbeidet: Byttet stoppekran inne i huset

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tekplan
Beskrivelse av arbeidet: - Nytt røropplegg på wc rom - Ny stoppekran på inntaket

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Hadeland varmepumpeservice
Beskrivelse av arbeidet: Monterte varmepumpe

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Borret på nytt hull i pipa og flyttet peisen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Øistad Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Nytt elanlegg Varmekabler i gangen og wc rom i 1.

etasje Elbillader 2022

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
- Etablert støttemur på gårdsplassen
- utvidet platting
- etablert nytt gjerde mot nabo
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Værslitt fasade. Malet om for noen år siden
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: - Etablert støttemur på gårdsplass. - la belegningsstein på gårdsplass. - byttet kjøleskap - satte inn loftstrapp på soverom

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 15.10.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 05.10.2026
- Energiattest datert 14.10.2026
- Tinglyste erklæringer datert 19.02.1982
- Grunnbokutskrift datert 01.10.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger 01.10.2026

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Granvegen 24! Foto: [Paul Smith, EFKT]



Hagen er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og et pent steinsatt parti langs terrassen.



Entréen har flislagt gulv med varmekabler fra 2022 og delvis åpen løsning mot kjøkkenet.



Hallen knytter etasjene sammen via tretrapp og leder videre inn til toalettrommet og stuen.



Toalettrom oppgradert i 2023 med veggmontert toalett, nye rør og flislagt gulv med varmekabler.



Kjøkkenet har profilerte fronter, god benkeplass og belysning under overskapene.



Kjøkkeninnredningen har dobbel oppvaskkum og godt med benkeplass rundt koketoppen.



Ved kjøkkenvinduet er det plass til et lite spisebord til hverdagsmåltidene.





Boligen har en lys og åpen stue med direkte utgang til uteplassen.



Peisovnen gir god tilleggsvarme til oppholdsrommet på kjølige dager.



I sofakroken er det montert en energieffektiv varmepumpe fra 2021.



Store vindusflater og terrassedør fra 2019 slipper inn rikelig med dagslys.



Spisestuen ligger i åpen forbindelse mot entréen og kjøkkenet.



Fra spiseplassen er det direkte utsyn og enkel adkomst ut til terrassen.



Spiseplassen har god romfølelse med lysmalte panelvegger og laminatgulv.



Baderomsinnredningen har heldekkende servant, speil med overbelysning og praktiske overskap.



Badet ble oppgradert i 2016 og har dusjkabinett, servantmøbel, opplegg for vaskemaskin og gulvvarme.



Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.



Rommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Lyst soverom innredet som barnerom, med god plass til seng og kommode.



Rommet har laminatgulv og malte overflater i harmoniske fargetoner.



Boligens tredje soverom har god plass til seng, garderobeløsning og oppbevaring.



Panelkledde vegger gir rommet en lun og hyggelig atmosfære.



Den sørvendte treterrassen har god plass til flere sittegrupper og grenser mot plenen.



Terrassen er skjermet med levegg og har markise over sittegruppen.



Fra spiseplassen på terrassen er det fin utsikt mot de omkringliggende åsene.



Uteplassen har rikelig med plass til både gassgrill og avslappende stoler.



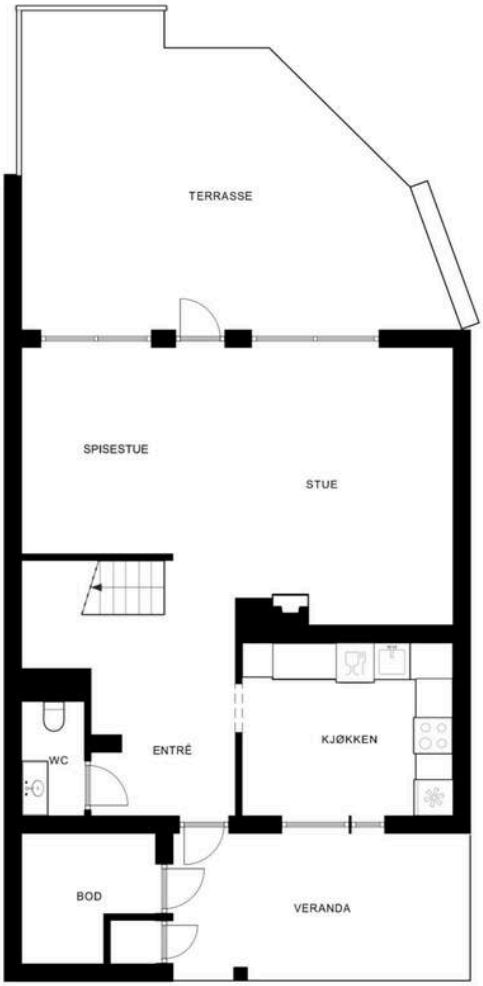
Tredekket ble endret og utvidet i 2024 og rammes inn av en tett, grønn hekk.

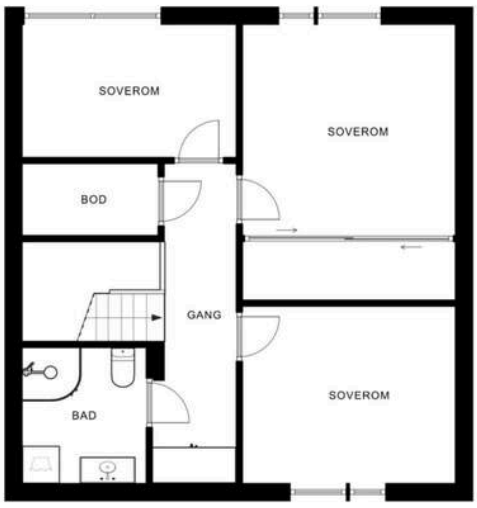


Eiendommen er rammet inn av et hvitt tregjerde som skjermer hagen mot nabolaget.



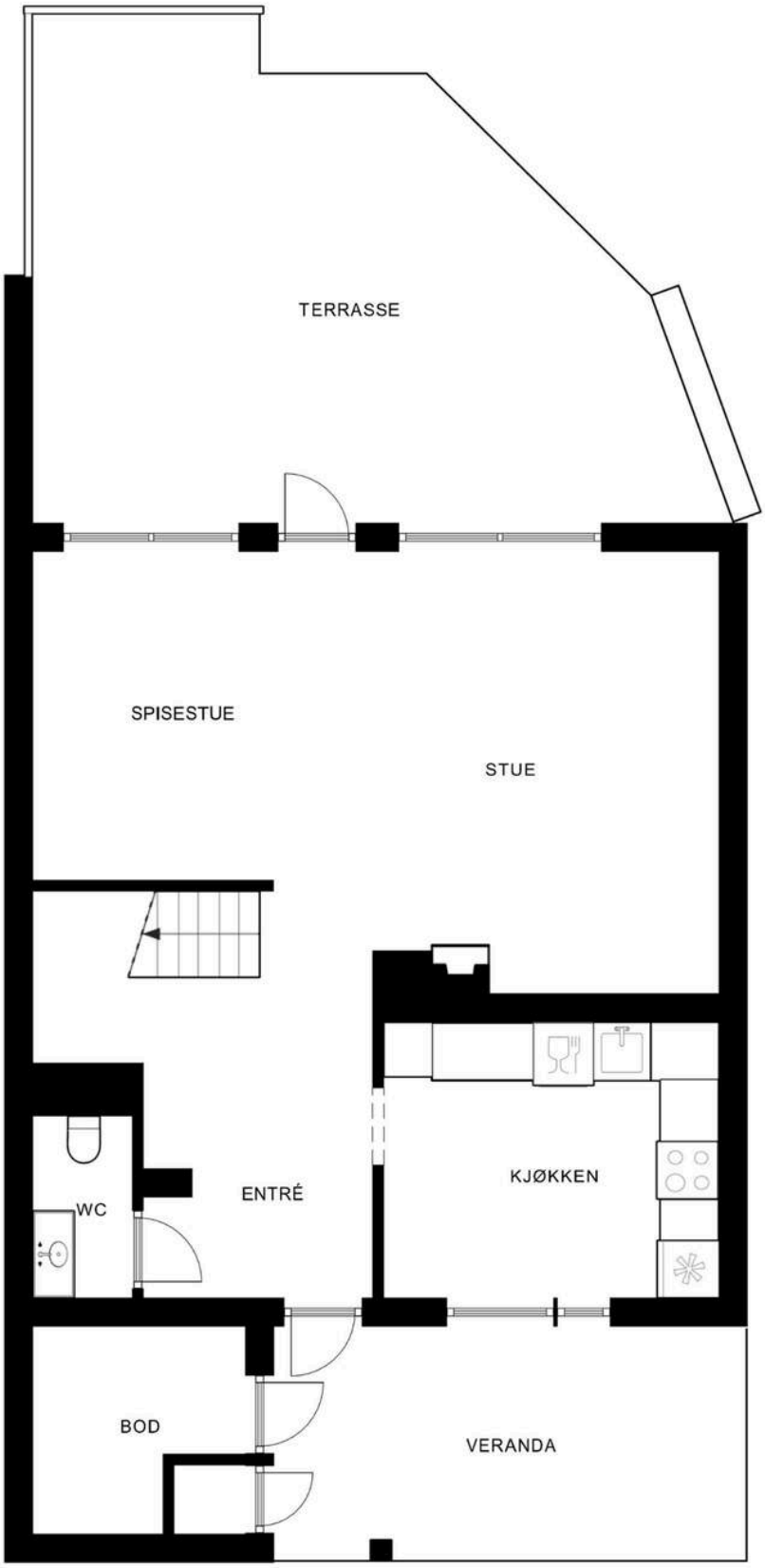
Eiendommen disponerer en plass i felles rekkegarasje.





