



Velkommen til

Kvernhusvegen 28
2743 Harestua

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvernhusvegen 28
2743 Harestua

Innbydende kjedet enebolig m/alt på en flate og 3 soverom| Usjenert endetomt| Skjermet vinterhage | Garasje m/elbillader

Velkommen til Kvernhusvegen 28! Innbydende enebolig i kjede og alt på ett plan, med praktisk planløsning og usjenert beliggenhet.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Harestua, med nærhet til barnehage, skole og flotte turområder i marka. Stuen og kjøkkenet er i en åpen og sosial løsning, med god plass til spisebord og en lys sofakrok. Boligen har tre soverom, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, separat toalettrom og innvendig bod.

Høydepunkter: Usjenert endetomt med gode solforhold og opparbeidet hage
Skjermet lun vinterhage på ca. 12 m² og terrasse på ca. 24 m²
Integrert garasje med oppkoblet elbillader fra 2025
Effektiv oppvarming med varmepumpe fra 2021 og vedovn

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 000 000
Omkostninger*	kr	126 350
Totalpris inkl. omk.	kr	5 126 350
BRA/BRA-I		129/93 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 512.50 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2016
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Trine Skattum
Eiendomsmegler

400 74 612
trine@em1hadeland.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 000 000**
Omkostninger*	kr	**126 350**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 126 350**

***Omkostninger**
Kr 125 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 126 350 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 144 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 147 050 Sum inkl.Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

Andre utgifter
Husforsikring: kr 3 945,- (LO Favør).
Strøm: Totalt for 2025: 15 752,711 kWh. Totalt hittil i 2026: 13 027,392 kWh. Har hatt Norgespris siden 01.10.2025, og gjelder frem til 31.12.2026.
TV/Internett: Altibox, men har tegnet avtale med Telenor fra installert fiberkabel (som skal gjøres i oktober). Avtalen gjelder 1 år frem i tid.
Kostnader brøyting, strøing og vårfeiing samt gatebelysning: Sesongen 2024/2025: 3653,-.
Sesongen 2025/2026: 3314,-.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 745 pr. år for 2025
Dette inkluderer vann, avløp og feiing.

Faste kommunale avgifter:
- Abonnementsgebyr vann og kloakk: kr 8 130,-
- Renovasjon kr 5 708,50 pr. år.
- Eiendomsskatt kr 4 651,- pr. år.
- Feie- og tilsynsavgift kr 480,- pr. år.

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

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

Årsprognose for 2026 er kr 18 894,-.

- Renovasjon HRA: kr 5 917,50,- pr år.

Øvrige faste utgifter:
- Strømforbruk: Ca. 15 752 kwh pr. år for 2025. Det er tegnet Norgespris på eiendommen.
- Forsikring: Ca. 3 945,- pr. år. Lo-Favør, Sparebank 1.
- TV/Internett: Fiber, Telenor ca. kr. 999,- pr mnd. Har tegnet avtale med Telenor fra installert

fiberkabel (gjelder fra oktober). Avtalen gjelder 1 år frem i tid. Ny eier må overta denne avtalen.
- Kostnader brøyting, strøing og vårfeiing samt gatebelysning: Ca. 3 653,- for 2024/2025 og ca. 3 314,- for 2025/2026.

Registerbetegnelse
Gnr. 116, bnr. 199 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Selveier enebolig (i kjede):
BRA-i: 93 m2
BRA-e: 24 m2
BRA total: 117 m2

1. etasje
BRA-i: 93 m2. Gang, tre soverom, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken
BRA-e: 24 m2. Garasje, bod
TBA: 24 m2. Terrasse- og balkongareal

Hagestue:
BRA-e: 12 m2
BRA total: 12 m2

1. etasje
BRA-e: 12 m2. Hagestue

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje, samt på asfaltert gårdsplass på egen tomt.

Det er montert elbilader.

Tomt
Tomteareal er 512.50 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 512,5 m².

Tomten ligger i relativt flatt terreng og er opparbeidet med asfaltert gårdsplass. Lettstelt stedvis med heller. Hekk rammer utearealet fint inn. Hagen er opparbeidet med plen og har direkte overgang til den lune hagestuen som ble etablert i 2018. Rikelig med plass til utemøbler og hyggelige stunder utendørs.

