

Velkommen til

Stubbengvegen 20
2743 Harestua

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stubbengvegen 20
2743 Harestua

Sjarmerende eiendom sentralt på Harestua

Boligen passer perfekt for barnefamilien og inneholder todelt stue, spisestue, kjøkken, flislagt bad fra 2010 og tre soverom. Loftsetasjen, med noe lavere takhøyde, egner seg ypperlig som lekerom, bibliotek eller ungdomsavdeling.
I kjelleren finner du flere boder og et romslig vaskerom. Garasje for én bil, gode lagringsmuligheter og egen hundegård i tilknytning til underetasjen.

Ute venter romslig terrasse, plenarealer og badetrapp ned til en utgravd badekulp i elva.

Kort vei til barne- og ungdomsskolen, barnehager, butikker samt buss- og togforbindelser. Området byr på fantastiske friluftsmuligheter året rundt, med nær tilgang til stinett og preparerte skiløyper mot både Nordmarka og Romeriksåsene. Harestuvannet, med badeplass og aktivitetsområder ligger kun en kort sykkeltur unna.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000
Omkostninger*	kr	123 850
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 850
BRA/BRA-I		256/184 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 152.30 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1936
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tina Ulseth Myrvang
Eiendomsmegler MNEF

979 51 331
tina@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 900 000**
Omkostninger*	kr	**123 850**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 023 850**

***Omkostninger**
Kr 122 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 123 850 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 141 750 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 144 550 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 avgifter
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026;
- Renovasjon kr 5 708,- pr. år.
- Eiendomsskatt kr 6 905,- pr. år.
- Feie- og tilsynsavgift kr 467,- pr. år.
- Abonnements- og forbruksgebyr vann kr. 7 303,-
- Abonnements- og forbruksgebyr avløp kr.

Totalt ca. kr. 31 561,- pr. år.

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

Registerbetegnelse
Gnr. 79, bnr. 22 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
ENEBOLIG
BRA-i: 184 m2
BRA total: 184 m2

Kjeller
BRA-i: 39 m2. Tre boder, hall m/trapp, vaskerom

1. etasje
BRA-i: 91 m2. Entré, bad, hall m/trapp, trapperom, kjøkken, stue, spisestue
TBA: 39 m2. Terrasse

2. etasje
BRA-i: 54 m2. Hall m/trapp, tre soverom, kott

GARASJE
BRA-e: 72 m2
BRA total: 72 m2

1. etasje
BRA-e: 49 m2. Garasje, to boder

Kjeller
BRA-e: 23 m2. Bod

Ikke målbare arealer
Målt romhøyde på innredet møneloft i bolig: Varierende, målt 1,89 meter i møne og skråhimling. Arealet er ikke måleverdig.

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

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

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

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Plass til én bil i garasje. Garasjen har leddport og innlagt strøm. Ellers gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Tomt
Eiendommen har en flott og innholdsrik eiertomt på 1 152,3 m² som er pent opparbeidet og svært innbydende. Tomten fremstår som skjermet og privat med gjerder, hekk, etablert beplantning, frodige plenarealer, busker, trær og flaggstang. Her ligger alt til rette for lek, rekreasjon og hyggelige stunder utendørs.

Et av eiendommens store høydepunkter er beliggenheten langs elva, hvor det er etablert badetrapp ned til en utgravd badekulp. Her kan både store og små nyte varme sommerdager, og eiendommen byr også på gode muligheter for fiske rett utenfor egen tomtegrense.

Adkomsten er svært tiltalende med murte portstolper som leder inn til en romslig, steinbelagt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. På eiendommen står også en garasje med elektrisk port og strømuttak. Garasjen har plass til én bil og byr samtidig på rikelig med lagringsplass og muligheter for hobbyaktiviteter. Deler av bygget er i dag innredet med verksted, bod og et område som har vært benyttet til hundehold med tilhørende hundegård. Under deler av garasjen er det også kjellerrom.

Tomten har en relativt flat og lettstelt utforming, med gode solforhold og fine uteplasser rundt boligen. Her får du en sjelden kombinasjon av naturskjønn idyll langs elva og en sentral beliggenhet med kort vei til hverdagens fasiliteter.

Byggeår
1936

Innhold
Eneboligen går over tre etasjer samt innredet møneloft, og består av følgende rom:
1. etasje: entré, bad, kjøkken, stue, spisestue
Loftsetasje: tre soverom, kott
Møneloft: rom innredet som oppholdsrom (ikke godkjent for varig opphold)
Kjeller: vaskerom, tre boder

I tillegg kommer terrasse på 39 m² og frittliggende garasje på 72 m².

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

Standard
Enebolig opprinnelig oppført i 1936, fordelt over tre etasjer samt innredet møneloft, beliggende på en tomt på over 1,1 mål. Boligen er senere utvidet med tilbygg for inngangsparti og bad i 1989, samt tilbygg for stue med overbygd terrasse i 2002. Hovedtaket fikk ny taktekking med nye renner og nedløp i 2021. Planløsningen rommer blant annet romslige oppholdsrom i første etasje, tre soverom i loftsetasjen, samt bad og eget vaskerom.

Entré:
Entréen ligger i tilbygget fra 1989 og tar imot med flislagt gulv, brystningspanel og malte flater. Rommet har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i garderobeskap, og har direkte adkomst til både badet og videre inn til hallen med trapp.

Stue:
Stuen ligger i første etasje og ble i 2002 utvidet med et romslig tilbygg med direkte utgang til en delvis overbygd terrasse mot sør. Rommet har tregulv, trepanel på veggene og synlige bjelker i himlingen. Rommet varmes opp med en murt peis tilknyttet mursteinspipen, luft-til-luft varmepumpe og panelovner.

Spisestue:
Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen og danner en naturlig overgang inn mot kjøkkenet. Rommet har tregulv, trepanel på vegger og i himling, en frittstående vedovn tilknyttet pipen, og god plass til et stort spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog, profilerte hvite fronter og benkeplate i tre. Over deler av benkeplaten er det flislagte vegger og belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel kjøkkenkum, kjøkkenvifte med avtrekk ut, plass til integrert stekeovn og platetopp, samt plass til frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Ved vinduet er det plass til en hyggelig spiseplass.

Bad:
Badet ligger i første etasje og ble oppført i tilbygget fra 1989 og pusset opp av fagfolk i 2010. Rommet har fliser på gulv og vegger, trepanel i himling og gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap, speil, veggmontert toalett og dusj med glassdører. Ventilasjonen ivaretas av tilluft ved dør og avtrekksvifte i himling.

Tre soverom:
Loftsetasjen rommer tre soverom med varierende takhøyde og skråhimling. Rommene har overflater med laminat og tregulv samt panelte vegger, og gir plass til seng, oppbevaringsmøbler og skrivebord.

Innredet møneloft:
Fra gangen i loftsetasjen fører en tretrapp opp til et innredet møneloft med tregulv, hvitmalt trepanel og plassbygde hyller og skap i kneveggene. Rommet har en målt romhøyde på 1,89 meter i møne og er ikke godkjent for varig opphold.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i kjelleren og har malt betong på gulv, malt betong og trepanel på vegger, samt malte plater i himling. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speil med belysning, gulvmontert toalett, utslagsvask, plastsluk og opplegg for vaskemaskin. Oppvarmingen skjer med panelovn og rommet har ventil på vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Terrasse:
Utenfor stuen ligger en sørvendt terrasse med tredekke, rekkverk i tre og utvendig belysning. Deler av terrassen er overbygd, og en tretrapp leder ned til hagen.

Overflater:
Gulv: Laminat, heltre og flis. Malt betong på vaskerom.
Vegger: Tapet og trepanel. Flis på bad. Malt betong og trepanel på vaskerom.
Himling: Trepanel og himlingsplater. Malte plater på vaskerom.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i tre boder i kjelleren samt kott i loftsetasjen. Utvendig oppbevaring i frittstående garasje over to plan med garasjerom og to boder i 1. etasje, samt en bod i underetasjen.

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Kjeller Vaskerom - Generell
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, det mangler håndløper og rekkverk mot møneloft, og trappen har redusert funksjonalitet.
- Elektrisk anlegg: Det er registrert manglende kursfortegnelse, kabeldefekter, manglende samsvarserklæring, utilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank og behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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
Følgende medfølger ikke;
- Fuglehus utenfor inngangsdøren
- Taklamper stue

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

Beliggenhet
Boligen har en etablert plassering på Harestua i Lunner kommune, med en bekk rennende langs tomtegrensen og skogkledde åser i nærområdet. I hverdagen er det en kort gåtur til både Harestua skole (1. til 10. trinn) og Eventyrskogen barnehage. Det er også gangavstand til Harestua Arena barnehage, samt idrettstilbudene ved Harestua stadion og Arena Flerbrukshall.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 eller Kiwi på Harestua, og i samme område finnes apotek og øvrige servicetilbud. For et bredere utvalg av forretninger og kjøpesenterfasiliteter ligger Granstunet Kjøpesenter rundt tjue minutter unna med bil.

Harestuvannet byr på opparbeidede badeplasser ved Bøhrentangen og Gråmerrtangen, en lyssatt tursti langs vannkanten og brøytet skøytetrasé på isen om vinteren. Tettstedet fungerer samtidig som innfallsport til Nordmarka og Romeriksåsene, med oppkjørte skiløyper, lysløype og et vidstrakt stinett innover i marka mot turmål som Solobservatoriet og Paradiskollen.

Bussholdeplassen Harestua nord ligger en kort gåtur fra boligen med lokale bussforbindelser. Fra Harestua stasjon er det togforbindelse via Gjøvikbanen direkte til Oslo S, med en reisetid på under en time. Med bil er det enkel adkomst ut på riksvei 4 mot Oslo, og kjøreturen til Oslo Lufthavn Gardermoen tar rundt førti minutter.

Adkomst
Se kart.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Boligen er oppført i trekonstruksjon og står på grunnmur i betong. Enebolig oppført i 1936. Ifølge opplysninger fra tidligere selger er boligen utvidet med to tilbygg, ett i 1989 (tilbygd inngangsparti og bad) og ett i 2002 (tilbygd stue med takoverbygg på terrasse). Liggende utvendig trekledning. Grunnmur er pusset/slammet og malt over terreng. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er krypkjeller under trebjelkelag. Grovstøpt gulv på grunn, samt grusgulv på deler av arealet (påbegynt fjerning av betonggulv for å senke gulvnivå).

Tak:
Mønet skråtak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjon i tre med kombinert kaldt loft og skråhimling, samt luftespalter ved raft. I 2021 ble det lagt ny taktekking på hovedtaket med tilhørende renner og nedløp. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Pipe/Ildsted:
Mursteinspipe. Feieluke plassert i kjeller.

Vinduer:
Trevinduer med to-lags glass. Trevinduer med 1+1-lags glass.

Dører:
Ytterdør i tre. Terrasse/balkongdør i tre med glass. Tredører.