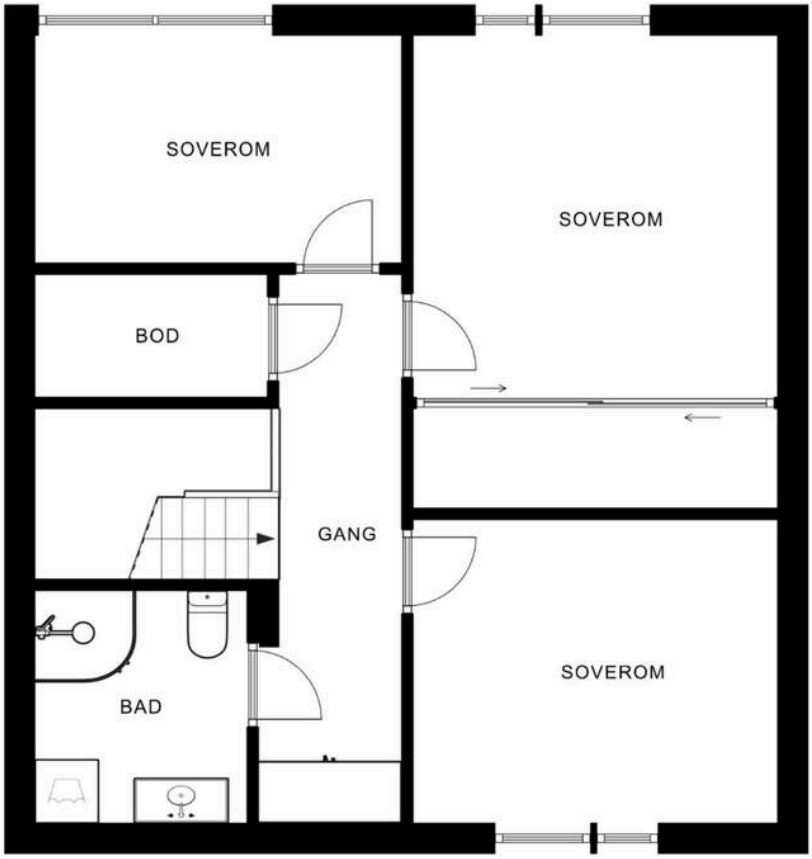
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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



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

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



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

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

GRANVEGEN 24

Nabolaget Grua - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

OFFENTLIG TRANSPORT

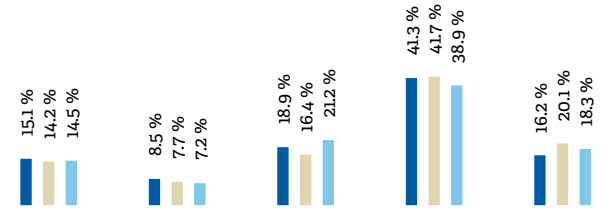
Sveakrysset Linje 466	**5 min** 0.4 km
Grua stasjon Linje RE30, R31	**11 min** 0.7 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

SKOLER

Grua skole (1-7 kl.) 151 elever, 10 klasser	**15 min** 1 km
Lunner ungdomsskole (8-10 kl.) 182 elever, 10 klasser	**10 min** 6.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	**26 min** 28.7 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**28 min** 30.9 km

> «Hyggelige mennesker. Sikkerhet. Gode barnehager. Godt nabolag»
>
> Sitat fra en lokalkjent

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grua	1 693	761
Lunner kommune	9 144	4 276
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gamleskolen barnehage (0-5 år) 34 barn	**13 min** 1 km
Grua barnehage (0-5 år) 54 barn	**16 min** 1.1 km
Åstroll familiebarnehage (1-5 år) 18 barn	**8 min** 5.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grua PostNord	**5 min** 0.3 km
Rema 1000 Grua Post i butikk, PostNord	**4 min** 2.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

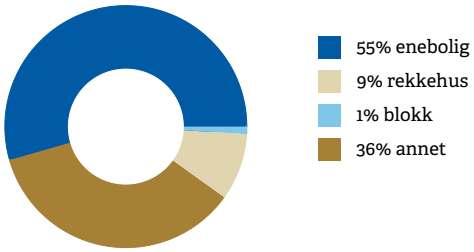
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Grua skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**8 min** 0.5 km
Grua UIL Granlybanen, fotballbane Fotball	**12 min** 1 km
Spartacus Treningssenter	**4 min**

BOLIGMASSE



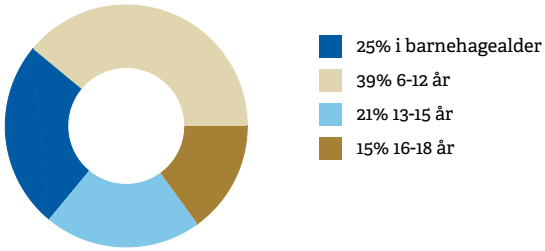
«Stille og rolig sted, flott for småbarnsfamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

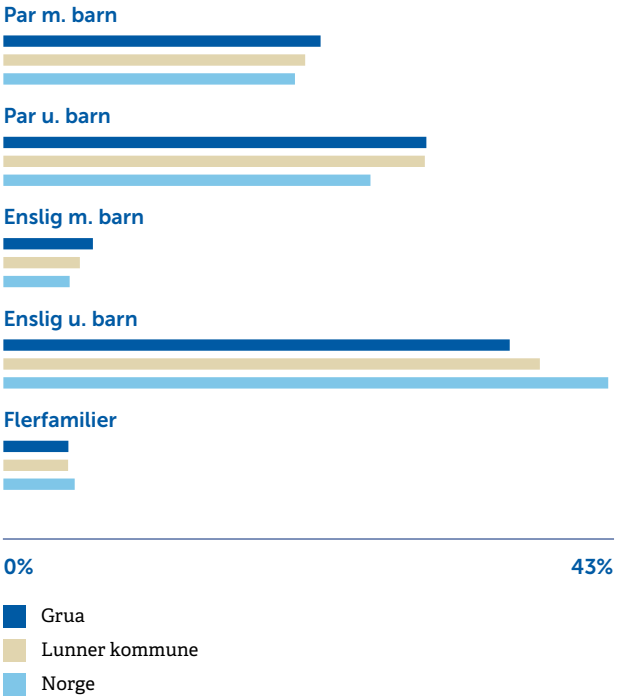
VARER/TJENESTER

Granstunet Kjøpesenter	**15 min**
Vitusapotek Hadeland - Roa	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