På baksiden av huset ble det i 2024 etablert en granittmur for opparbeidelse av gress og hekk. Denne muren eies og vedlikeholdes av Kvernhusvegen 28.

Arealet er beregnet av kommunen, og grensene har: Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm.
Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 2016

Innhold
Eneboligen er oppført over én etasje og består av følgende rom:
Entré, tre soverom, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Terrasse på 24 m².
Integrert garasje og bod på til sammen 24 m², samt hagestue på 12 m².

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

Standard
Kjedet enebolig oppført i 2016, med alt samlet på ett plan på en usjenert endetomt med gode solforhold. Boligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning bestående av lys stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom, flislagt bad/vaskerom og separat toalettrom. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik markterrasse og hage, samt en skjermet vinterhage/hagestue oppført i 2018. Parkering i integrert garasje med oppkoblet elbillader, samt tilhørende bod.

Entré:
Entréen har keramiske fliser på gulvet og malte panelimiterte plater på veggene. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og plassering av kommode eller skomøbel, og leder direkte videre inn til gangen som knytter boligens rom sammen.

Stue:
Stuen har en åpen og innbydende utforming med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Rommet er utstyrt med stålpipe og vedovn, supplert av en luft-til-luft-varmepumpe fra 2021 og innfelte downlights i himlingen. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i naturlig tilknytning til kjøkkensonen. Fra stuen er det direkte utgang via verandadør til terrassen, med videre adkomst til hagen og hagestuen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en velholdt innredning med malte, profilerte fronter, stedvis med innfelte glasspartier, samt mørk laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med nedfelt kum med 1-greps blandebatteri, integrert stekeovn, nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl- og fryseskap. Over kokesonen er det montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Badet er kombinert med vaskerom og er utført med keramiske fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler og påstrykningsmembran. Rommet er innredet med servantskap med 1-greps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjnisje med glassdører. Vaskeromsdelen har praktisk benkeplate, utslagsvask med 1-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Himlingen har mdf-panelplater med innfelte downlights, og rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Toalettrom:
Boligen har et separat toalettrom med keramiske fliser på gulv og malte panelimiterte plater på veggene, samt et parti med belegg foran servant. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med 1-greps blandebatteri og balansert ventilasjon.
Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er innredet med en hel skyvedørsgarderobe langs den ene veggen.

To soverom:
De to øvrige soverommene har fin størrelse med plass til seng, oppbevaringsmøbler og skrivebord, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Hagestue:
Hagestuen ble oppført i 2018 som et uisolert tilbygg på bakken/platting, med utvendig kledning av malt liggende panel og pulttak tekket med takshingel. Rommet har tregulv og store skyvedører i enkle glass mot vest og sør, samt montert belysning.

Overflater:
Gulv: Keramiske fliser og parkett/laminat. Støpt gulv i garasje og bod.
Vegger: Malte panelimiterte plater. Keramiske fliser på bad. Plater i garasje og bod.
Himling: Mdf-panelplater, stedvis med innfelte downlights. Plater i himling i garasje og bod.

Lagring:
Boligen har integrert garasje og bod med støpt gulv og platekledde flater på til sammen ca. 24 m². I tillegg er det innvendig bod/teknisk rom i boligen og skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Ytterdører
- Innvendig - Overflater - gulv
- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
- Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Toalettrom - Sanitærutstyr
- Varmtvannsbereder/tank
- Terrengforhold

Helse, miljø og sikkerhet
- Helse, miljø og sikkerhet: Sikring løses ut ved bruk av varmelamper i hagestuen, og det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

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

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

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

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

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Harestua med kort avstand til både barnehager, skole, matbutikk m.m. Her kombinerer man det sentrale med naturen.