Trapper/adkomst:
Tretrapp. "Hemstrapp" opp til møneloft. Utvendige trapper: Tretrapp.

Balkong/terrasse:
Terrasse mot sør: Fundamentert på betongpunkter. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i tre. Belysning. Delvis overbygd.

VVS-installasjoner:
Synlige vannrør i plast og metall. Stoppekran plassert i kjeller. Synlig avløpsrør i plast. Stakeluke plassert på vaskerom i kjeller. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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. Bad: Tilluft ved dør. Avtrekksvifte i himling. Vaskerom: Ventil på vegg. Kjøkken: Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av ildsted, varme i gulv, panelovner og varmepumpe. Opplysning fra selger: Varme i gulv på bad. Brannslukningsapparat og batteridrevne røykvarslere.

Garasje: Garasje med byggeår 1996 (opplyst av selger). Bygget er oppført med støpt underetasje på cirka halve gulvarealet til 1. etasje, og har grovstøpt gulv med murt oppkant/ringmur. Veggene er oppført i bindingsverk med liggende utvendig kledning. Saltak med bordundertak og åpen himling mellom takkonstruksjon. Taket er tekket med betongstein med takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i tre. Det er innlagt strøm, leddport, vinduer med to-lags glass og ytterdør i tre. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Det er ikke kjent om det finnes kursfortegnelse eller om antall sikringer er i samsvar med denne, og det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er registrert synlige defekter på kabler/mangelfull innfesting, ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank, samt at jordledning i sluk på bad ikke er montert fast. Det anbefales kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1936, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

For garasjen (oppgitt byggeår 1996) er det i matrikkelen registrert rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 06.06.1996, samt at bygget ble tatt i bruk 31.12.1996. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For tilbygg til eneboligen (oppført som stue og overbygd terrasse, opplyst byggeår 2002 i tilstandsrapporten) er det i matrikkelen registrert rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 22.07.2001, med registrert status tatt i bruk 01.10.2001. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tilbygget i mottatt dokumentasjon.

Boligen er ifølge tilstandsrapporten videre utvidet med et tilbygg for inngangsparti og bad med oppgitt byggeår 1989. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette tilbygget er byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

Møneloftet er innredet til oppholdsrom, men er etter dagens krav ikke godkjent for varig opphold. Romhøyden er målt til 1,89 meter i møne, og arealet tilfredsstiller ikke kravene til måleverdighet. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak.

For eventuelle søknadspliktige avvik eller manglende godkjenninger ved tilbyggene og møneloftet må det påregnes kostnader for eventuell retting eller omsøking i samsvar med plan- og bygningsloven, og risikoen knyttet til dette overtas av kjøper.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Det gis ingen garantier når det gjelder funksjonalitet og levetid. Dersom hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe, panelovner og varme i gulv på bad.

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.
Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 20.000 - 30.000 kWh for eneboliger. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.
Det er ikke bestilt Norgespris på strøm for denne eiendommen.

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger har følgende avtaler i dag: Viken Fiber /Allente.

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

Adgang til utleie
Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, 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.

Regulering
Eiendommen ligger i et etablert boligområde og er regulert til boligformål. Tomten er på 1 152,3 m², hvor hoveddelen er regulert til bolig og en mindre del til parkeringsareal.

Kommuneplanen for området legger også opp til boligbebyggelse, og dagens reguleringsplan videreføres som gjeldende planverk for eiendommen.

En del av tomten ligger innenfor en registrert flomsone langs elva. Dette innebærer at det gjelder enkelte begrensninger for nye bygge- og anleggstiltak innenfor dette området.

En mindre del av tomten ligger også innenfor gul støysone. Dette har ingen praktisk betydning for dagens bruk av eiendommen, men ved eventuelle fremtidige søknadspliktige tiltak kan det bli krav om støyvurderinger.

Deler av eiendommen omfattes videre av en sikringssone. Interessenter som ønsker nærmere informasjon om de aktuelle hensynssonene og deres betydning, oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagte reguleringsdokumenter eller kontakte megler.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser og øvrige relevante dokumenter følger vedlagt salgsoppgaven.

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 857 802 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 431 209 for 2024.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.
Selger er fleksibel.

Eier
Stine Snellingen

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

1915/900166-1/20 09.10.1915 BEST. OM BYGGEFORBUD
Skylddelingsforretning ved fradeling av en parsell fra hovedbølet (gnr. 79 bnr. 1). Det er fastsatt forbud mot å oppføre hus av noen art på den delen av hovedbølet som begrenses av parsellens nordgrense, Harestuvannet, naboeiendom og Mellelven (Myllaelven). Arealet skal benyttes på en hensiktsmessig form som forholdene tillater.

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
Det har tidligere vært røyket innendørs i boligen. I forbindelse med salget er boligen grundig rengjort. Før visning vil det ikke bli gjennomført ytterligere vask utover en lett rengjøring av gulvene etter at boligen er tømt for møbler.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 0,95 % av salgssummen, dog minimum kr. 47 500,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 6 450,-, pr. visning kr 3 900,-, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,- samt kr 2 800,- i garantipremie. Totalt ca. kr 120 000,-.

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

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

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan-Fredrik Høgsaas den 30.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kjøpte eiendommen i 2024.
Hun har følgende kommentarer i egenerklæringen;

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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Knutsen Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Gammelt tak ble revet.

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?: 2020
Firmanavn: Scandic Markiser AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble kjøpt ny varmepumpe og installert.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da selger ikke har bebodd eiendommen, med mindre selger likevel har kjennskap til eiendommen.
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 10.11.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 30.10.2026
- Energiattest datert 04.11.2026
- Tinglyste erklæringer datert 09.10.1915
- Grunnbokutskrift datert 19.08.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 30.10.2026
- Nabolagsprofil

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

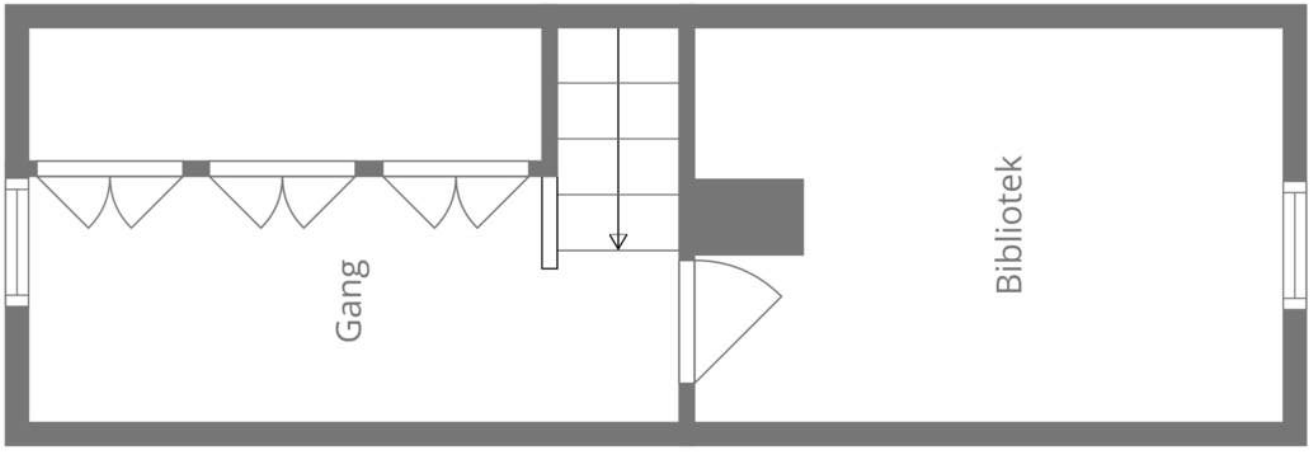
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

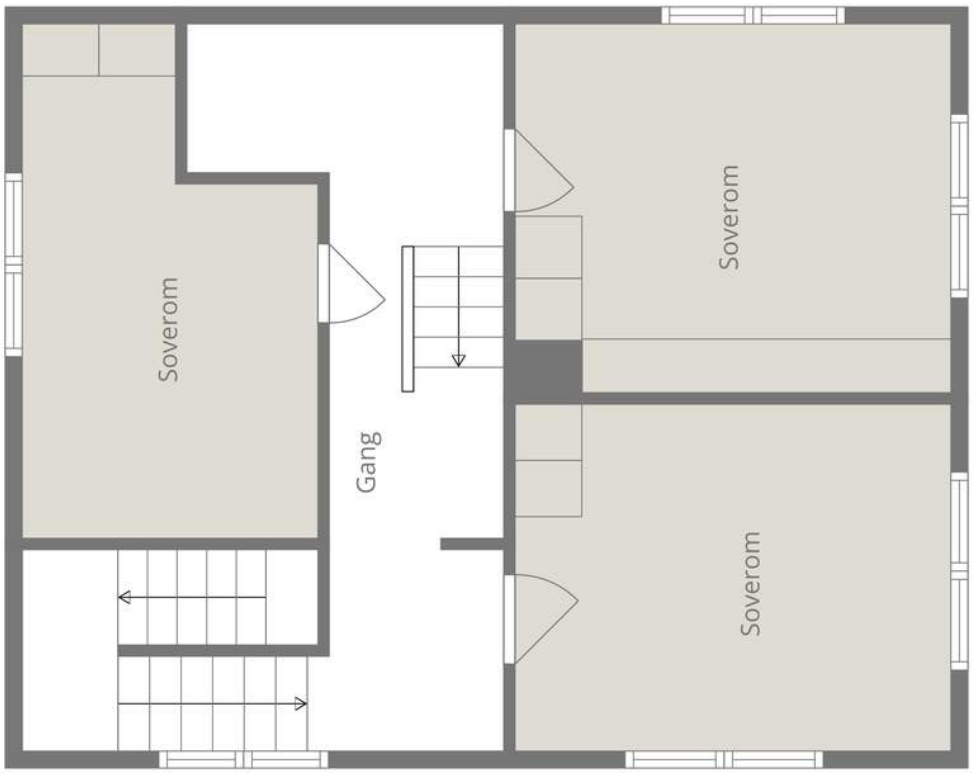
Ansvarlig megler
Tina Ulseth Myrvang
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 979 51 331
E-post: tina@em1nittedal.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