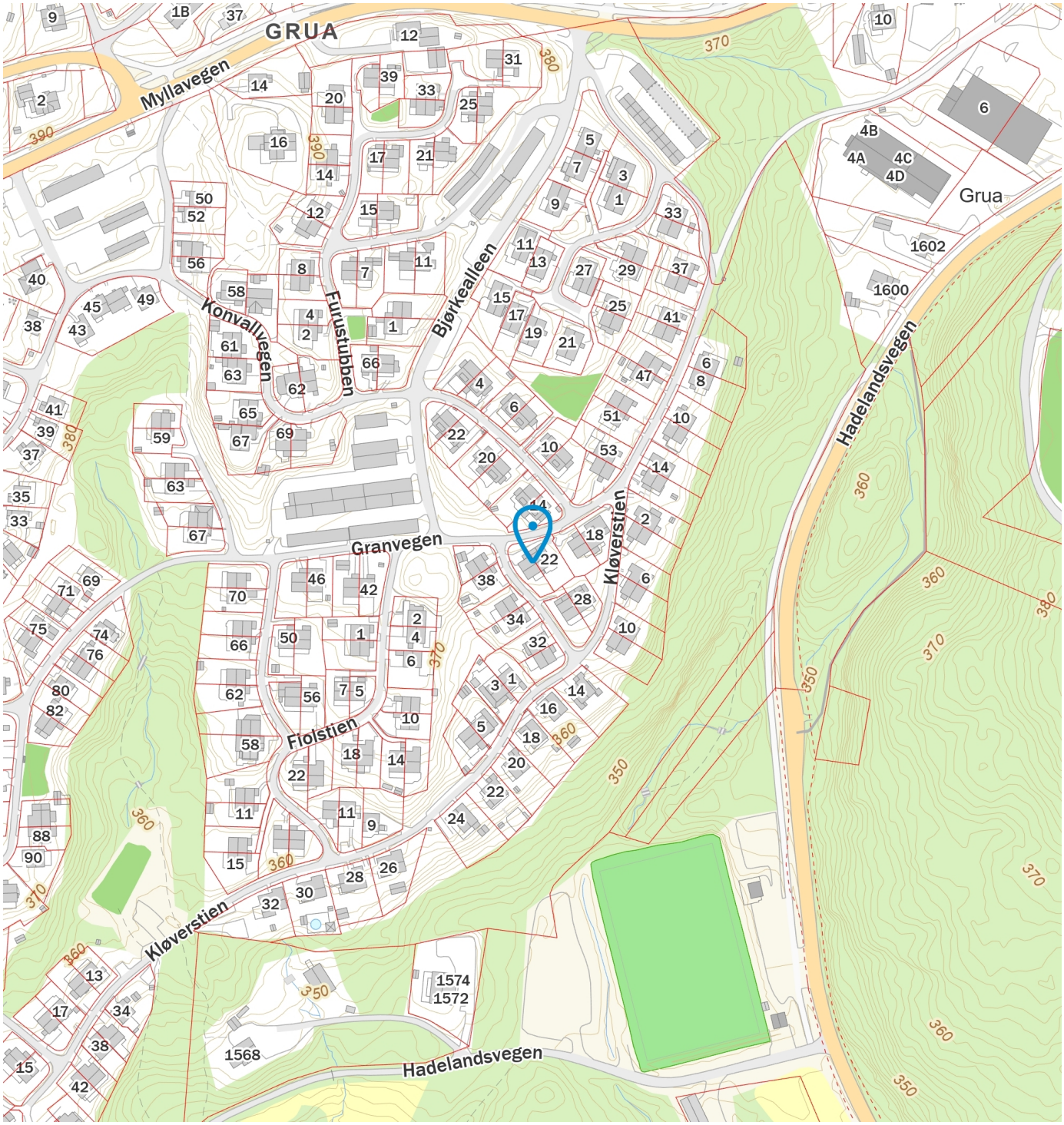


SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

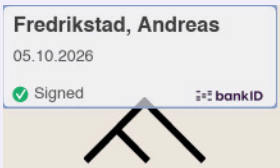
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Andreas Fredrikstad
Boligen Granvegen 24 2742 Grua 3234-67/382/0/0	• Boligen ble kjøpt 2021 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Vika rør
   Beskrivelse av arbeidet: Renoverte badet
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Tekplan
   Beskrivelse av arbeidet: Renoverte toalettrom. Tekplan la opp nye rør og avløpssystem til toalett og servant. Byttet stoppekran på inntaket i samme momang.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte avtrekksvifte på bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vindu i det søndre soverommet får man ikke åpnet alle veier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Myrvold byggservice Harestua
   Beskrivelse av arbeidet: 2019-2020 Ny kledning på fasade Ny terrassedør

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Faglært tømrer
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ytterdør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Ny takshingel

---

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

• **Ja**

De store vinduene i 2. etasje er litt «trange»
Det ene vinduet får man ikke åpnet alle veier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Faglært tømrer
   Beskrivelse av arbeidet: Laget levegg/gjerde i spiler.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Faglært tømrer
   Beskrivelse av arbeidet: Endret og utvidet platting i hagen

---

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

• **Ja**

Gulvet i gangen i 2. etasje er litt skjevt.

Betongdekket i 1. etasje hadde flere søkk

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Faglært tømrer
   Beskrivelse av arbeidet: Flekksparklet søkk i 1. etasje før gulvet ble lagt.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Erik Jonassen
   Beskrivelse av arbeidet: Gravet unna masser for å utvide gårdsplass, fylt opp med drenerende masser.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: La ned aquadren i innkjøring

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Gårdsplassen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Stoppekran på hovedinntaket fungerte dårlig.

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

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Tekplan

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stoppekran inne i huset

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Tekplan

   Beskrivelse av arbeidet: - Nytt røropplegg på wc rom - Ny stoppekran på inntaket

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Hadeland varmepumpeservice

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte varmepumpe

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Borret på nytt hull i pipa og flyttet peisen.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Øistad Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Nytt elanlegg Varmekabler i gangen og wc rom i 1. etasje Elbillader 2022

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

- Etablert støttemur på gårdsplassen
- utvidet platting
- etablert nytt gjerde mot nabo

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Værslitt fasade. Malet om for noen år siden

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: - Etablert støttemur på gårdsplass. - la belegningsstein på gårdsplass. - byttet kjøleskap - satte inn loftstrapp på soverom

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Granvegen 24 , 2742 GRUA
LUNNER kommune
gnr. 67, bnr. 382

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20503-1090 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ8164

Autorisert foretak: Høgsaas AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Fredrik Høgsaas

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

Rapportansvarlig

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

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivå rapporten ligger på.
Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.
På generelt grunnlag må det påregnes behov for oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Luftespalter ved raft. Kaldt loft.
Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Trevinduer med tre-lags glass.
Ytterdør i tre. Terrasse i tre med glass.

Terrasse mot sør:
Fundamentert på blokker direkte på terreng. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Markise. Levegg/skillevegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene har trepanel, panelplater og malte plater.
Himlingen har trepanel og himlingsplater.

Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpipe.
Det er ett ildsted i boligen. Feieluke plassert i stua.
Heldekkende beslag på pipe over tak.

Tretrapp.
Tredører.

VÅTROM Gå til side

Overflater:
Belegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Malte plater i himling.

Innredning:
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon og oppvarming:
Tilluft ved dør. Avtrekk i himling. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

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

Plass til integrert:
Stekeovn
Platetopp
Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin

SPESIALROM Gå til side

Fliser på gulv. Malte plater på vegger. Panel i himling. Veggmontert toalett. Servant. Ventil i himling. Speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i plast og metall.
Stoppekran plassert i hall med trapp.

Synlig avløpsrør i plast.
Stakeluke plassert i hall med trapp.

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

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Batteridrevne røykvarslere.

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt gulv på grunn.
Støttemur av betongstein.

Eiendommen har et areal på 272 m². Boligen har hovedmøne-retningen er orientert tilnærmet øst-vest. Det er opparbeidet med plen/uteområde på sørsiden av boligen og gårdsplass med belegningsstein på nordsiden.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

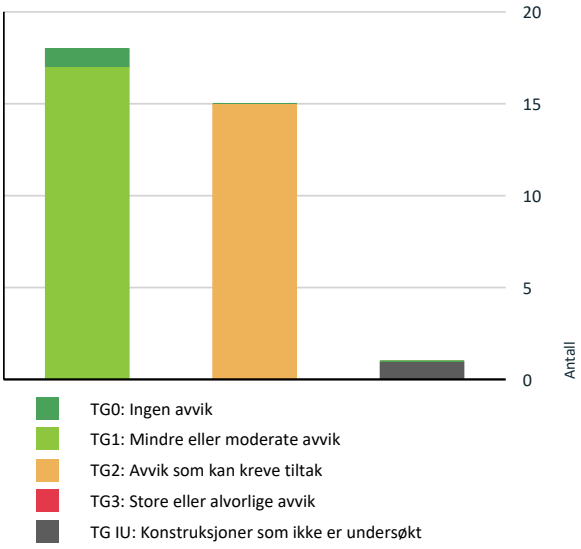
Det er åpnet opp mellom entre, stue og kjøkken ved at lettvegger og dører er fjernet. I 2 etasje er vegg mellom soverom og smal bod fjernet og det er satt inn skyvedører.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Noen av nedløpene har skader som følge av frostspreng (oppsamling av is som bryter på røret).

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst/gulv og lav romhøyde og er ikke kontrollert av takstingeniør.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Lufting av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Det ble funnet åpninger i yttervegg hvor mus/skadedyr kan komme seg inn. Værslitt kledning registrert.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Enkelte tettelister var harde/slitt. Alder på enkelte av vinduene tilsier at punktering av isoleringsglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i hall m/trapp.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm på soverom.
Knirk i gulv og lokale skjevheter/ujevnheter ble registrert enkelte steder. Målingene er kun utført som enkle stikkprøver med lasermåler i to rom i hver etasje. Ved mer nøyaktige målinger kan det avdekkes større og andre avvik.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Tilstand på rørene kan blant annet påvirkes av bevegelser i grunnen, trerøtter og oppsamling av partikler.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det mangler bunnlist/forseiling av nedre del på våtromsplatene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har enkelte bygningsdeler som krever tiltak. Deler av konstruksjonene som er tilknyttet enheten vil også være felles konstruksjoner for boligselskapet/naboenheten/e. Det gjelder for eksempel grunnmur, tak og yttervegg. Det er likevel kun de deler av konstruksjonen som ligger i direkte tilknytning til denne enheten som er vurdert i rapporten. For å få et komplett bilde av byggets tekniske tilstand anbefales det å lage en felles tilstandsrapport for hele bygningen.

Tilbygg / modernisering

2010	Arbeidet er utført som egeninnsats.	Ny takshingel (nytt lag lagt oppå det gamle).
2016	Arbeidet er utført av firma	Renoverte badet.
2019	Arbeidet er utført av firma	Ny kledning på fasade Ny terrassedør.
2021	Arbeidet er utført av firma	Satt inn ny ytterdør. Gravet unna masser for å utvide gårdsplass, fylt opp med drenerende masser. Monterte varmepumpe.
2021	Arbeidet er utført som egeninnsats.	Boret på nytt hull i pipa og flyttet peisen.
2022	Arbeidet er utført av firma	Nytt sikringsskap Nytt elanlegg Varmekabler i gangen og wc rom i 1. etasje Elbillader
2022	Arbeidet er utført som egeninnsats.	La ned aquadren i innkjøring. Etablert støttemur på gårdsplass. - la belegningsstein på gårdsplass. - byttet kjøleskap - satte inn loftstrapp på soverom.
2023	Arbeidet er utført av firma	Renoverte toalettrom. La opp nye rør og avløpssystem til toalett og servant. Byttet stoppekran på inntaket i samme momang. Nytt røropplegg på wc rom - Ny stoppekran på inntaket
2024	Arbeidet er utført som egeninnsats.	Monterte avtrekksvifte på bad.
2024	Arbeidet er utført som egeninnsats.	Endret og utvidet platting i hagen. Kledd inn gesims over inngangsparti.
		(Opplysningene over er gitt av selger).