Barnevennlig | Flott sted å vokse opp

Boligen ligger fint til i et lite boligområde på Harestua. Gangavstand til barne/ungdomsskole og barnehager. Det er bla. bygget en ny stor barnehage ved Sagparken som heter Harestua Arena Barnehage. I tillegg er det tre andre barnehager i nærheten. I nærområdet finner du bla. lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, treningssenter, alpinanlegg, golfbane, tennisanlegg og stall. Idrettsplass med kunstgress/løpebane og flotte turmuligheter i nærområdet. Meget aktivt idrettslag og sykkelklubb. Er du glad i å stå på slalåm ligger Varingskollen Skianlegg kun ca. 15 min unna med bil.

Sentralt |Nærhet til butikker og forretninger

Eiendommen ligger med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Det er ca. 1,5 km til Harestua sentrum hvor man finner Sagparken. Sagparken er under utvikling og er på vei til å bli et moderne og kompakt sentrum som vil tilby innbyggerne det de trenger i en travel hverdag. Her finner man bla. Rema1000, kafé, optiker, naprapat, restaurant, blomsterforretning m.m. I tillegg har du Kiwi matbutikk og apotek ved nord-enden av Harestuvannet. Fagmøbler og Maxbo ligger også like i nærheten.

Kollektiv transport | Kort vei til togstasjonen som bruker kun ca. 45 min til Oslo S.

Det er ca. 3 min med bil til jernbanestasjonen og bussholdeplassen ligger få minutters gange unna, nede ved hovedveien. Det er kun 5 stopp med toget til Oslo S. På Harestua pendler nesten 70 prosent av de yrkesaktive til og fra jobb hver dag. Togstasjonen er nylig oppgradert med et stort antall gratis parkeringsplasser og lading for elbil. Det er ca 40-45 min med bil til Oslo og ca 30 min til Gardermoen.

Flotte turmuligheter | Et eldorado for den friluftsinteresserte

Harestua er et godt alternativ for alle som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser. Naturen her er flott, med nærhet til marka, både Nordmarka og Romeriksåsen. Her kan du dyrke friluftslivet i milevis med langrennsløyper/grusveier/sykkelstier som starter et snøballkast fra utgangsdøra. Ta del i et variert kulturtilbud og finn spennende alternativer innen arbeids- og næringsliv. Mulighet for fine toppturer til f.eks. Paradiskollen som med sine 670 moh. er Romeriksåsenes høyeste punkt. Det går blåmerket sti rett sør for togstasjonen opp til toppen. Her har du fantastisk utsikt mot vest der man bl.a ser Bislingen, Gjerdingen, Harestuvannet og Skillingen. Harestuvannet kan tilby flotte bademuligheter på sommerstid og på vinterstid kjøres det opp løyper som egner seg ypperlig for de som er glade i å stå på skøyter, gå på ski eller gå en tur på beina. Harestuvannet er også et godt fiskevann.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Eiendommen sogner til Harestua skole, som ligger i gangavstand fra boligen. Dette er en skole som kombinerer både barne-og-ungdomskolen. Her har man klasser fra 1-10 trinn.
Nærmeste barnehage er Harestua Arena som var ny i 2016. Foruten denne har man flere andre både kommunale og private i nær avstand.
Skolekrets: Harestua barne-ungdomsskole i gangavstand.
Hadeland Videregående Skole i Gran.
Bjertnes Videregående skole i Nittedal..

Adkomst
Ta av RV4 mot Harestua og følg Vestbygdvegen mot Harestua sentrum. Ta så andre til venstre i rundkjøringen og følg Stubbengvegen innover. Så deretter første til høyre inn Kvernhusvegen og følg denne innover. Boligen ligger siste bolig på venstre side innerst i veien.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Selveier enebolig (i kjede) oppført i 2016 over 1 etasje. Yttervegger er oppført med bindingsverk, og utvendig kledd med malt liggende panel. Ringmurselementer og støpt gulv på grunn. Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Granittmur på bakside av hus for senere opparbeidelse av gress og hekk etablert i 2024.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein. Inspisert fra taket. Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre. Det er ikke adkomst til konstruksjonen. Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål. Vindskier i tre med beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen, og videre system derfra er ukjent.

Pipe/Ildsted:
Stålpipe med vedovn.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Dører:
Malt inngangsdør i tre med innfelt glass. Malt verandadør med 3-lags isolerglass. Inngangsdør i tre til bod og garasjeport. Det er malte fyllingsdører, stedvis med innfelt glass.