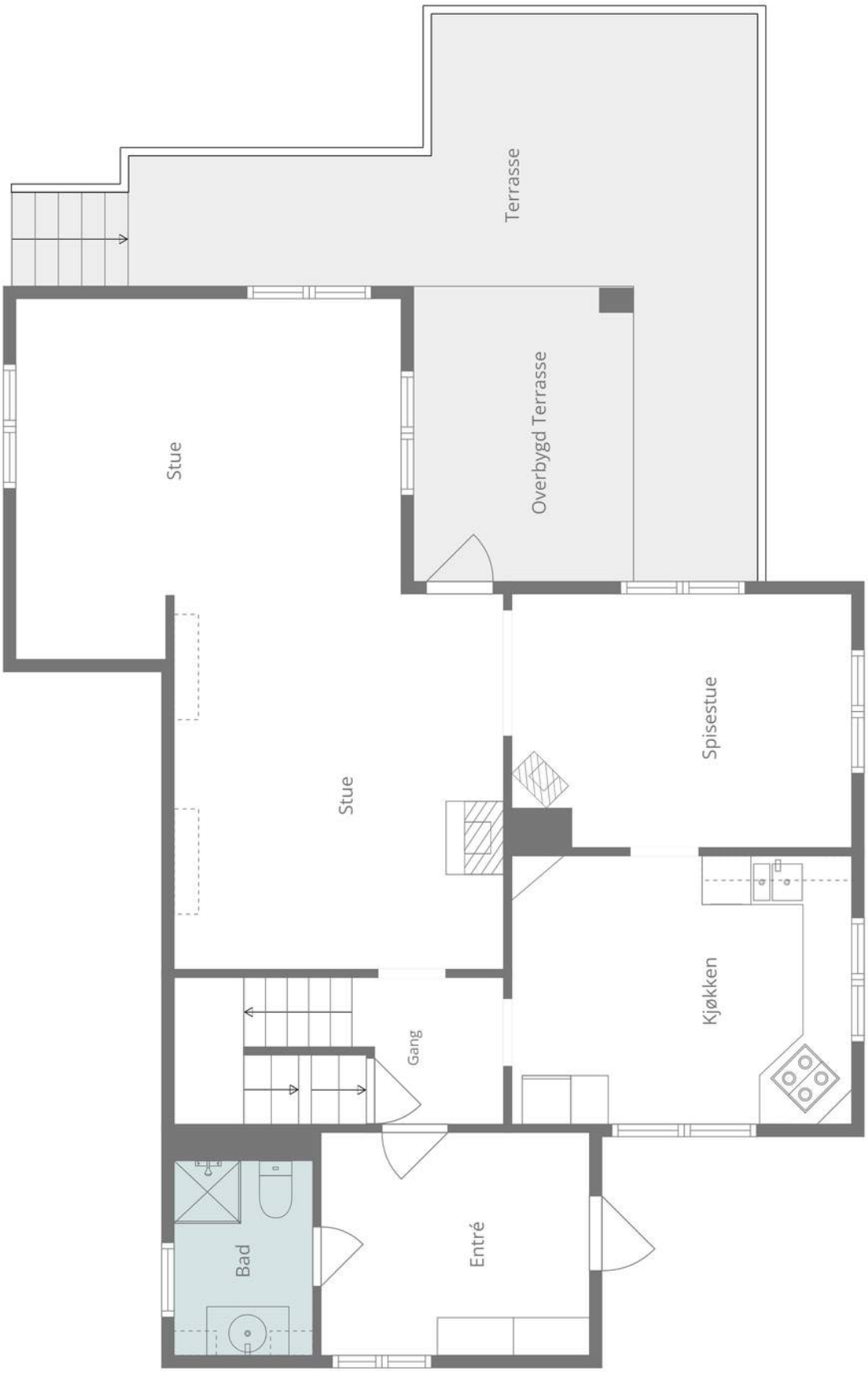


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

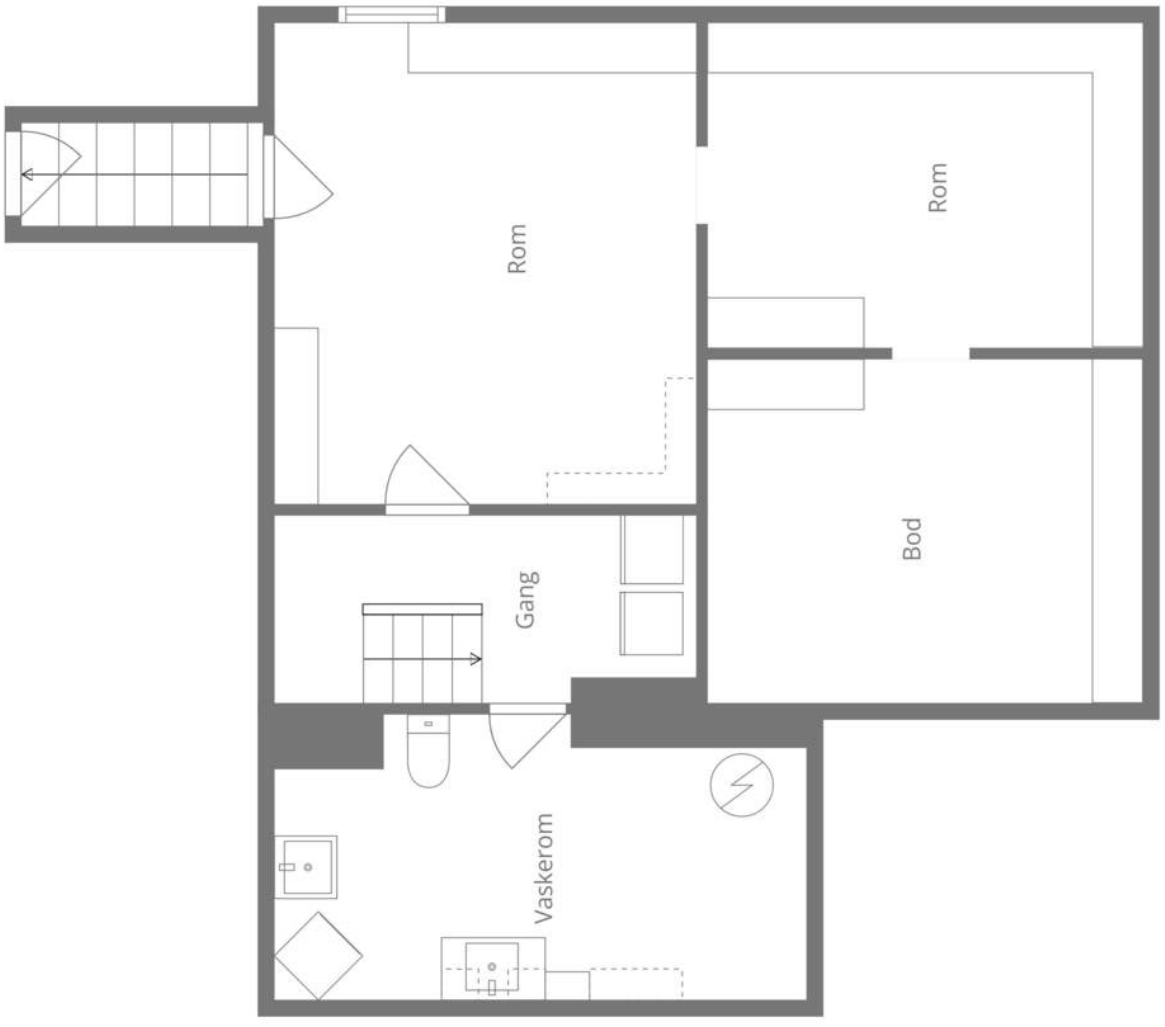


Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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.



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.



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.





















































































STUBBENGVEGEN 20

Nabolaget Harestua Nord - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Harestua nord Linje 112, 126	**4 min** 0.3 km
Harestua stasjon Linje RE30, R31	**19 min** 1.6 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

SKOLER

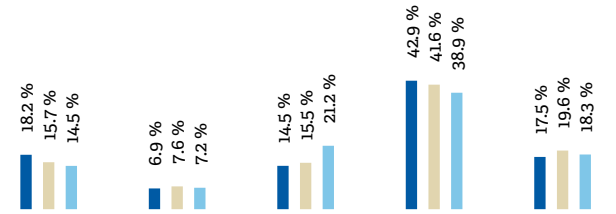
Harestua skole (1-10 kl.) 411 elever, 20 klasser	**7 min** 0.6 km
Hadeland videregående skole 849 elever	**18 min** 20 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**24 min** 24.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lunner Kommune - Harestua Helse- .. 12 min

> «Fantastiske naboer, fantastisk natur! Super beliggenhet i forhold til Oslo.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 82 barn	**6 min** 0.5 km
Harestua Arena barnehage (1-6 år) 77 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Harestua	**11 min**
Kiwi Harestua Post i butikk	**15 min** 1.3 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

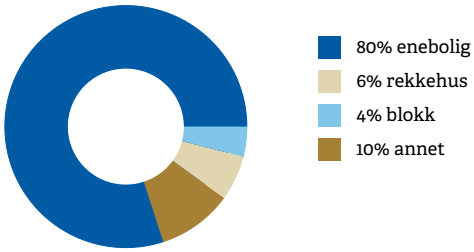
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Harestua stadion Ballspill, fotball, friidrett	**8 min** 0.7 km
Arena Flerbrukshall Aktivitetshall, bordtennis, turnhall	**10 min** 0.9 km
Hadebra Treningssenter	**3 min**

BOLIGMASSE



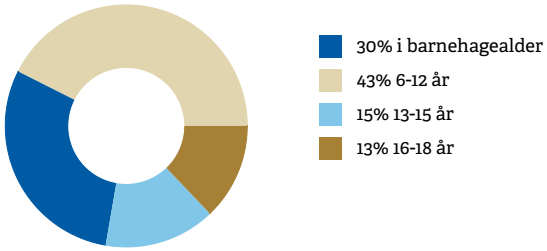
«God beliggenhet i forhold til skole, barnehage, skog og mark. Gode naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

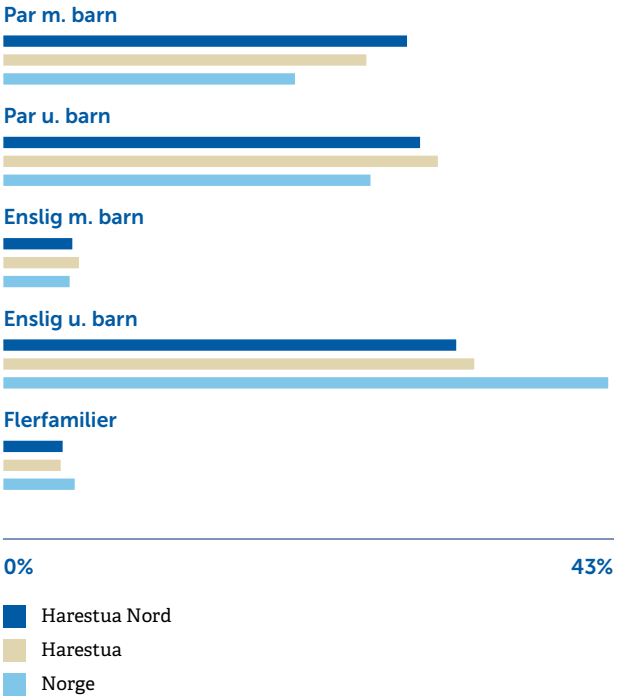
VARER/TJENESTER

Granstunet Kjøpesenter	**19 min**
Apotek 1 Harestua	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