UTVENDIG

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel.
Deler av taket er mose/alge-grodd. Dette anbefales fjernet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Noen av nedløpene har skader som følge av frostspreng (oppsamling av is som bryter på røret).

Konsekvens/tiltak

• For å redusere faren for frostspreng er det viktig å holde renner og nedløp rene/glatte innvendig og å forhindre is i å kunne samles opp. Sjekk årlig for eventuelle lekkasjer og tett fortløpende. Ved oppsamling av større snømengder i/over rennene bør dette fjernes fortløpende. Installering av varmekabel i renner, nedløp og rør kan være hensiktsmessig dersom det viser seg vanskelig å forhindre oppsamling av is ved andre tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Luftespalter ved raft. Kaldt loft.

Opplysning fra selger:
Fuktmerker i undertaket har vært slik i lang tid og har ikke utviklet seg noe mer.
I følge forrige eier ble lekkasjen tettet da ny shingel ble lagt i 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst/gulv og lav romhøyde og er ikke kontrollert av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Takkonstruksjonen bør inspiseres årlig for å kontrollere tilstanden og vurdere behov for tiltak. For å vurdere helheten må man inkludere hele bygget, ikke kun denne enheten.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

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

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

materiale og tilstand.

Vurdering av avvik:
• Lufting av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Det ble funnet åpninger i yttervegg hvor mus/skadedyr kan komme seg inn. Værslitt kledning registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å hindre mus og andre skadedyr i å komme seg inn i ytterveggene. Fra veggene kan de også få adgang til andre deler av boligen. Kontroller nøye for åpninger og tett disse. Ved tetting bak kledning og ventiler er det viktig å samtidig bevare nok lufting. Bruk produkter beregnet til formålet. Det er behov for vedlikehold og utbedringer på deler av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med tre-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Enkelte tettelister var harde/slitt. Alder på enkelte av vinduene tilsier at punktering av isoleringsglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer at vinduene. Overflater på vinduer og ytre tetting må utbedres og tettelister bør fornyes. Vridere og hengsler må justeres og bør smøres for å sikre best mulig funksjonalitet. Flere av vinduene har en alder/tilstand som tilsier at det vil være hensiktsmessig å skifte ut disse dersom ytterveggene en gang skal renoveres, etterisoleres eller lignende.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Terrasse i tre med glass.

Låsesystemer er ikke testet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse mot sør:
Fundamentert på blokker direkte på terreng. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Markise. Levegg/skillevegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og flis.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, panelplater og malte plater.
Himlingen har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i hall m/trapp.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm på soverom.
- Knirk i gulv og lokale skjevheter/ujevnheter ble registrert enkelte steder. Målingene er kun utført som enkle stikkprøver med lasermåler i to rom i hver etasje. Ved mer nøyaktige målinger kan det avdekkes større og andre avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale skjevheter/svikt i gulv øker faren for at skjøtene på gulvet kan løsne. Det oppstår ofte knirk og det gir en følelse av manglende kvalitet.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe.
Det er ett ildsted i boligen. Feieluke plassert i stua.
Heldekkende beslag på pipe over tak.

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

Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen har en alder som tilsier at mye av den forventede brukstiden er passert. Dette øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert av takstingeniør.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre utvidet kontroll av pipeløp og ildsteder ved hjelp av fagfolk. Takstingeniøren er ikke fagkyndig på dette området.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

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

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

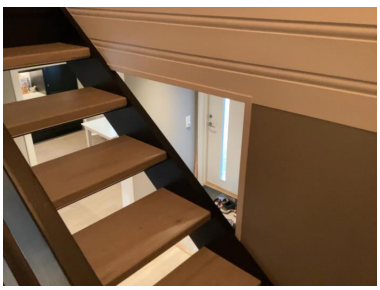
Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det mangler rekkverk/sikring av åpning på siden av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Låsesystemer er ikke kontrollert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:
Belegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Malte plater i himling.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Innredning:
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon og oppvarming:
Tilluft ved dør. Avtrekksvifte i himling. Varme i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell" for type overflate.

Vurdering av avvik:
• Det mangler bunnlist/forseiling av nedre del på våtromsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Bunnlist eller forseiling av platene sin nedre del er nødvendig for å sikre mot vanninntrengning. Utbedring er nødvendig i våtsoner for å sikre forskriftsmessig utførelse.



Hull i vegg etter tidligere installasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell" for type overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell".

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell" for type innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

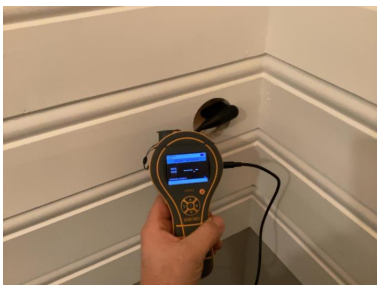
Se oversikt under punktet "generell".

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Plass til integrert:

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Stekeovn
Platetopp
Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin

Innredningen har enkelte sår/skader, men er vurdert som normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tilstandsgrad er satt ut ifra enkel funksjonstest.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Fliser på gulv. Malte plater på vegger. Panel i himling. Veggmontert toalett. Servant. Ventil i himling. Speil.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "overflater og konstruksjon".

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "overflater og konstruksjon".

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Synlige vannrør i plast og metall.

Stoppekran plassert i hall med trapp.

Generell info:
Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av anlegget er begrenset til synlige forhold og selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand. Anlegget kan ha feil og mangler som en slik begrenset undersøkelse ikke vil kunne avdekke. Takstingeniør er heller ikke

fagperson på dette området. Vær derfor oppmerksom på denne begrensningen/risikoen. For fullstendig kontroll anbefales det å kontakte autorisert rørleggervirksomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Anbefaler å montere lekkasjevarsler/stopper på utsatte steder. Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll av tilstand ved bistand fra fagfolk.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

Stakeluke plassert i hall med trapp.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll av tilstand ved bistand fra fagfolk. Behov for vedlikehold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.

Vurdering av avvik:
• Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring har vært et lovkrav siden 1999 for å dokumentere at arbeid med elektroinstallasjoner er utført av autoriserte fagfolk.
Det er fremvist samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke kjent hvorvidt denne erklæringen dekker hele det elektriske anlegget/alle endringer utført etter 1999. Det kan derfor være deler av anlegget som det ikke er fremvist samsvarserklæring for.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat. Batteridrevne røykvarslere.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

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

Det tas forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniør

Opplysning fra selger:
Varme i gulv på: bad, flislagt gulv i entreen og toalettrom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har et areal på 272 m². Boligen har hovedmøne-retningen er orientert tilnærmet øst-vest. Det er opparbeidet med plen/uteområde på sørsiden av boligen og gårdsplass med belegningsstein på nordsiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
116 m²/111 m²	Kr 3 000 000
Tomannsbolig: Toalettrom, 2 Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Entré, 3 Soverom, Bad	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 3 000 000	
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.
Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkealleen 14 ,2742 GRUA 106 m²	1981	3 sov	03-09-2025	2 900 000	**3 000 000**		3 000 000	**26 316**
2	Granvegen 81 ,2742 GRUA 99 m²	1983	3 sov	22-05-2025	2 690 000	**2 670 000**		2 670 000	**25 673**
3	Granvegen 50 ,2742 GRUA 112 m²	1981	4 sov	05-03-2024	2 800 000	**2 970 000**		2 970 000	**25 603**
4	Einerbakken 30 ,2742 GRUA 97 m²	1984	3 sov	29-09-2025	2 540 000	**2 400 000**		2 400 000	**23 301**
5	Granvegen 98 ,2742 GRUA 103 m²	1983	3 sov	15-06-2026	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**22 816**
6	Granvegen 36 ,2742 GRUA 104 m²	1981	3 sov	17-12-2024	2 690 000	**2 550 000**		2 550 000	**22 768**
7	Granvegen 86 ,2742 GRUA 116 m²	1983	2 sov	20-12-2024	2 850 000	**2 750 000**		2 750 000	**21 825**
8	Granvegen 43 ,2742 GRUA 116 m²	1982	3 sov	09-02-2026	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**20 690**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Estimat basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.		8 800
Offentlige avgifter og eiendomsskatt. Estimat basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.		25 000
Vedlikeholdskostnader. Estimat basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.		40 000
Grendelagsavgift	Kr.		3 020
Garasjelagsavgift	Kr.		1 320
Oppgitte kostnader er basert på opplysninger fra kunde og estimater. Priser vil variere ut ifra type bolig, eiendom, bruk og så videre.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**78 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 000 000**

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

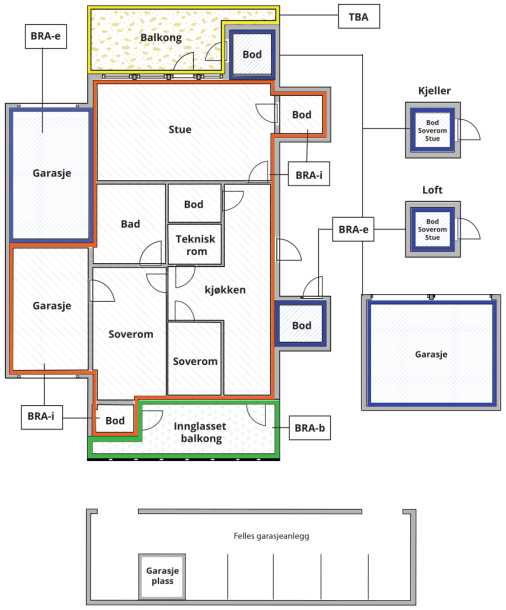
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56	5		61	27
2. Etasje	55			55	
SUM	**111**	**5**			**27**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Arealer er målt med laser avstandsmåler.
Boligens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt romhøyde i 1. etasje: Varierende, målt 2,36 meter.
Målt romhøyde i 2. etasje: Varierende, målt 2,38 meter.