Trapper/adkomst:
Platting/trinn foran inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Ny utetrapp og platting oppført i 2017.

Balkong/terrasse:
Platting/trinn foran inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Terrasse- og balkongareal (TBA) er oppmålt til 24 m².

VVS-installasjoner:
Vannrør av kobber og rør-i-rør i plast med fordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder med ukjent størrelse, anslagsvis ca. 116 liter. Våtrommet har plastsluk. Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra byggeår, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra byggeår, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er montert varmekabel i vannledningen siden denne tidligere har fryst vinterstid.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Varmepumpe (luft-til-luft) fra 2021.

Hagestue: Hagestue oppført i 2018 i trekonstruksjoner. Utvendig kledning av malt liggende panel. Pulttak tekket med takshingel. Nedløp og takrenner i lakkert stål. Vindskier i tre med beslag. Tregulv/platting. Skyvedører i enkle glass. Fundamentering på bakken/platting. Bruksareal BRA-e er 12 m².

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og er fra byggeår. Eier opplyser om at varmekabler virker dårlig på to soverom. Termostater skiftes på disse to rommene før salg.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Installasjon av elbillader i garasje

2024:
- Oppført granittmur på baksiden av huset
- Installert varmekabler i vannrør

2021:
- Montering av luft-til-luft-varmepumpe

2020:
- Montering av downlights i stue

2018:
- Montering av belysning i vinterhage

2017:
- Ny utetrapp og platting
- Asfaltering av gårdsplass
- Montering av downlights over garasjeport og inngangsdør

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2022:
- Malt betonggulv i garasje med epoxymaling

2019:
- Installasjon av downlights i og på utsiden av vinterhage

2018:
- Oppføring av vinterhage

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av tomannsbolig den 25.08.2016. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For utestue/hagestue foreligger det søknad om bygging av utestue datert 14.05.2018, samt melding om tilbygg unntatt søknadsplikt (blankett 5188) datert 22.09.2026 med oppgitt ferdigstillelsesdato 14.06.2018. Tilbygget er oppført i 2018 som en uisolert sommerstue/hagestue (tilleggsdel) på ca. 12 m² BRA (13 m² BYA).

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen datert 01.09.2015, samt tegninger for utestuen datert 14.05.2018 som stemmer med dagens bruk.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 25.08.2016

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.
Hvitevarer på bad medfølger ikke.
Hvitevarer på bod medfølger ikke i salget.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Luft-til-luft-varmepumpe fra 2021 og vedovn tilknyttet stålpipe.
Varmekabler på bad/vaskerom, toalettrom, samt entre.

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

Feier:
Siste tilsyn: 08.10.2024
Siste feiing: 21.05. 2025

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber, Telenor ca. kr. 999,- pr mnd. Har tegnet avtale med Telenor fra installert fiberkabel (gjelder fra oktober). Avtalen gjelder 1 år frem i tid. Ny eier må overta denne avtalen.

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

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

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

Radon
Selger opplyser at det ble utført radonmåling av utbygger ca. 2017, og at resultatet var innenfor normalen, men at dette ikke foreligger dokumentert.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon.

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus innenfor felt BFS, i detaljregulering for Nordre Kvernhusmoen (plan-ID 0533-2015-0005), ikrafttrådt 03.09.2015 (mindre endring vedtatt 10.03.2017).

I henhold til reguleringsbestemmelsene for planen gjelder følgende felles forpliktelser for eiendommene i planområdet:
- § 4 Veger: «SV1 er felles veg. Ansvar for drift og vedlikehold påhviler alle eiendommene innen planområdet.»
- § 3 Lekeområde: «Ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeområde påhviler eiendommene innen planområdet.»
- § 5 Turveg: «Turvegen GTD1 er felles areal og skal ha vegetasjon som er naturlig for området. - Ansvar for drift og vedlikehold påhviler alle eiendommene innen planområdet.»

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 (plan-ID 2023-0001), ikrafttrådt 14.03.2024. I kommuneplanen er 512 m² avsatt til næringsvirksomhet, nåværende (NÆ).