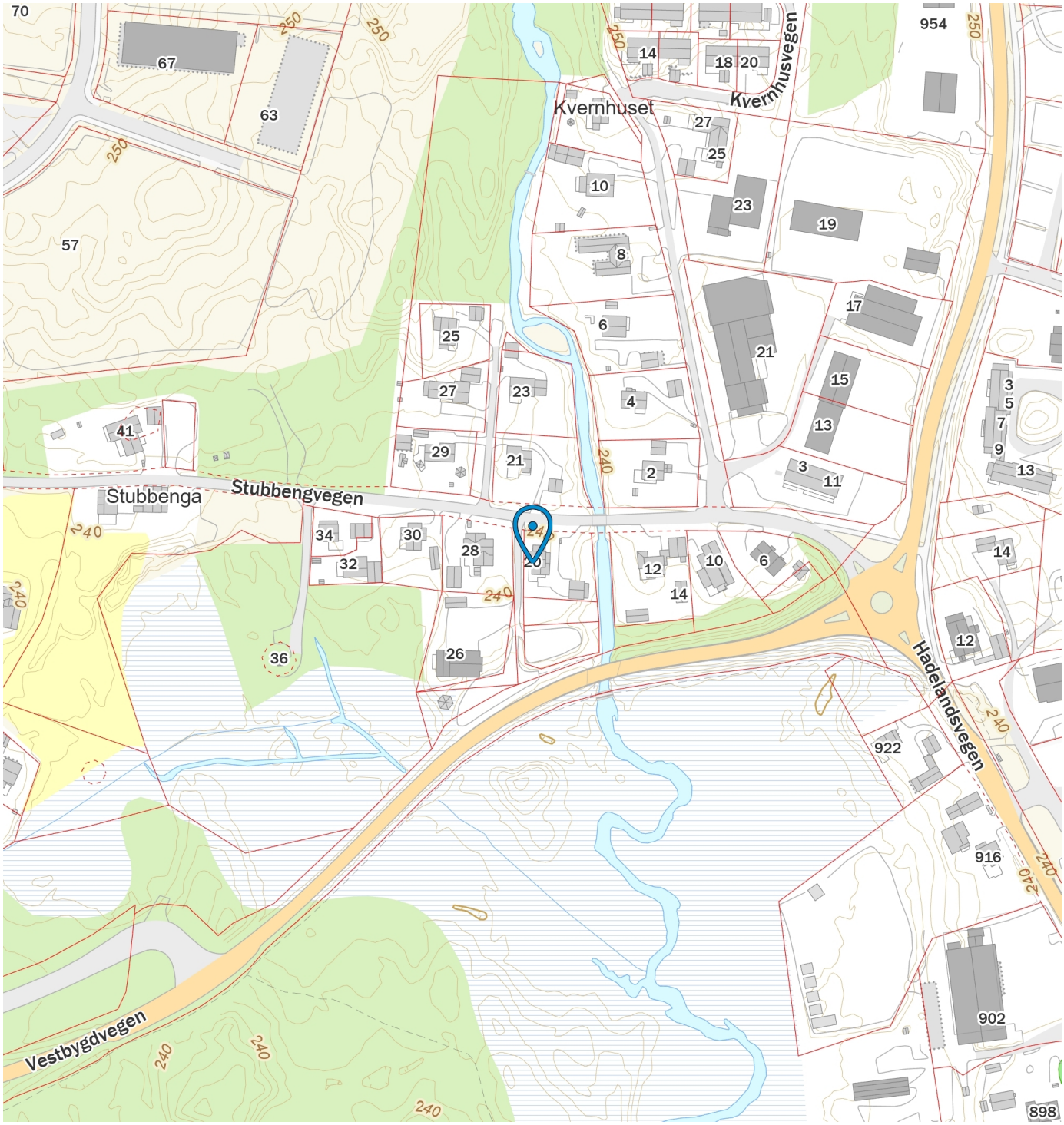


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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 2026





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 2026

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.

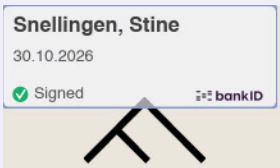
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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	Stine Snellingen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2024 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stubbengvegen 20
2743 Harestua

3234-79/22/0/0

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?
• **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?
• **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?:** 2021
   Firmanavn: Knutsen Bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Gammelt tak ble revet,

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2020
   Firmanavn: Scandic Markiser AS
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble kjøpt ny varmepumpe og installert.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
LUNNER kommune
gnr. 79, bnr. 22

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20503-1095 **Eiendomsverdi ref nr:** EI1429

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

HØGSAAS AS

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

Rapportansvarlig

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

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
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.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
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

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

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

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft.

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.
Grunnmur pusset/slammet over terreng. Grunnmur malt over terreng.
Trevinduer med to-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass.
Ytterdør i tre. Terrasse/balkongdør i tre med glass.

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

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med laminat, heltre og flis.
Veggene har tapet og trepanel. Ukledd.
Himlingen har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

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

Mursteinspipe.
Feieluke plassert i kjeller.

Grunnmur i betong. Grovstøpt gulv på grunn. Grusgulv på deler av arealet (påbegynt fjerning av betonggulv for å senke gulvnivå).
Krypkjeller under trebjelkelag.

Tretrapp. "Hemstrapp" opp til møneloft.

Tredører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Overflater:
Flis på gulv. Flis på vegger. Trepanel i himling.

Innredning:
Servant med underskap. Speil. Veggmontert toalett. Dusj med glassdør/er. Plastsluk.

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

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Overflater:
Malt betong på gulv. Malt betong og trepanel på vegger. Malte plater i himling.

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

Ventilasjon og oppvarming:
Ventil på vegg. Panelovn.

KJØKKEN Gå til side

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

Plass til frittstående:
Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin

Plass til integrert:
Stekeovn
Platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlig avløpsrør i plast.
Stakeluke plassert i kjeller.

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. 200 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak åpent ledningsnett.
Brannslukningsapparat. Batteridrevne røykvarslere.

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

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

Opplysning fra selger:
Varme i gulv på: bad.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke undersøkt hvor drensrør munner ut. Materiale og utførelsen på fuktsikring under terreng er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Grunnmuren er av betong. Grovstøpt gulv.

Eiendommen har et areal på 1152 m² med en relativt firkantet form. Boligen er plassert mot vest på eiendommen og hovedmøne-retningen er orientert tilnærmet øst-vest. Det er opparbeidet med plen/uteområde på sør- og østsiden av boligen og gruset gårdsplass inntil boligen, på østsiden.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	256 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget ble oppført i en periode hvor det fantes nasjonale krav til søknad for enkelte typer bygg, men det var likevel veldig varierende i hvor stor grad dette var implementert/ble håndhevet i kommunen. Det er ikke kjent om denne typen bygg var søknadspliktig i kommunen ved opplyst byggeår. Mangel på tegninger og tillatelser/ferdigattest er derfor ikke nødvendigvis en mangel ved bygget.
Vær likevel oppmerksom på at det er søknadsplikt for en rekke tiltak som kan ha blitt gjort med bygget siden byggeår. Dette vil typisk være fasadeendring, bruksendring, oppføring av tilbygg, endring i bærekonstruksjoner, tekniske installasjoner med mer.

I følge opplysninger fra tidligere selger er boligen utvidet med to tilbygg, en i 1989 og en i 2002. Det foreligger ikke tegninger eller godkjenninger for disse tilbyggene. Etter dagens regler er tilbygg av denne størrelsen søknadspliktig. Møneloft er innredet til oppholdsrom. Det er ikke kjent om dette har vært innredet siden byggeår, men etter dagens krav er ikke etasjen godkjent for varig opphold.
Det anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser rundt disse forholdene. Ta kontakt med kommunen for å avklare behov for søknad/retting.

Det må påregnes kostnader for retting av eventuelle søknadspliktige avvik i samsvar med plan- og bygningsloven.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger av bygget. Det er heller ikke fremvist eventuelle byggetillatelser eller ferdigattest.
Det er derfor ikke kontrollert om bygget er lovlig oppført.
Dette anbefales undersøkt ytterligere med kommunen.

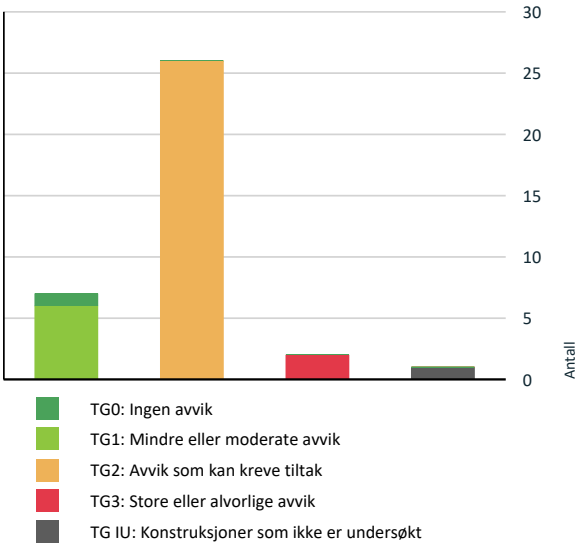
Dersom bygget mangler nødvendige godkjenninger må det påregnes kostnader for å rette forholdet.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