Garasje på 15 m2 i rekkegarasje. Garasje merket nummer 82.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er åpnet opp mellom entre, stue og kjøkken ved at lettvegger og dører er fjernet. I 2 etasje er vegg mellom soverom og smal bod fjernet og det er satt inn skyvedører.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se informasjon under "tilbygg/modernisering".

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør
	Andreas Fredrikstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	67	382		0	272 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granvegen 24

Hjemmelshaver
Fredrikstad Andreas

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

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold fra selger.
På generelt grunnlag anbefales det likevel å gjennomføre ytterligere undersøkelser av om det kan finnes andre heftelser/rettigheter/servitutter og lignende på eiendommen.

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.10.2026	Energiattesten er kun utarbeidet med utgangspunkt i opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte.	Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	12.10.2026	Gjennomgang av kommunale planer, offentlige avgifter, hensynssoner med mer. I tillegg er tegninger og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gjennomgått, om dette finnes.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026	Selgers egenerklæringen og denne tilstandsrapporten må ses i sammenheng. Viktig å lese egenerklæringen nøye.	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Boligmappa er boligens digitale «servicehefte». Den følger eiendommen, ikke eieren. Kjøper oppfordres til å gå igjennom Boligmappa og gjøre seg kjent med tilgengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon fra selger.	13.10.2026	Selger var tilstede på befaringen og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	04.07.2023	Kjøkken/stue/gang og soverom 2. etasje.	Gjennomgått	7	Nei
E-post sendt til kunde med informasjon om forberedelser til befaringen.	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2026	Gjennomgang av eiendomsopplysninger, salgsstatistikk og priser.	Gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift fra Kartverket			Ikke gjennomgått		Nei

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	20.10.2026	Har endret TBA til 27kvm.

For gyldighet på rapporten se forside

Granvegen 24 , 2742 GRUA
Gnr 67 - Bnr 382
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Granvegen 24, 2742 GRUA**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369509**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157400177**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **382**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **228,13**



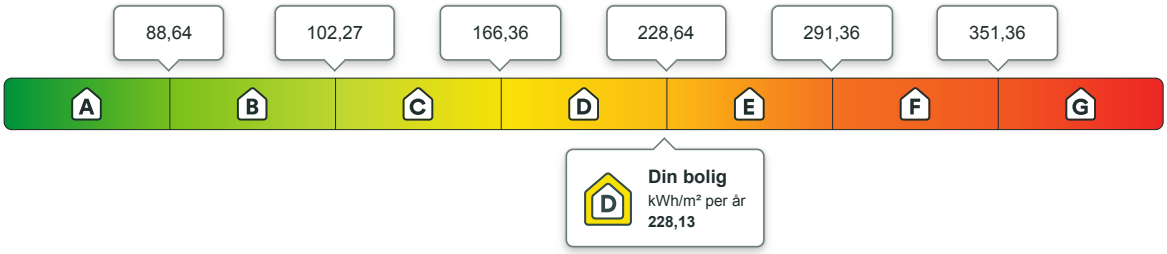
Granvegen 24, 2742 GRUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 977,54	**277,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Granvegen 24, 2742 GRUA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Granvegen 24, 2742 GRUA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-67/382

Norkart
Utskriftsdato: 01.10.2026 13:43

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 45	Beregnet areal	272
Etablert dato	04.02.1982	Historisk oppgitt areal	272
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	67/382
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	67/382
Endre egenskaper Annen forretningstype	21.02.2012 21.02.2012			67/382
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.02.1982			67/266 (-272), 67/382 (272)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6680918.6	591686.35	0	Ja	272	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FREDRIKSTAD ANDREAS F200697*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Granvegen 24 2742 GRUA	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3234-67/266	Grunneiendom	1/277

Adresse

Vegadresse: Granvegen 24

Adressetilleggsnavn:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157400177		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157400177: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
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	Referanse
Tatt i bruk		21.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granvegen 24	H0101	67/382	119	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	57	5	62	0	0	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3234 - 67/382//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	272,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6680918,6	**Øst**	591686,35	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6680915,36	591695,86	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,78	
2	6680912,06	591689,25	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,39	
3	6680916,35	591684,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,57	
4	6680918,84	591680,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,15	
5	6680931,41	591671,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,86	27,20
6	6680937,09	591674,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,40	4,01
7	6680938	591678,09	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,63	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Lunner kommune

Grunnkart

Eiendom: 67/382
Adresse: Granvegen 24
Dato: 01.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.10.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	382	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granvegen 24, 2742 GRUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

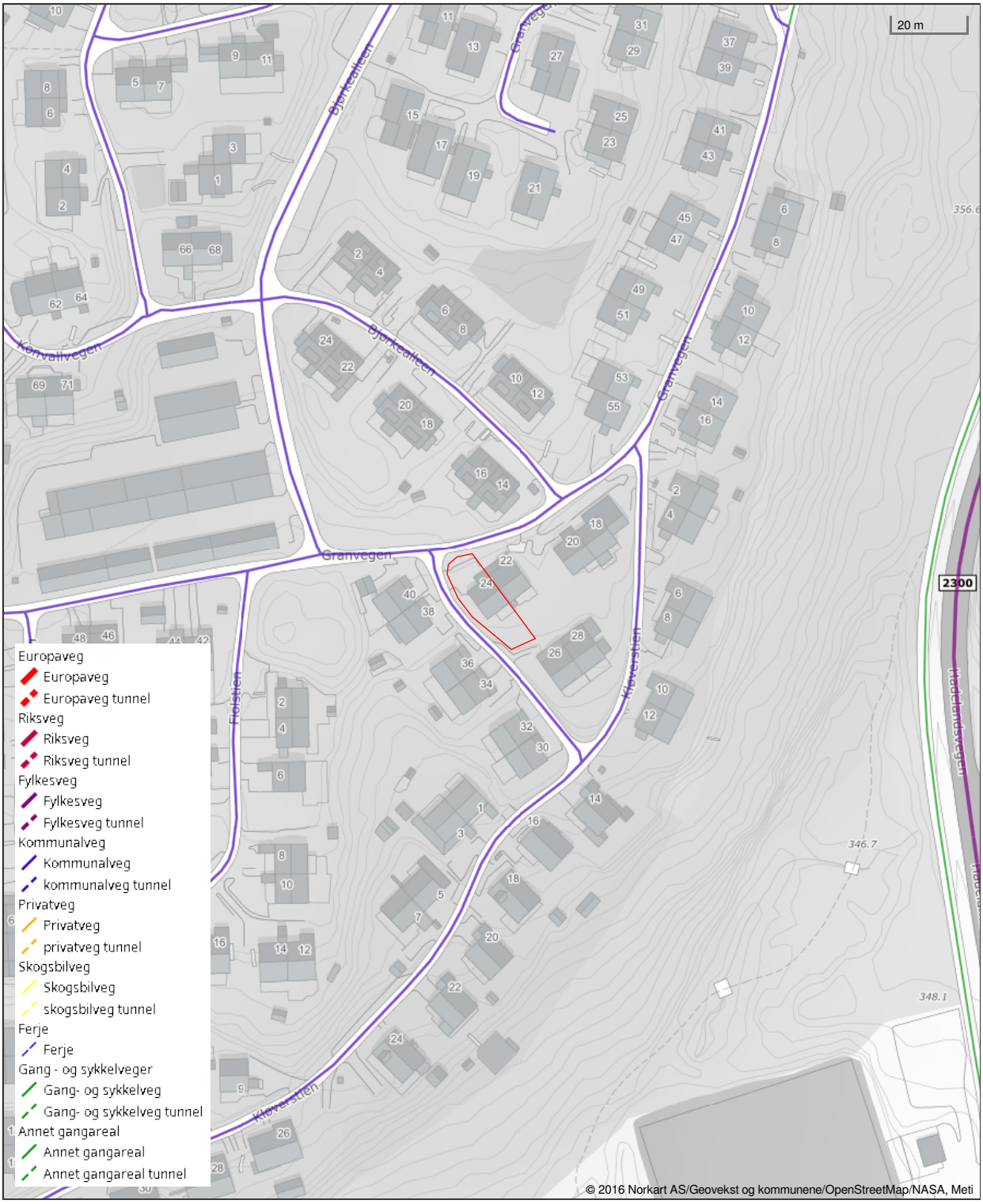
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3234 - 67/382//



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.10.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA
Telefon: 61 32 40 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	382	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	70734912	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157400177	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Granvegen 24, 2742 GRUA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue:	Peisovn	Dovre AS	Dovre 500, 510, 425, 560, 50 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.02.2025	tilsyn med fyringsanlegg	19.06.2023	feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 70734912

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Grua boligfelt			67/266	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	boliger	12.3.81	27.5.81	210/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Moelven Brug		Dag Hammarskjøldsvei 49, Oslo 5		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
ds.				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Verner Jensen		Torsvei 8, 3472 Dalbø		

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

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Gjelder hus nr. 44- 45 - 49 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 69.