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H910: Sone for gjeldende reguleringsplaner (0533-2015-0005), med et delareal på 1

024 m²
Sonen omfatter arealer hvor eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 andre ledd bokstav f. Ved motstrid gjelder detaljreguleringen for Nordre Kvernhusmoen (plan-ID 0533-2015-0005) foran kommuneplanen, jf. kommuneplanens bestemmelser § 1 og § 8.3.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei til privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 775 999 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 103 995 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Formuesverdien er opplyst av selger.

Bebyggelse
Selveier enebolig (i kjede)

Offentlig kommunikasjon
Buss- og togforbindelse i gangavstand fra boligen.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Øyvind Sandbæk Hermansen
Benedicte Marte Marie Gjestad Jensen

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,40 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 70 000,-.

I tillegg betales:
Grunnbokutskrift salgsobjekt kr 550,-

Kommunale opplysninger pr. bnr. kr 6 450,-
Markedsføring grunnpakke kr 27 900,-
Oppgjør og tinglysing kr 9 900,-
Sletting/tinglysing av heftelser pr stk kr 950,-
Tilrettelegging kr 17 900,-
Utskrift av heftelser/servitutter pr stk kr 290,-
Visningshonorar / overtagelse pr stk kr 3 900,-
Sum vederlag kr 137 840,-

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

Sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter kr 138 385,-

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Haagensen Takst den 25.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Kalkmerker på gulv under vaskemaskin etter overløpsvann fra varmtvannsbereder. Har blitt vurdert av rørlegger i 2023 som hadde løsning på overløpsvann: innkapping og montering av 12ltr Airfix ekspansjonskar, plassert i skap under vaskekum. Dette er ikke utbedret.

Har også vært vannsprut på panel over servant på toalettrom.

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

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Panel over servant på toalettrom har fått beskyttelsesplater som tåler vann.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Platting på bakside av eiendommen.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Trapp foran inngangsdør.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Vinterhage.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Kondens bak kjøleskap som førte til svertesopp og noe svelling i vegg, oppdaget i 2024. Meldte inn skade til forsikring, men forsikringen dekket ikke svertesopp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Har hatt flere tilfeller av frosne vannrør.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Hadeland VVS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt 30m varmekabler i vannrør.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
- Dårlig sug i kjøkkenventilator
- Pågående sak om mulig feil i styringspanel til ventilasjonsanlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Vi har tilfeller av flimring i downlights i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Granberg & Nordengen AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje, med overspenningsvern i sikringsskap.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Granberg & Nordengen AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av 7 downlights i stue.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av downlights i og på utsiden av vinterhage.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av downlights over garasjeport og inngangsdør. Gjort av en elektrikervenn, men uten dokumentasjon.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat på bad

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Bygging av vinterhage i 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja.
Ja, vi mangler ferdigattest til vinterhage. Har sendt inn melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt. Er i dialog med kommunen.

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

Ja.
Ca 2017, og resultatet var innenfor normalen (har ikke dette dokumentert). Ble utført av utbygger av eiendommen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja

Sprekker i betonggulv i garasje.

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

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Malt betonggulvet med epoxy-maling, som skal forsterke betongen.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Morten Bruvold AS
Beskrivelse av arbeidet: Opparbeide skråning på bakside av eiendommen med granittmur.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: ENO SERVICE AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: HD Solskjerming AS
Beskrivelse av arbeidet: Installert innendørs persienner på kjøkken og stue (fem vinduer og på verandadør.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
List i åpning på stekeovn bør byttes, samt termostater til gulvvarme på to av soverommene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Bilveien inn i nordre kvernhusmoen boligområde er privat vei, så det følger med kostnader på brøyting, strøing, vårfeiing og strøm for gatebelysning årlig.

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 29.09.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 24.09.2026
- Energiattest datert 25.09.2026
- Tinglyste erklæringer datert 29.07.2016
- Grunnbokutskrift datert 15.09.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 21.09.2026
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Gjennomgående god standard fra byggeår 2016 med praktisk planløsning på ett plan. Foto:



Kjedet enebolig fra 2016 med alt på ett plan, beliggende på en usjenert endetomt.



Entréen har flislagt gulv og god plass til yttertøy og kommode.