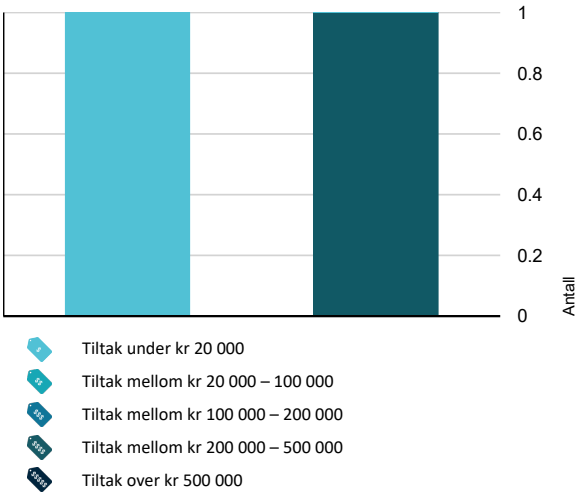
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall, utskiftninger/utbedringer, vann- og avløpsforhold, vegretter og lignende er opplysninger gitt av rekvirent/selger, med mindre annet fremgår. Alle vurderingene i rapporten er med utgangspunkt i at disse opplysningene stemmer og at det ikke er holdt tilbake andre opplysninger som kan ha innvirkning på vurderingene. Det forutsettes at eiendommen og bebyggelsen er godkjent slik situasjonen var på befaringsdagen, om ikke annet er nevnt i rapporten. Fastmonterte møbler, garderober, plassbygde innredninger, ventilasjonsanlegg (unntatt kjøkkeninnredning), hvitevarer, el-anlegg og fyringsanlegg er ikke funksjonstestet eller undersøkt av takstingeniør. Kjøper oppfordres til å funksjonsteste disse og undersøke om alt er intakt. Der det er gitt 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Kostnadsestimat er beregnet ut ifra utbedring av løse avløpsrør.
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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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
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.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Løs puss/flassing registrert på murvegg.
Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Værslitt kledning registrert enkelte steder.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Det ble registrert enkelte punktskader og sår på karmer, foringer og lister. Enkelte tettelister var harde/slitt.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er værslitt trevirke og enkelte punktskader.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Løse skjøter på gulv. Det er registrert enkelte punktskader og slitasje på overflater. Deler av gulv var utilgjengelig på befaringen grunnet møbler/innredning og diverse lagrede gjenstander. Det kan derfor være skader/avvik i disse områdene som ikke er avdekket.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det har vært røkt innvendig i boligen.
Deler av veggene var utilgjengelig på befaringen grunnet møbler/innredning og diverse lagrede gjenstander. Det kan derfor være skader/avvik i disse områdene som ikke er avdekket. Det er registrert enkelte sår/hakk på overflater.
Kjeller har primært eksponerte murvegger og enkle overflater. Dette er normalt ut ifra byggeår og tiltenkt bruk av etasjen.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm. i enkelte rom.
Knirk i gulv ble registrert enkelte steder.
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. 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.
Rennemerker på pipe.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Saltutslag registrert på murvegg. Hulltaking er ikke foretatt da ingen av veggene er kledd inn. Det ble funnet spor av mus.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er enkelte hakk/sår i trappa. Det er knirk i trappa.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det mangler rekkverk på deler av trapp opp til møneloft.
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Punktskader på dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Avtrekksvifte/r bærer preg av slitasje. Skader på ventiler registrert.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon. Deler av bygningsdelen har en alder som tilsier økt sannsynlighet for skjulte feil og skader. Fuktsikringen ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Bygningsdelene ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger i underetasjen er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Deler av bygningsdelen har en alder som tilsier økt sannsynlighet for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Overgang mellom tilbygd del og hoveddel, med gulv på grunn inn mot yttervegg, er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Fuktmerker i himling over dusj.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist knirk i gulvet.
Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje i form av småsår, slakke hengsler og ujusterte fronter- og skuffer.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Viser til vurdering under punktet "generell" over for ytterligere vurderinger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk på deler av trapp opp til møneloft.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Boligen innvendig bærer generelt preg av slitasje og manglende vedlikehold. Utvendige bygningsdeler fremstår vedlikeholdt. Det må påregnes behov for utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det som er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2010	Arbeidet er utført av firma	Pusset opp badet i 1. etasje.
2021	Arbeidet er utført av firma	Lagt ny taktekking på hovedtaket med tilhørende renner og nedløp.
2026	Arbeidet er utført av firma	Nedvask av boligen.
		(Opplysningene over er gitt av selger).
1989	Ukjent hvem som har utført arbeidet	Oppført tilbygd inngangsparti og bad
2002	Ukjent hvem som har utført arbeidet	Oppført tilbygd stue m/ takoverbygg på terrasse
		(Opplysningene over er hentet fra verdi- og lånetakst fra 1999 og opplysning fra forrige selger).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

Av sikkerhetsmessige grunner ble taket inspisert fra bakkenivå.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

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

• Ødelagte renner/nedløp bør skiftes ut. 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.



Bulk/skade på renne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft.

Det var ikke tilgang til loft/takkonstruksjonen på befaringsdagen. Utvendig loftsluke er fastskrudd og øvrige deler av loft er lukket konstruksjon. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av konstruksjonen når nødvendig tilgang er etablert. Tilstandsgrad er satt ut fra selgers opplysning om alder, tilstand og materiale.

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.

Konsekvens/tiltak

• Takkonstruksjonen bør inspiseres årlig for å kontrollere tilstanden og vurdere behov for tiltak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Løs puss/flassing registrert på murvegg. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Værslitt kledning registrert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• 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.



Flassing/løs puss på mur enkelte steder.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med to-lags glass. Trevinduer med 1+1 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 noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Det ble registrert enkelte punktskader og sår på karmer, foringer og lister. Enkelte tettelister var harde/slitt.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det 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.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Terrasse/balkongdør i tre med glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot sør:
Fundamentert på betongpunkter. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i tre. Belysning. Delvis overbygd.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt trevirke og enkelte punktskader.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 1 så må skadene utbedres, men behov for utbedring vil være individuelt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat, heltre og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Løse skjøter på gulv. Det er registrert enkelte punktskader og slitasje på overflater. Deler av gulv var utilgjengelig på befaringen grunnet møbler/innredning og diverse lagrede gjenstander. Det kan derfor være skader/avvik i disse områdene som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Det må påregnes behov for utskifting av enkelte overflater. Det er behov for lokale utbedringer. Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater når boligen er ryddet ut.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Ukledd.
Himlingen har trepanel og himlingsplater.

Opplysning fra selger:
I etterkant av befaringen har rengjøringsfirma vasket ned boligen og fjernet mye av misfargingen fra sigarettrøyk.

Vurdering av avvik:
• Det har vært røkt innvendig i boligen.

• Deler av veggene var utilgjengelig på befaringen grunnet møbler/innredning og diverse lagrede gjenstander. Det kan derfor være skader/avvik i disse områdene som ikke er avdekket. Det er registrert enkelte sår/hakk på overflater.
Kjeller har primært eksponerte murvegger og enkle overflater. Dette er normalt ut ifra byggeår og tiltenkt bruk av etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima. Røyklukt kan være vanskelig å fjerne, selv etter nedvasking av boligen. Behov for ytterligere rengjøring av overflater kan ikke utelukkes.

• Det er behov for utbedring av enkelte overflater/områder. Det må påregnes behov for utskifting av overflater for å lukke avviket. Gjenstående arbeider må ferdigstilles for å lukke avviket. Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater når boligen er ryddet ut.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm. i enkelte rom.

• Knirk i gulv ble registrert enkelte steder. 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. 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

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• 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

Mursteinspipe.
Feieluke plassert i kjeller.

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.

• Rennemerker på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Grovstøpt gulv på grunn. Grusgulv på deler av arealet (påbegynt fjerning av betonggulv for å senke gulvnivå).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

• Saltutslag registrert på murvegg. Hulltaking er ikke foretatt da ingen av veggene er kledd inn. Det ble funnet spor av mus.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktskader og redusert brukstid kan være en konsekvens av de opplyste avvik.

I boliger av denne typen/alder er det vanlig å oppleve mus på loft, kjeller/krypkjeller, i vegger og etasjeskiller. Å forhindre mus i å komme inn i boligen/konstruksjoner kan være krevende, men det anbefales å undersøke ytterligere hvor musene kan komme inn i boligen og tette disse områdene. Eventuelle skader må påregnes utbedret. Jeg anbefaler å ta kontakt med fagfolk på skadedyrkontroll for å finne mulige løsninger.
Det er viktig å etablere gode rutiner for å redusere mengden mus/skadedyr som søker mot boligen. Unngå å lagre mat, tekstiler, møbler og lignende på steder hvor musene får tilgang. Det gjelder også mat og søppel som plasseres utvendig. Ved usikkerhet, plasser tingene i egne beholdere som hindrer musene i å få tilgang. Ved mating av kjæledyr, småfugl og lignende, bør dette gjøres et stykke unna boligen. Tilgang på mat tiltrekker seg flere mus og gjør at musene oppholder seg lengre i/ved boligen.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Saltutslag registrert på murvegg.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Fuktproblemer i krypkjellere kan oppstå som følge av kondens/høy luftfuktighet, tilsig av vann utenifra og fukt fra grunnen. Ved ventilering av krypkjeller med uteluft er det fare for kondensering når varm- og fuktig uteluft møter kaldere overflater inne i krypkjelleren. Ventileringen bør derfor tilpasses i mengde ut ifra temperatur/årstider. Terrenget rundt boligen må utformes slik at overflatevann ledes vekk og hinder tilførsel av vann inn i krypkjeller. Gulvet/grunnen bør dekkes med plastfolie eller lignende for å hindre/redusere tilførsel av fukt fra grunnen. Klima i krypkjellere kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypkjelleren jevnlig gjennom året. Ut ifra variasjoner i vær, temperatur og sesong kan det være nødvendig å gjøre tiltak for å bedre klimaet i krypkjelleren.
Det anbefales å fjerne alt av organisk materiale som ligger i kontakt med grunnen og andre fuktutsatte områder. Dette er særlig utsatt for råteskader og utvikling av sopp, som igjen kan spre seg og gi følgeskader i andre deler av bygget.



Krypkjeller kontrollert via vindu i kjellervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp. "Hemstrapp" opp til møneloft.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte hakk/sår i trappa. Det er knirk i trappa.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler rekkverk på deler av trapp opp til møneloft.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Punktskader på dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Enkelte dører må justeres.
- Det er behov for vedlikehold og utbedringer av dører. Dører må ikke nødvendigvis byttes ut, men utbedres og vedlikeholdes for å forlenge brukstiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:
Flis på gulv. Flis på vegger. Trepanel i himling.

Innredning:
Servant med underskap. Speil. Veggmontert toalett. Dusj med glassdør/er. Plastsluk.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell" for type overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Fuktmerker i himling over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må vaskes og eventuelle skader på panelbord må utbedres.

Dør i våtsone gir økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen/tilstøtende rom. På grunn av nevnte avvik anbefales det å installere dusjkabinett. Et dusjkabinett vil avlaste gulv og vegger og kan lede bruksvann rett til sluk. Vær klar over at et dusjkabinett ikke erstatter våtsonen på badet. Alle tekniske krav til fuktsikring gjelder fortsatt.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

1. 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

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell".

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Kontroll av sluk. Jordledning er ikke festet til slukrist. Må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell" for type innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell".

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

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.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Overflater:
Malt betong på gulv. Malt betong og trepanel på vegger. Malte plater i himling.

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

Ventilasjon og oppvarming:
Ventil på vegg. Panelovn.

Vurdering av avvik:

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

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

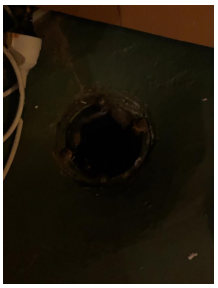
Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales å gjøre en full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav, noe som er grunnlaget for å tåle dagens forventning til bruk. Fuktskader og redusert brukstid kan være en konsekvens av de opplyste avvik. Kostnadsestimatet gjelder for full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette umulig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

• Viser til vurdering under punktet "generell" over for ytterligere vurderinger.

Konsekvens/tiltak

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Plass til frittstående:
Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin

Plass til integrert:
Stekeovn
Platetopp

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

• Det er påvist knirk i gulvet.