For samtlige hus mangler finplanering av tomt og montering av levegg for uteplass.

For hus nr. 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 mangler puss av pipe over tak.

Arbeidet må være utført innen: 1.6.82

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

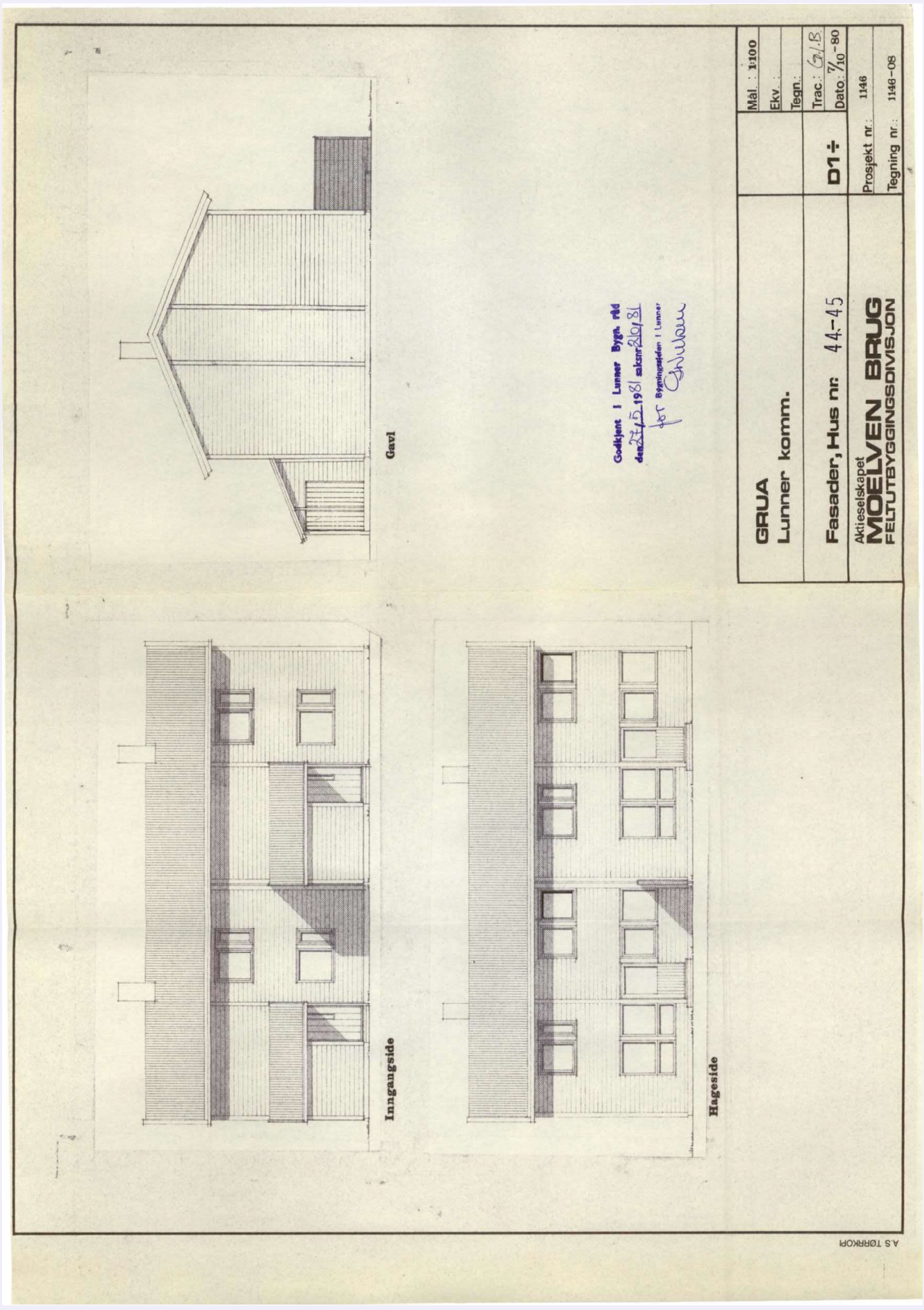
Sted og dato		Stempel
Roa	10.12.81	T. Halvfstad
		Underskrift

Sendes til

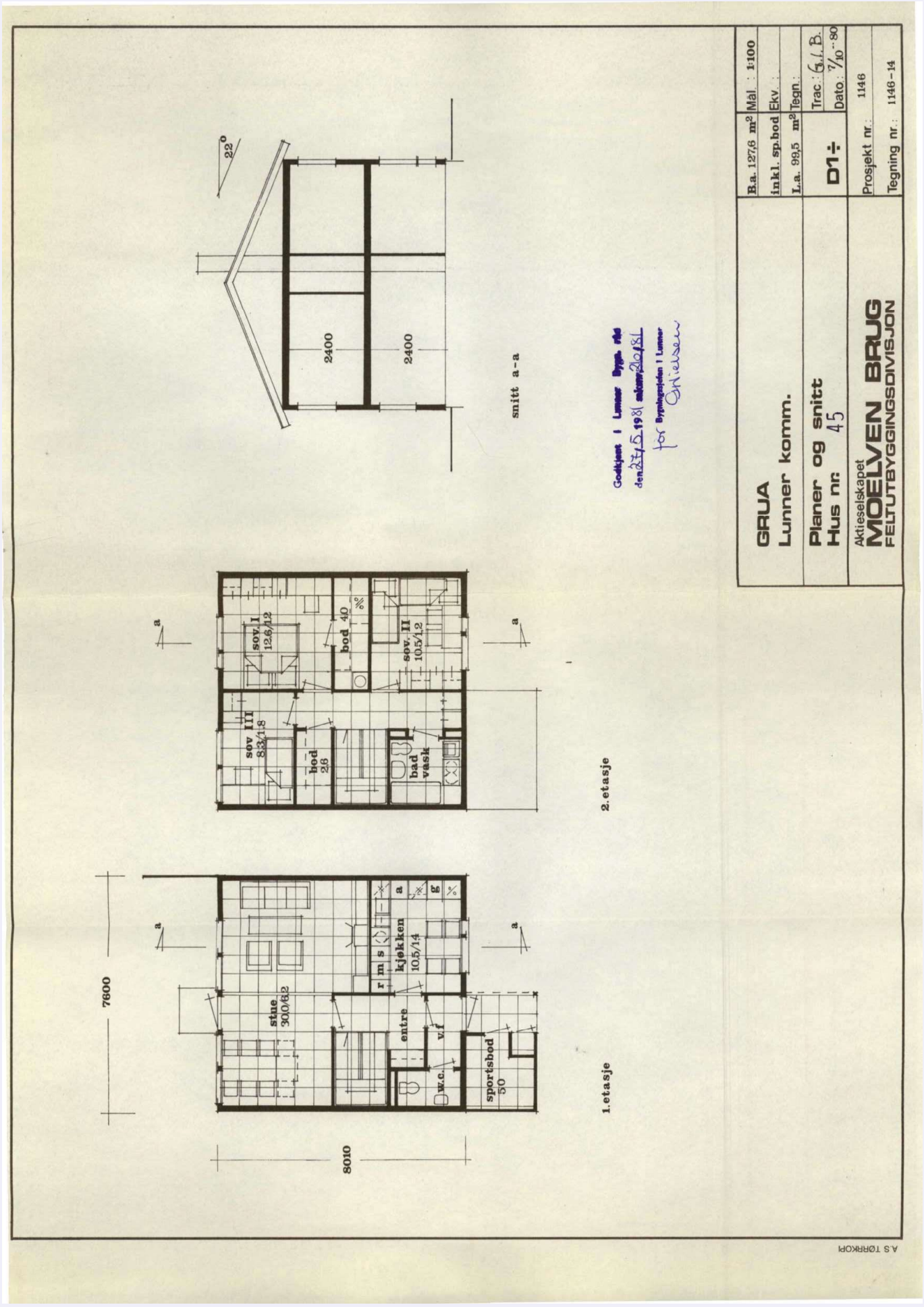
[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.10.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA
Telefon: 61 32 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	382	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granvegen 24, 2742 GRUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 544 m^2 **KPHensynsonenavn** 0533-2018-0005 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 272 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0533-2018-0005
Navn	Detaljregulering for Gruakollen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/2018/Planbestemmelser%20vedtatt_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 272 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** B

Vedlegg: Kommunalinformasjon

LUNNER
KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR GRUAKOLLEN

Dato	02.07.2018	
Sist revidert	25.10.2018	Plan-id: 0533-2018-0005

Vedtatt av kommunestyret 04.04.2019 sak 31/19

Detaljregulering for Gruakollen - Lunner kommune

DEFINISJONER

PBL	Plan- og bygningsloven.
%- BYA	Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter NS-3940. Bod på 10 m2, og biloppstillingsplass på inntil 18 m2 medregnes ikke i %-BYA.
F_	Felles areal
O_	Offentlig areal

AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG	(§ 12-5, 1.ledd nr. 1)
Renovasjonsanlegg	o_BRE
Lekeplass	f_BLK
Energianlegg	o_BE
Konsentrert småhusbebyggelse	B, B1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)
Kjøreveg	O_SKV
Parkeringsplasser	f_SPP
Parkeringshus/-anlegg	f_SPH
Komb.formål – parkering/snøopplag	f_Parkering/snøopplag
Veg	f_SV
Gangveg/gangareal	o_SGG
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG

GRØNNSTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 3)
Turdrag	f_GT
Friområde	f_GF

HENSYNSSONER (§ 12-6)

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens § 12-6:

H140_frisikt

H370_høyspenningsanlegg

Detaljregulering for Gruakollen - Lunner kommune

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad. For tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon i regulerte friområder/grøntområder gjelder ikke dette kravet dersom tilrettelegging innebærer uforholdsmessig store inngrep i terreng.