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

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

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



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tilstandsgrad er satt ut ifra enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å montere lekkasjevarsler/stopper på utsatte steder. Rørkursene bør merkes for å forenkle drift, kontroll og vedlikehold av anlegget. Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll av tilstand ved bistand fra fagfolk.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.
Stakeluke plassert på vaskerom i kjeller.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
• Kostnadsestimat er beregnet ut ifra utbedring av løse avløpsrør.
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll av tilstand ved bistand fra fagfolk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løs skjøt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

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.
• Avtrekksvifte/r bærer preg av slitasje. Skader på ventiler registrert.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det er behov for vedlikehold på vifter og ventilasjonskanaler. For å oppnå rett ventilasjon og et godt 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 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• 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.
I hovedsak åpent ledningsnett.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Jordledning i sluk til dusj på bad 1.etasje er ikke montert fast. Må utbedres.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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



Kontroll av skap.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Det er ikke undersøkt hvor drensrør munner ut. Materiale og utførelsen på fuktsikring under terreng er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon. Deler av bygningsdelen har en alder som tilsier økt sannsynlighet for skjulte feil og skader. Fuktsikringen ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• På grunn av de påviste avvik er det påregnelig med behov for utbedring/utskifting av fuktsikringen. Kjelleren virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Dette anses som normalt i eldre kjellere og er ikke spesielt problematisk, gitt at kjelleren har god ventilering og ikke innredes som boareal. Kjelleren, med dagens tilstand, bør derfor være uinnredet og gulv- og vegger bør ikke tildekkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Grovstøpt gulv.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Bygningsdelene ligger primært under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger i underetasjen er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Deler av bygningsdelen har en alder som tilsier økt sannsynlighet for skjulte feil og skader. Behov for utbedringer/utskiftinger kan ikke utelukkes. Overgang mellom tilbygd del og hoveddel, med gulv på grunn inn mot yttervegg, er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Registrerte sprekker i grunnmur og gulv er vanlig i boliger av denne typen/alder, men behov for tiltak kan likevel ikke utelukkes.
Sprekker bør tettes. Overgangen mellom yttervegg og gulv på grunn er erfaringsmessig vanskelig å få tett mot avdamping fra grunnen. Utettheter kan medføre fuktproblemer som kan resultere i skjulte sopp/-råteskader i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har et areal på 1152 m² med en relativt firkantet form. Boligen er plassert mot vest på eiendommen og hovedmøne-retningen er orientert tilnærmet øst-vest. Det er opparbeidet med plen/uteområde på sør- og østsiden av boligen og gruset gårdsplass inntil boligen, på østsiden.
Det er kun arealet inntil boligen som er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Beskrivelse

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

Det er ikke undersøkt om det er tilgang til utvendig stoppekran.
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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler rekkverk på deler av trapp opp til møneloft.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Jordledning i sluk til dusj på bad 1.etasje er ikke montert fast. Må utbedres.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: 3 Hall m/trapp, 3 Soverom, Kott, Entré, Bad, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 72 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

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

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røsslyngen 8 ,2743 HARESTUA			15-04-2025	5 490 000	**5 300 000**		5 300 000	**33 758**
	157 m²	1980	5 sov						
2	Kvernhusvegen 4 ,2743 HARESTUA			27-01-2026	4 250 000	**4 500 000**		4 500 000	**29 605**
	152 m²	1964	2 sov						
3	Røsslyngen 30 ,2743 HARESTUA			17-12-2025	4 750 000	**4 750 000**		4 750 000	**28 963**
	164 m²	1983	3 sov						
4	Viustien 4 ,2743 HARESTUA				4 500 000	**5 150 000**		5 150 000	**27 394**
	188 m²	1978	3 sov						
5	Haukåsen 10 ,2743 HARESTUA			02-11-2025	5 100 000	**4 850 000**		4 850 000	**26 796**
	178 m²	1980	3 sov						
6	Stubbengvegen 12 ,2743 HARESTUA			26-08-2025	6 950 000	**6 750 000**		6 750 000	**24 368**
	227 m²	1947	6 sov						
7	Kvernhusvegen 2 ,2743 HARESTUA			01-07-2026	4 500 000	**4 250 000**		4 250 000	**23 481**
	181 m²	1961	1 sov						
8	Stubbengvegen 56 ,2743 HARESTUA			23-09-2026	5 290 000	**5 500 000**		5 500 000	**21 154**
	260 m²	1930	4 sov						

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.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader. Estimat basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.		47 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt. Opplyst av selger.	Kr.		32 000
Forsikring. Opplyst av selger.	Kr.		12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**91 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 350 000**

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
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

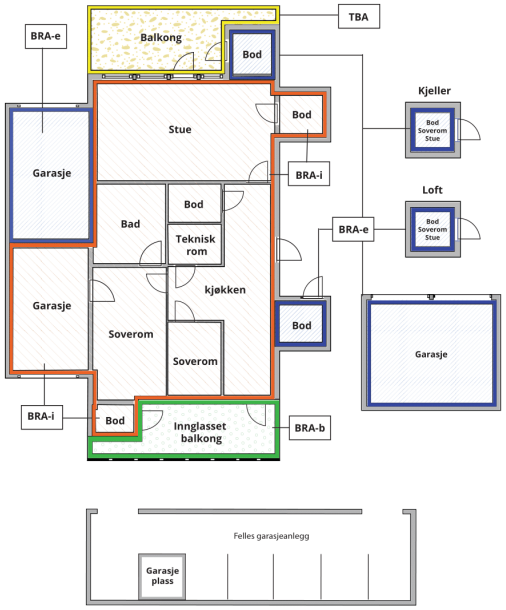
Hva er måleverdig areal?

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.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54			54	
1. Etasje	91			91	39
Kjeller	39			39	
SUM	**184**				**39**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott		
1. Etasje	Entré, bad, hall m/trapp, trapperom, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, hall m/trapp, vaskerom		

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 på innredet møneloft: Varierende, målt 1,89 meter i møne og skråhimling. Arealet er ikke måleverdig.
Målt romhøyde i loftsetasje: Varierende, målt 2,43 meter og skråhimling.
Målt romhøyde i 1. etasje: Varierende, målt 2,36 - 2,39 meter.
Målt romhøyde i underetasje: Varierende, målt 1,79 meter.- 1,95 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Gulvet i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Bygget ble oppført i en periode hvor det fantes nasjonale krav til søknad for enkelte typer bygg, men det var likevel veldig varierende i hvor stor grad dette var implementert/ble håndhevet i kommunen. Det er ikke kjent om denne typen bygg var søknadspliktig i kommunen ved opplyst byggeår. Mangel på tegninger og tillatelser/ferdigattest er derfor ikke nødvendigvis en mangel ved bygget.
Vær likevel oppmerksom på at det er søknadsplikt for en rekke tiltak som kan ha blitt gjort med bygget siden byggeår. Dette vil typisk være fasadeendring, bruksendring, oppføring av tilbygg, endring i bærekonstruksjoner, tekniske installasjoner med mer.

I følge opplysninger fra tidligere selger er boligen utvidet med to tilbygg, en i 1989 og en i 2002. Det foreligger ikke tegninger eller godkjenninger for disse tilbyggene. Etter dagens regler er tilbygg av denne størrelsen søknadspliktig. Møneloft er innredet til oppholdsrom. Det er ikke kjent om dette har vært innredet siden byggeår, men etter dagens krav er ikke etasjen godkjent for varig opphold.
Det anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser rundt disse forholdene. Ta kontakt med kommunen for å avklare behov for søknad/retting.

Det må påregnes kostnader for retting av eventuelle søknadspliktige avvik i samsvar med plan- og bygningsloven.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se informasjon under "tilbygg/modernisering".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se kommentarer over, under "byggetegninger".

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		49		49	
Underetasje		23		23	
SUM		**72**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod 1, bod 2	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Areal er oppmålt med lasermåler.
Dersom yttervegger ikke er kledd innvendig er det forsøkt målt til bindingsverket/bærende konstruksjon. Dersom ringmur stikker lengre inn i bygget enn ytterveggen, er målingene gjort mellom ringmur. Bygget sitt totale areal inkluderer også gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger av bygget. Det er heller ikke fremvist eventuelle byggetillatelser eller ferdigattest.
Det er derfor ikke kontrollert om bygget er lovlig oppført. Dette anbefales undersøkt ytterligere med kommunen.

Dersom bygget mangler nødvendige godkjenninger må det påregnes kostnader for å rette forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se kommentarer over, under "byggetegninger".

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	79	22		0	1152.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stubbengvegen 20

Hjemmelshaver
Snellingen Stine

Kommentar
Deler av eiendommen er vist med usikre grenser i kartet. Eiendommens størrelse og plassering kan derfor avvike fra det som fremkommer av kart og i matrikkelen. Det anbefales å gjennomføre oppmåling for å avklare hvor grensen/e går. 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.

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

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

Beskrivelse
Bygget er oppført med støpt underetasje på cirka halve gulvarealet til 1.etasje. Bygget har grovstøpt gulv med murt oppkant/ringmur. Veggene er oppført i bindingsverk. Det er liggende utvendig kledning. Saltak med bordundertak og åpen himling mellom takkonstruksjon. Taket er tekket med betongstein med takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i tre. Det er innlagt strøm. Leddport. Vinduer i to lags glass og ytterdør i tre.

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

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
3234 LUNNER

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.11.2026	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	6	Nei
Kommunalinformasjon	30.10.2026	Gjennomgang av kommunale planer, offentlige avgifter, hensynssoner med mer. I tillegg er tegninger og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gjennomgått, om dette finnes.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.11.2026	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.	03.11.2026	Selger var tilstede på befaringen og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift fra Kartverket			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
E-post sendt til kunde med informasjon om forberedelser til befaringen.	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026	Gjennomgang av eiendomsopplysninger, salgsstatistikk og priser.	Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	02.11.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stubbengvegen 20 , 2743 HARESTUA
Gnr 79 - Bnr 22
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 **Stubbengvegen 20, 2743 HARESTUA**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379554**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157368176**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **22**
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 **1936**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **183,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **279,08**

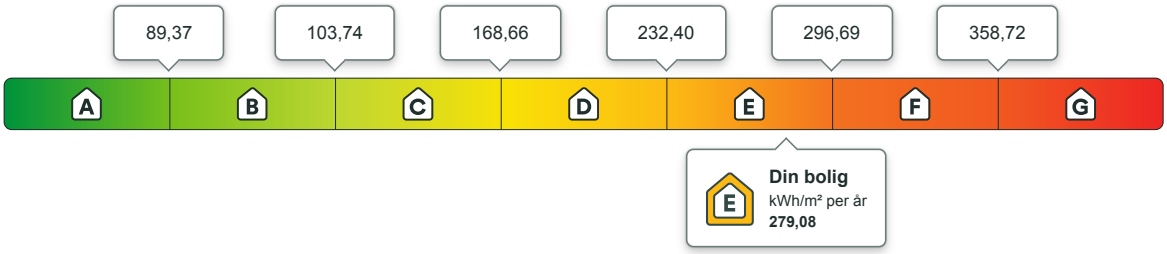
Stubbengvegen 20, 2743 HARESTUA

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
68 223,15	**343,61**

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



Stubbengvegen 20, 2743 HARESTUA

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**



Stubbengvegen 20, 2743 HARESTUA



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

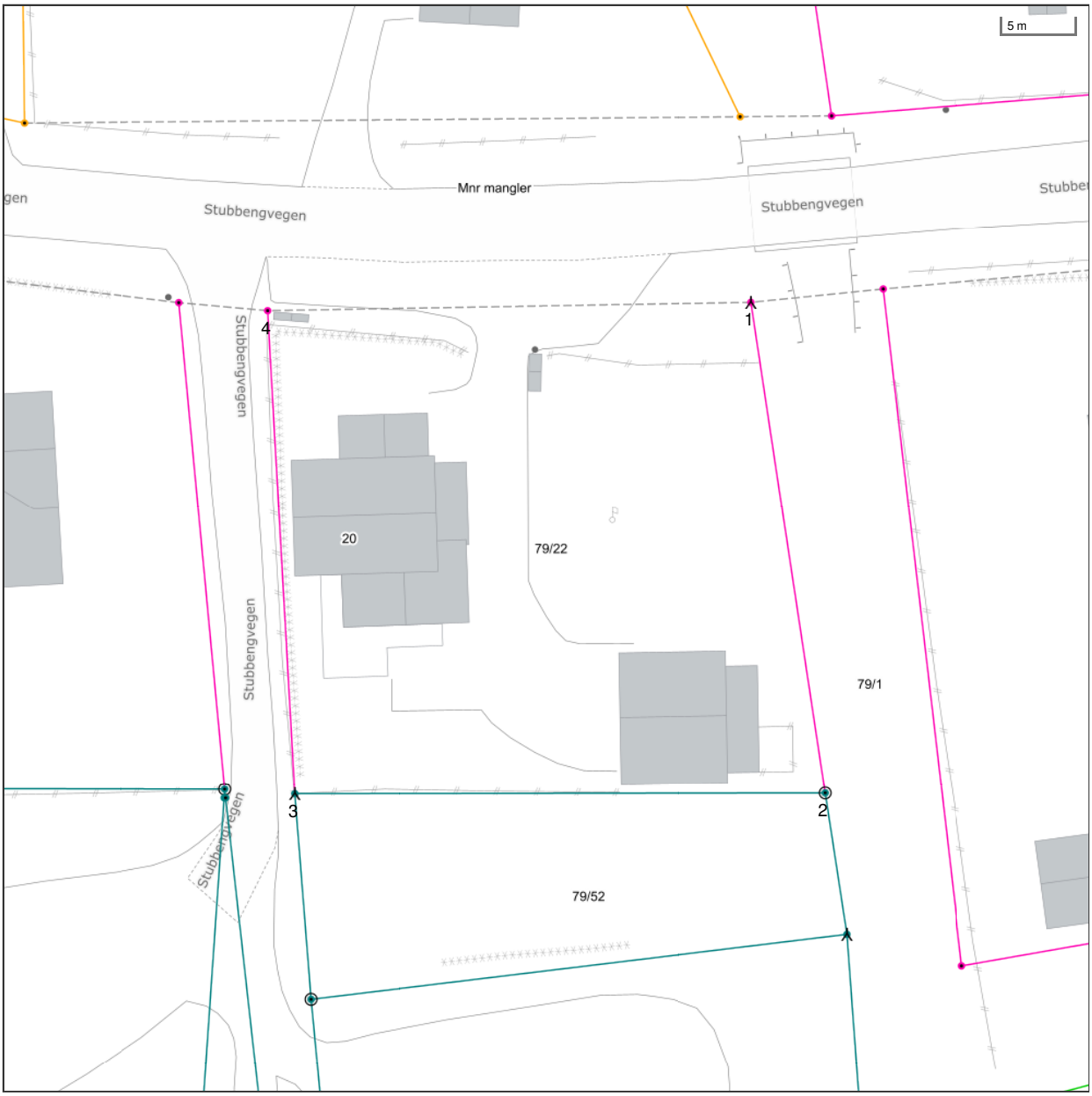
Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 30.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3234 - 79/22//



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	1 152,30 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676131	**Øst**	594509,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676144,91	594519,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	33,03	
2	6676111,56	594525,38	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,87	
3	6676110,57	594489,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,25	
4	6676143,49	594486,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,03	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-79/22

Norkart
Utskriftsdato: 30.10.2026 10:37

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	GRANFOSS	Beregnet areal	1152.3
Etablert dato	23.11.1936	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [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	79/22
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	79/22
Endre egenskaper Annen forretningstype	11.06.2010 11.06.2010	 Sentralpunkt flyttet		79/22
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	02.12.2008 02.12.2008			0533-Mnrmangler, 79/21, 79/22, 79/23, 79/46, 79/52
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	01.12.2008 01.12.2008			79/21, 79/22
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	10.11.2008 10.11.2008			79/22
Skylddeling Skylddeling	23.11.1936			79/1, 79/22

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676131	594509.5		Ja	1152.3	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Stubbengvegen 20

Adressetilleggsnavn:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157368176		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	157368176	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.10.2001
3	7682115		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1996
4	157368346		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 157368176: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
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	Stubbengvegen 20	H0101	79/22	200	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygningsendring 157368176-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.10.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.07.2001	24.07.2001	
Igangsettingstillatelse	22.07.2001	24.07.2001	
Tatt i bruk	01.10.2001	24.07.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	79/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	17	0	17	0	0	0

3: Bygning 7682115: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.06.1996	08.08.1996	
Igangsettingstillatelse	06.06.1996	13.08.1996	
Tatt i bruk	31.12.1996	13.08.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	79/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

4: Bygning 157368346: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		21.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	79/22	-	-	-	-	-

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Lunner kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/22
Adresse: Stubbengvegen 20
Dato: 30.10.2026
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

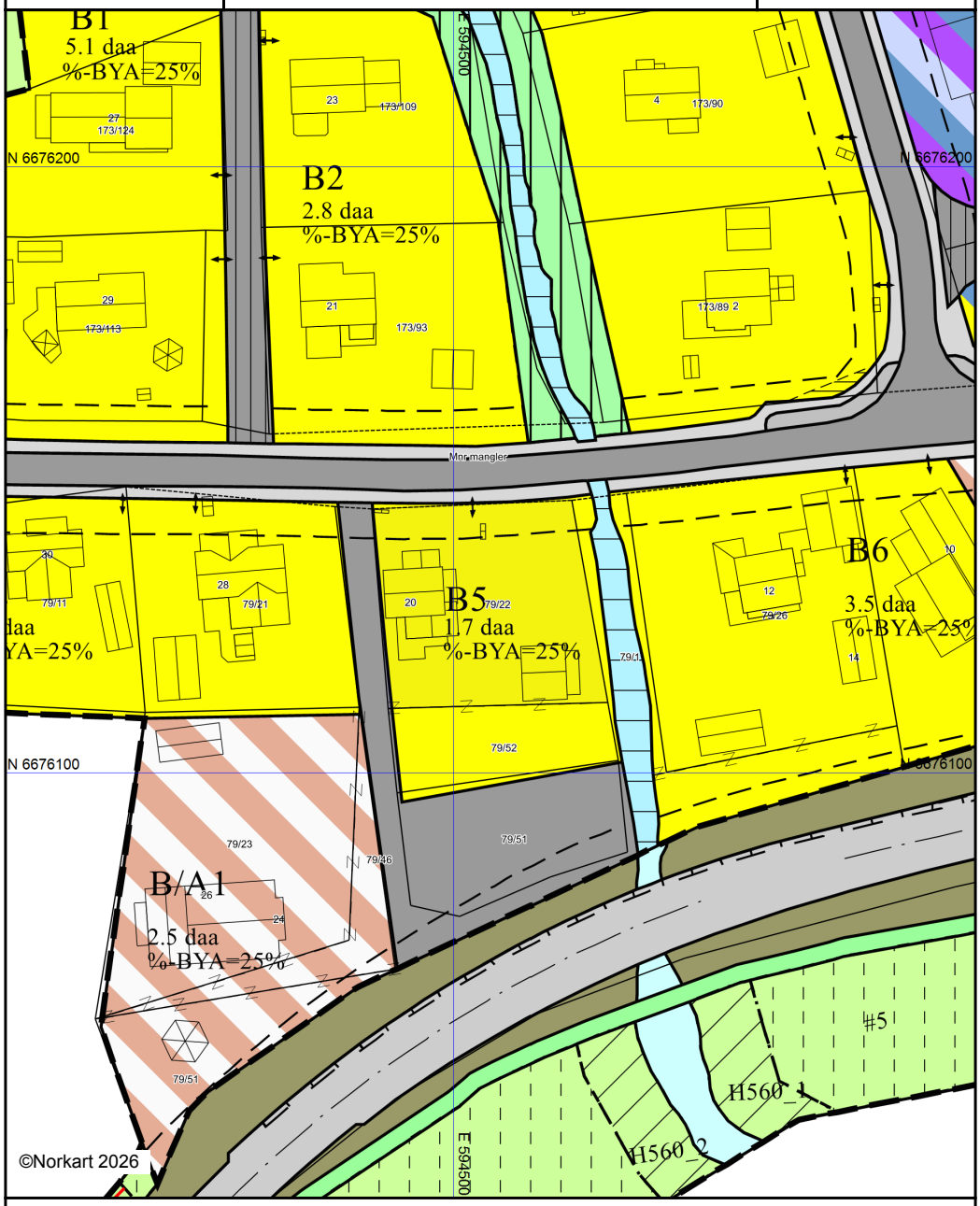
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/22
Adresse: Stubbengvegen 20
Dato: 30.10.2026
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

Utskriftsdato: 30.10.2026

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.**	79	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stubbengvegen 20, 2743 HARESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 96 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 2 304 m^2 **KPHensynsonenavn** 0533-2001-0002 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 152 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

	Delareal	332 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	44 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_2
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0533-2001-0002	
Navn	Kvernhusmoen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.03.2001	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/2844/Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	10 m^2
	Formål	Parkeringsplass
	Feltnavn	P
	Delareal	1 142 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B5

PLAN 72

Reguleringsbestemmelser for Kvernhusmoen

§ 1 Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for planområdet «Kvernhusmoen», slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, egengodkjent av kommunestyret den **29.03.2001, K-sak 8/01.**

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

§ 2 Byggeområder

2.1 For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om byggetillatelse skal foreligge en situasjonsplan for den aktuelle eiendom som viser;

- Tomtegrenser.
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng.
- Adkomst, parkering, garasjer og gjerder.
- Terrengbehandling og beplantning.
- Plassering av tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.

2.2 Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.

2.3 Høyeste tillatte utnyttingsgrad er angitt på plankartet. BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.4 Regulert adkomst til byggeområdene fra veg er vist på plankartet.

§ 3 Boliger (B1 - B6)

3.1 Boligområdene B1 - B6 skal benyttes til eneboliger og tomannsboliger. Det skal etableres én enebolig eller tomannsbolig med tilhørende garasje(r)/uthus pr. tomt alt innenfor rammen av BYA.