1.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

1.3 TERRENGTILPASNING, GEOTEKNISKE VURDERINGER

For alle søknadspliktige tiltak (jfr. pbl §§ 20-1 til 20-4) i terreng brattere enn 1:2 skal en geoteknisk redegjørelse vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Vurdering av konsekvenser for stabilitet og behov for sikringstiltak skal fremgå.

1.4 OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann skal håndteres internt i planområdet ved infiltrasjon og fordrøyning.

1.5 STØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, gjelder for planområdet.

1.7 JUSTERINGER

I forbindelse med oppgradering av veier tillates mindre justeringer av arealer regulert til samferdsel og arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.1)

2.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B, B1)

Innenfor areal regulert til boligbebyggelse (B, B1) tillates oppført enebolig, tomannsbolig eller rekkehus.

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse i B, B1, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser.
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning.
- Terrengprofiler som viser bygninger og utomhusanlegg samt eksisterende og nytt terreng.
- Adkomst, parkering og støttemurer.

2.1.1 Utnyttelse i felt B

Prosent bebygd areal (%-BYA):

- Tomtestørrelse under 350 kvm = 35 % BYA
- Tomtestørrelse over 350 = 30 % BYA

På eiendommer der det kan dokumenteres at eksisterende godkjent bebyggelse overstiger maksimalt tillatt %-BYA, vil allerede godkjent areal danne øvre ramme for fremtidig bebyggelse på den aktuelle eiendom/tomt.

For hver boenhet tillates etablert én biloppstillingsplass på maksimalt 18 kvm, samt én bod på maksimalt 10 kvm. Dette medregnes ikke i eiendommens %-BYA.

Det skal kun være én boenhet pr. eiendom. Dette gjelder med unntak av gnr./bnr. 67/537.

Utnyttelse i felt B1

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 % BYA

Det er tillatt med to boenheter pr. eiendom.

Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18 m2) i tillegg til garasje/carport (min 18 m2) pr. boenhet. Ved bygging av dobbelgarasje (min 36 m2) pr. boenhet blir biloppstillingsplassen ikke tatt med i beregningen av BYA.

Det tillates oppført garasje/carport med maksimal mønehøyde på 4,0 meter.

For hver boenhet tillates etablert én bod på maksimalt 10 kvm, som ikke medregnes i eiendommens %-BYA.

2.1.2 Høyder, terreng

Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.

Høyden på boligbebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

2.1.3 Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel som harmonerer eksisterende omkringliggende bebyggelse. Takflater skal ha ikke-reflekterende materiale. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.

2.2 ENERGIANLEGG (O_BE)

Areal regulert til energianlegg (o_BE) er offentlig. Innenfor arealet tillates etablert bygg og konstruksjoner som er nødvendig for drift og vedlikehold av energianlegg.

2.3 RENOVASJONSANLEGG (O_BRE)

Innenfor felt O_BRE tillates etablert renovasjonsanlegg. Frem til renovasjonsanlegg er etablert kan området benyttes til parkering.

2.4 LEKEPLASS (f_BLK)
Innenfor arealer regulert til lekeplass (f_BLK) kan det møbleres med lekeplassutstyr. BLK er fellesareal for eiendommer som omfattes av reguleringsplanen.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.2)

3.1 VEG (f_SV)
F_SV er felles atkomstveg for de eiendommer som benytter f_SV som atkomst til sin eiendom. F_SV skal være kjøreveg, og skal driftes og vedlikeholdes av de som benytter vegen som atkomst til sin eiendom.

3.2 KJØREVEG (O_SKV)
O_SKV skal være offentlig kjøreveg. Det tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur i o_SKV, som vann- og avløpsnett, telekommunikasjon, el-nett og lignende.

3.3 GANGVEG/GANGAREAL (O_SGG)
O_SGG skal være offentlig gangveg/gangareal.

3.4 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (O_SVG)
Feltene omfatter skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemur, belysning, gjerder og andre nødvendige tiltak i forbindelse med vedlikehold og oppgradering av veianlegget. Private installasjoner som trapper, hekk, gjerder, postkassestativ og lignende skal ikke oppføres i o_SVG. Arealet kan benyttes til snøopplag.

3.5 PARKERINGSPLASSER (F_SPP)
Det tillates etablert støttemur i friområder i forbindelse med opparbeidelse av p-plasser (SPP).

3.6 PARKERINGSHUS/-ANLEGG (f_SPH)
Innenfor areal regulert til f_SPH tillates oppført rekkegarasjer med en maksimal mønehøyde på 6 meter. Det tillates etablert renovasjonsanlegg og boder innenfor arealer regulert til SPH.

3.7 KOMBINERTE FORMÅL FOR SAMFERDSELSANLEGG (f_PARKERING/SNØOPPLAG)
Arealet skal holdes fritt for installasjoner/konstruksjoner.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 3)

4.1 TURDRAG, f_GT
Det tillates etablert tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon.

4.2 FRIOMRÅDE, f_GF
Areal regulert til GF kan utvikles og tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten.

5 HENSYNSSONE (PBL § 12-6)

5.1 FRISIKT (H140)
Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

5.2 HØYSPENNINGSANLEGG (H370)
Innenfor faresone for høyspenningsanlegg, H370, tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

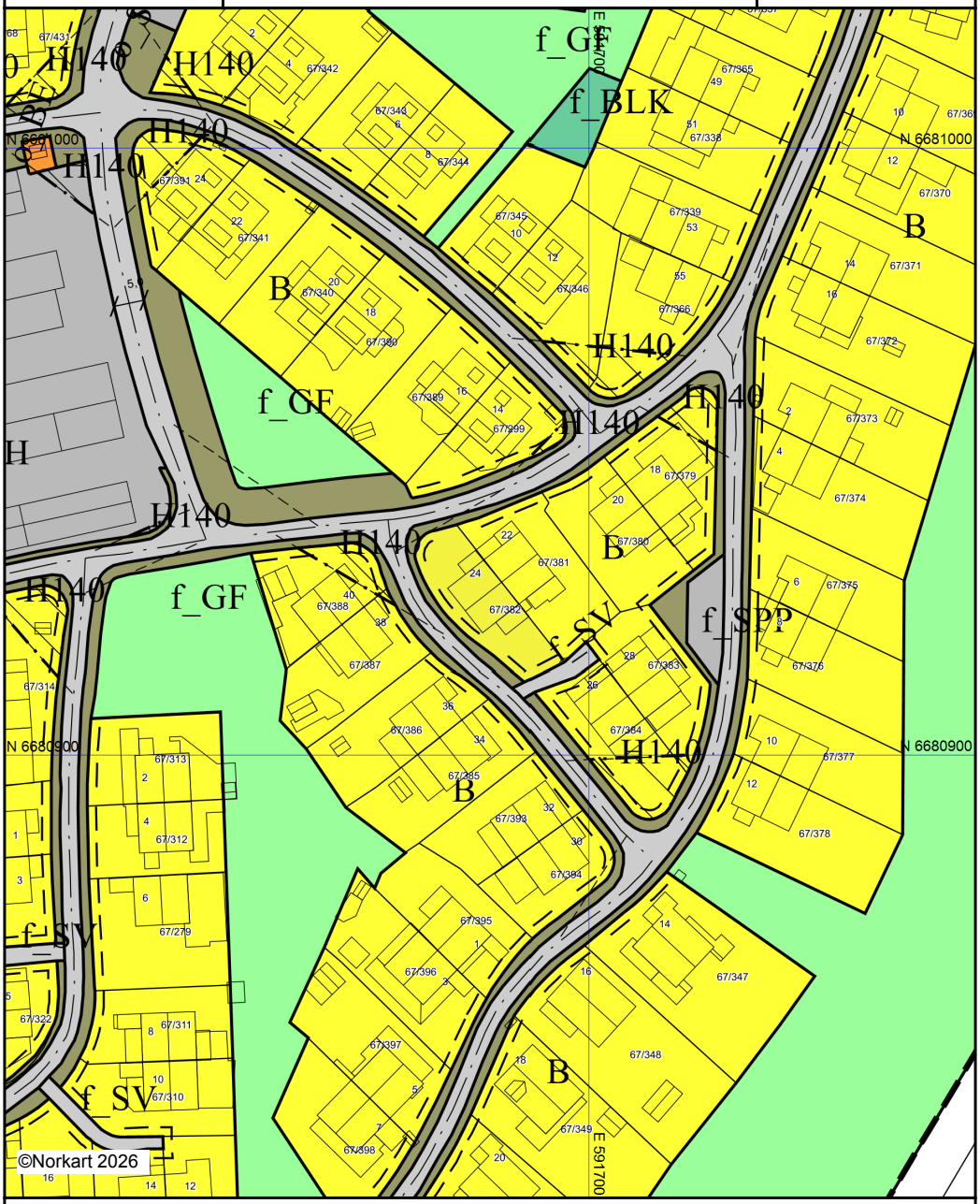
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/382
Adresse: Granvegen 24
Dato: 01.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