3.2 Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen for hver boenhet inne på tomten.

3.3 Bygninger skal ha saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader.

PLAN 72

§ 4 Kombinert byggeformål

4.1 Arealet kan oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form og gi muligheter for utvidelse av byggene.

4.2 For industrietableringer tillates oppføring av bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og kontorer til egenadministrasjon av virksomheten. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke i planområdet. I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder mht. støy og annen forurensning.

4.3 Hver bedrift må avsette tilstrekkelig trafikkareal (parkerings- og oppstillingsplasser samt adkomstveger) som er nødvendig for driften inne på eget område.

4.4 Lagring på den ubebygde del av tomta skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behov for utelagring, herunder hva som skal lagres og i hvilket omfang.

4.5 Før ytterligere etablering av næringsvirksomhet med adkomst fra nordligste endepunktet på kommunal veg gjennom Kvernhusmoen, skal vegen oppgraderes til bredde i henhold til reguleringsplankartet.

4.6 Det er forbudt med etablering av kjøpesentre som er i strid med rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.

4.7 Det legges inn trafikksikkerhetstiltak som forlengelse av gang- og sykkelveg samt opphøyd gangfelt inn til allerede etablert industrivirksomhet.

4.8 Ytterligere etablering av ny industrivirksomhet skal nås fra Fv. 16 (ny adkomst).

§ 5 Offentlige trafikkområder

5.1 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

5.2 Langs kommunale veger og gang- og sykkelveger, er byggegrensa satt 10 meter fra vegens midtlinje. Bredden på fylkesveg 16 (arm) skal være 6,5 meter, og byggegrense langs fylkesvegene er 15 meter fra vegens midtlinje.

§ 6 Spesialområder

6.1 Frisiktsoner

De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

6.2 Landskapsvern

Innenfor område avsatt til landskapsvern skal eksisterende terreng bevares. Vanlig skogsdrift kan foregå i området, dog uten stengsel for eksisterende tursti i forlengelsen av offentlig veg over Kvernhusmoen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

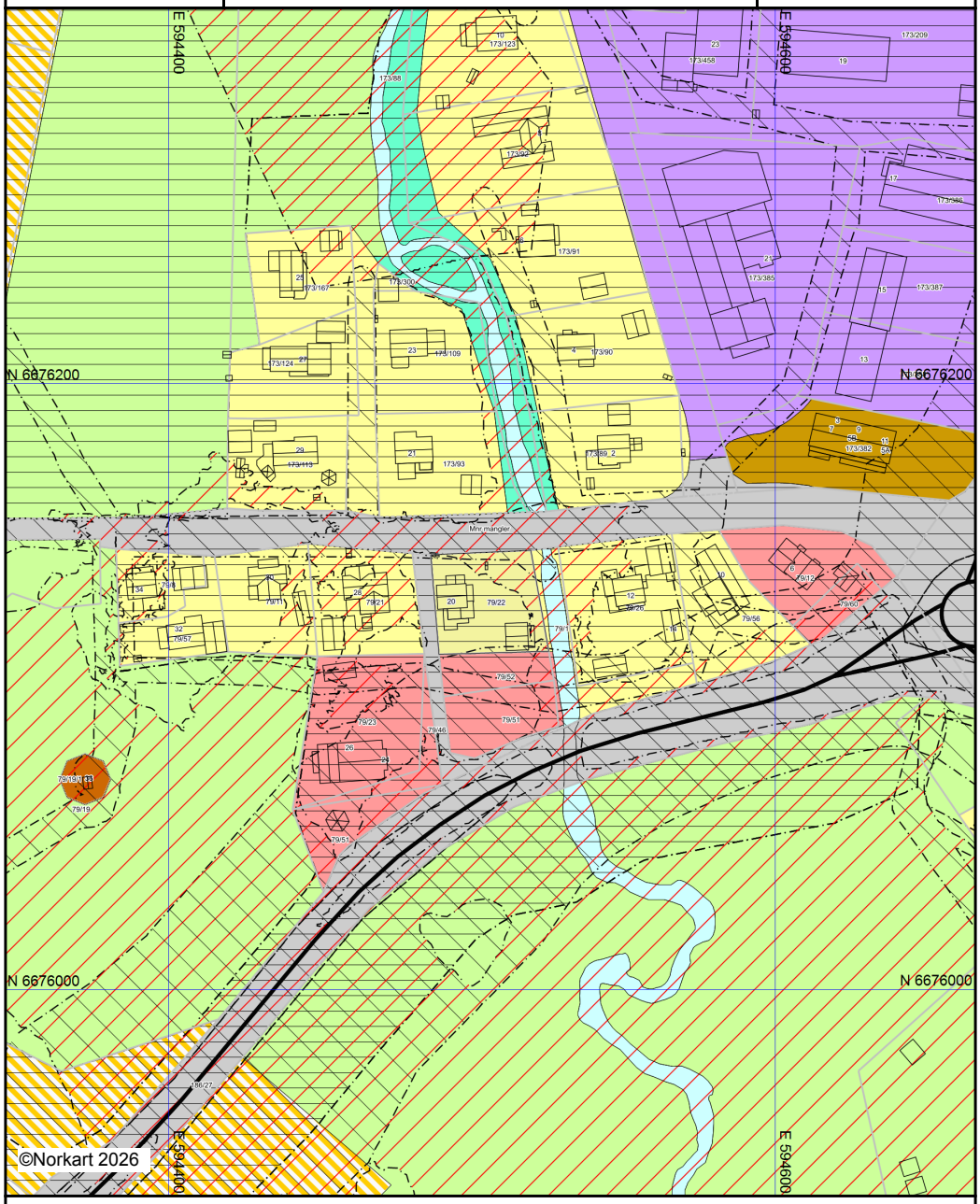
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 79/22
Adresse: Stubbengvegen 20
Dato: 30.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

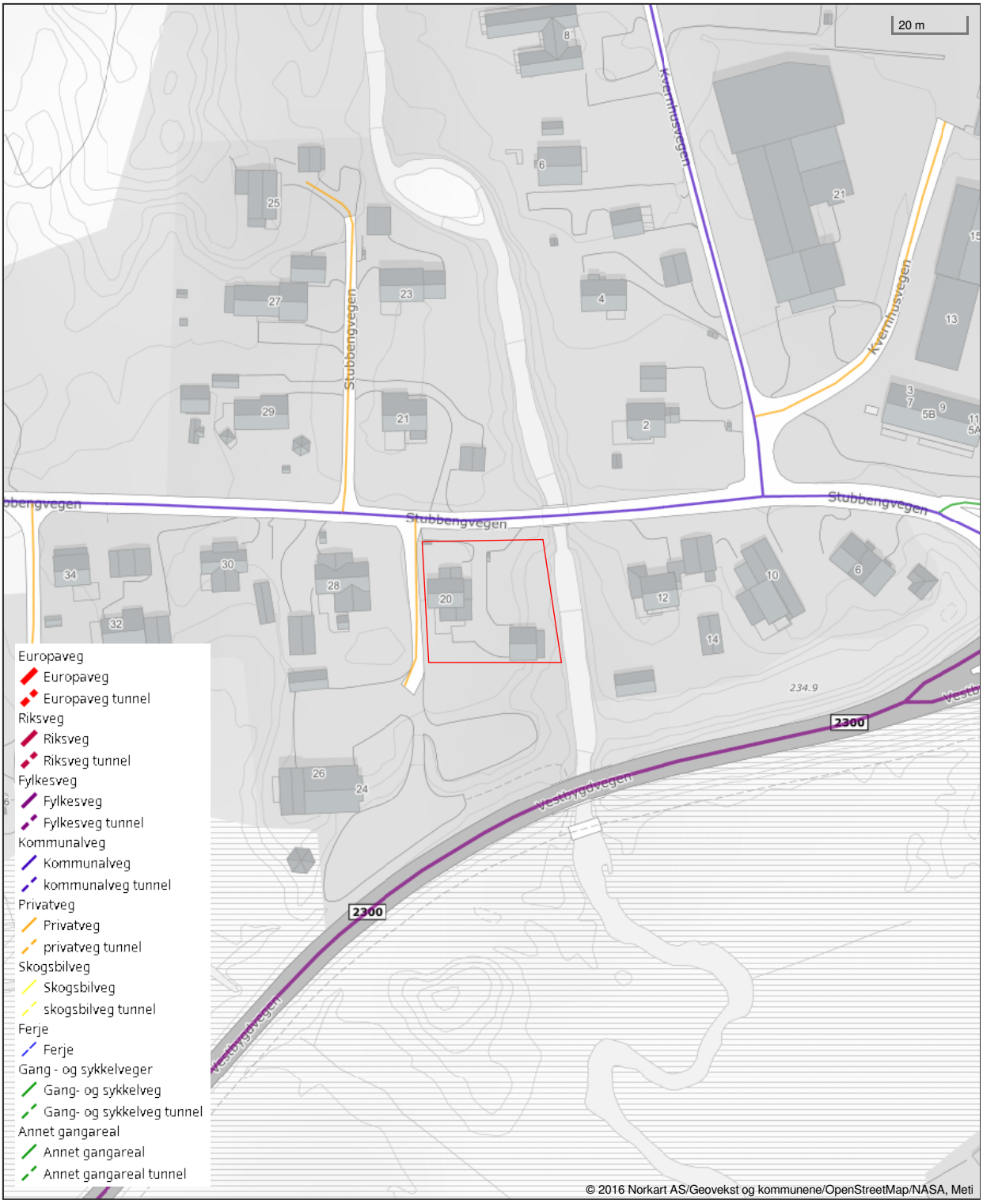


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 30.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3234 - 79/22//



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: 30.10.2026

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.**	79	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	70714665	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157368176	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Stubbengvegen 20, 2743 HARESTUA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue:	Peisinnsats		
Stue:	Pelletskamin		
Kjeller:	Kombinert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.10.2022	tilsyn med fyringsanlegg	22.05.2023	feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 70714665

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BruksenhetId	70714752	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157368346	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 70714752.

BruksenhetId	70714742	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157368176	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 70714742.

BruksenhetId	70682392	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7682115	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 70682392.

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.



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: 1214260136 / Tina Ulseth Myrvang, tlf. 97951331
Stubbengvegen 20, 2743 Harestua
Gnr. 79, bnr. 22 i Lunner kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

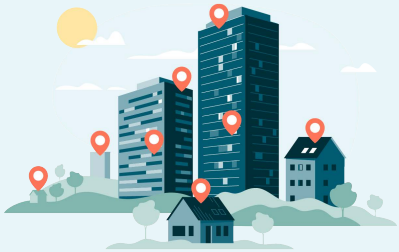
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1214260136
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.11.2026

Tina Ulseth Myrvang
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

979 51 331
tina@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21, 1482 NITTEDAL

eiendomsmegler1.no