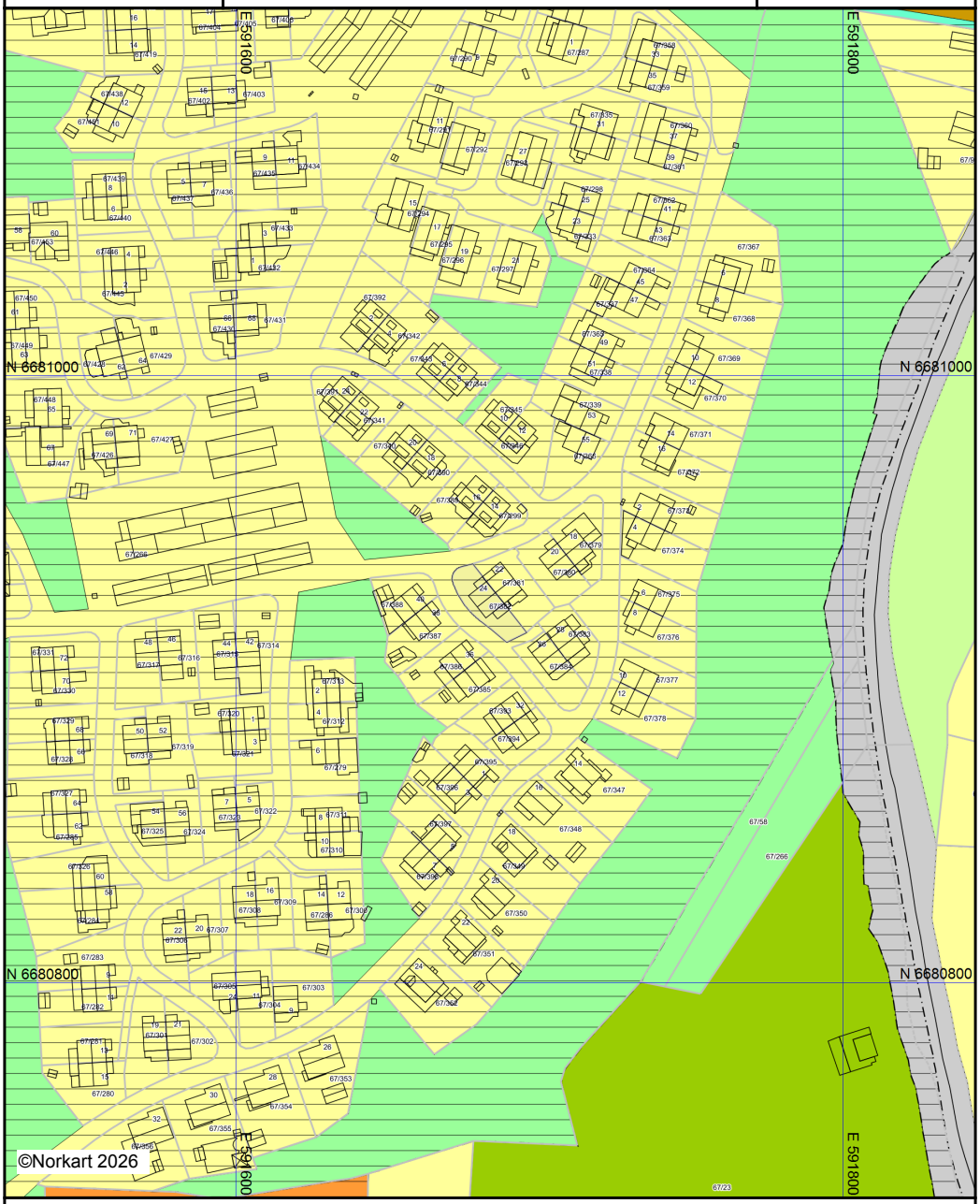
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 67/382
Adresse: Granvegen 24
Dato: 01.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.10.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	382	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granvegen 24, 2742 GRUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 918,22 kr
Eiendomsskatt	3 892,00 kr
Feiing	480,00 kr
Vann	6 049,10 kr
Sum	**21 339,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt	0%	973100 promille	4.00	1/1	0 %	3 892,00 kr	2 919,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	467.00	1/1	0 %	467,00 kr	350,25 kr
Forbruksgebyr vann	15%	115.5 M2	26.59	1/1	0 %	3 070,91 kr	2 303,19 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 Stk	3033.16	1/1	0 %	3 033,16 kr	2 274,86 kr
Forbruksgebyr kloakk	15%	115.5 M2	45.14	1/1	0 %	5 213,39 kr	3 910,02 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 Stk	3929.01	1/1	0 %	3 929,01 kr	2 946,75 kr
					Sum	**19 605,47 kr**	**14 704,07 kr**

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

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

Dato: 02.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**67**	Bnr:	**382**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Granvegen 24, 2742 GRUA**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

Vedlegg: Grunnbok Granvegen 24

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 67, Bruksnummer 382 i 3234 LUNNER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.10.2026 kl. 13.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.10.2026 kl. 13.43

Adresse(r):

Gateadresse: **Granvegen 24**
Gatenr: **2001**
Kommune: **LUNNER**
Postkrets: **2742 GRUA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/917932-1/200 26.07.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
FREDRIKSTAD ANDREAS
FØDT: 20.06.1997

Andel i realsameie:

901729-1/20 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3234 GNR: 67 BNR: 266 IDEELL: 1/277

HEFTELSER

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

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/1186-1/20 19.02.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

2021/917938-1/200 26.07.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 450 000

Vedlegg: Grunnbok Granvegen 24

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2023/446028-1/200 02.05.2023 12:13 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/736-1/20 04.02.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3234 GNR: 67 BNR: 266

2020/426643-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0533 GNR: 67 BNR: 382

2024/481536-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 382

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

"Dokumentavgift er betalt med kr. 140,-
Gebyr er betalt med kr. 100,-
Hadeland og Land sorenskriverembete"

DAGBOKFØRT
19.FEB82 01186
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

SKJØTE

A/S Moelven Brug skjøter med dette gnr. 67 bnr. 382
i Lunner kommune til
Annebjørg Gerd Aamodt 19 05 50 [redacted]
Torgeir Aamodt pers.nr. 19 01 48 [redacted]

Ifølge kjøpekontrakt er kjøpesummen kr. 439.500.-
Herav utgjør vederlag for tomten kr. 8.803.- som er oppgjort på omforenet måte.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Eieren av eiendommen er forpliktet til medlemskap i grendelag for området. Grendelaget vil bli eier av fellesareal, samt ivareta medlemmenes felles-interesser. Medlemmene er forpliktet til å bære sin del av utgiftene i forbindelse med grendelagets virksomhet.

2. Naboeiendommen har rett til atkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjon av boligen.

3. I tilfelle brann, er eieren forpliktet til å gjen-oppføre boligen til full verdi innen to år.

4. Med eiendommen skal følge rett til biloppstillings-plass på, samt bruksrett til det fellesareal gnr. 67 bnr. 266 som vil bli overskjøtet til grendelaget.

5. Lunner kommune og Televerket forbeholder seg stedsvarig rett til å ha liggende og fremtidig inspisere, vedlikeholde, fornye, samt anlegge ledninger og kummer for vann og avløp, samt elektrisitets- og telekabler over eiendommen.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Moelv, den 19. januar 1982

pr. A/S MOELVEN BRUG

H.B. Andresen
Adm. direktør

Ovenstående skjøte vedtas

Kjøper

Jeg/vi bekrefter at Helge B. Andresen er over 20 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

WERNER OLSEN
Gjentas med blokkbokstaver

ALF M. LINDBERG
Gjentas med blokkbokstaver

Rett gjengivelse bekreftes
for Den norske Creditbank



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1211250074 / Trine Skattum, tlf. 40074612
Granvegen 24, 2742 Grua
Gnr. 67, bnr. 382 i Lunner kommune (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 67, bnr. 266 i Lunner kommune (Ideell andel 1/277.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

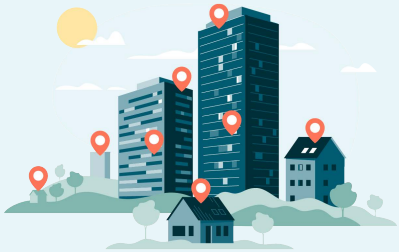
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1211250074
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Trine Skattum
Eiendomsmegler

400 74 612
trine@em1hadeland.no

EiendomsMegler 1 Hadeland
Smiegata 17, 2750 GRAN

eiendomsmegler1.no