Fra inngangspartiet er det åpen passasje videre inn til gangen.



Gangen knytter soveavdelingen sammen med oppholdsrommene.



Herfra er det dør inn til hvert av boligens tre soverom.



Stuen er innredet med god plass til hjørnesofa og har innfelte downlights i himlingen.



Den åpne forbindelsen mot kjøkkenet gir et naturlig samlingspunkt i hverdagen.



I stuen er det montert en stålpipe med vedovn for ekstra varme på kalde dager.



Romslig stue med plass til både sofagruppe og et rundt spisebord.







Luft-til-luft-varmepumpe fra 2021 sørger for effektiv oppvarming av oppholdsrommet.



Kjøkkenet har malte profilerte fronter, laminat benkeplate og integrert stekeovn og platetopp.



Overskap med innfelte glasspartier og integrert oppvaskmaskin under benken.



Nedfelt platetopp og stekeovn innpasset i kjøkkeninnredningen.



Godt med skuffeplass og arbeidsflater langs to vegger.





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Rommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe.



Boligens andre soverom, innredet med seng og kommode.





Det tredje soverommet benyttes i dag som barnerom.





Badet er flislagt med varmekabler i gulvet og praktisk opplegg for vaskemaskin under benkeplate.



Vegghengt toalett og direkte adkomst fra gangen.



Dusjhjørne med innfellbare glassdører og servantskap med skuffer.



Separat toalettrom med flislagt gulv, servantskap og vegghengt toalett.



Teknisk rom med plass til ekstra kjøleskap og oppbevaring. Kjøleskap medfølger ikke.



Romslig treterrasse med god plass til sittegruppe og utegrill.



Terrassen strekker seg langs husveggen med utgang rett fra stuen.



Her er det rikelig med plass til utemøbler og hyggelige stunder utendørs.



Opparbeidet hage med plen og hellelagt gangsti langs husveggen.



Hagestuen fra 2018 er oppført med skyvedører i glass og utgang til terrassen.



Skjermet uteplass med innlagt lys og utsikt mot omkringliggende natur.



Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Harestua.



Asfaltert gårdsplass og integrert garasje med installert elbillader fra 2025.



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

EFKIT

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.

KVERNHUSVEGEN 28

Nabolaget Harestua Nord - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Harestua nord Linje 112, 126	**7 min** 0.6 km
Harestua stasjon Linje RE30, R31	**22 min** 1.9 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

SKOLER

Harestua skole (1-10 kl.) 411 elever, 20 klasser	**10 min** 0.9 km
Hadeland videregående skole 849 elever	**19 min** 20.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**25 min** 24.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lunner Kommune - Harestua Helse- .. 15 min

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

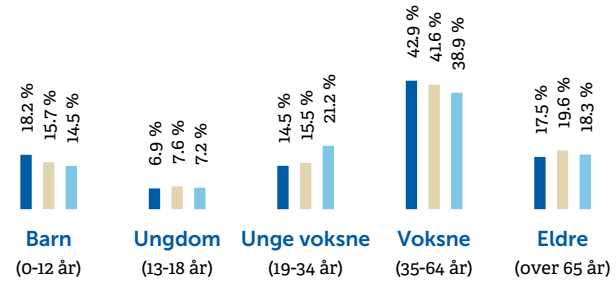
NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 82 barn	**9 min** 0.8 km
Harestua Arena barnehage (1-6 år) 77 barn	**13 min** 1.1 km
Gamleskolen barnehage (1-5 år) 27 barn	**10 min** 8.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Harestua	**14 min**
Kiwi Harestua Post i butikk	**18 min** 1.6 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

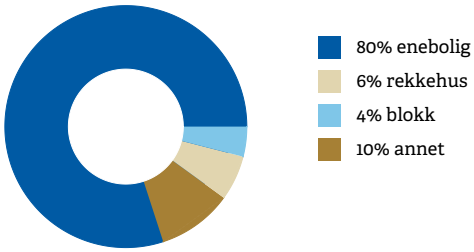
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Harestua stadion Ballspill, fotball, friidrett	**11 min** 1 km
Arena Flerbrukshall Aktivitetshall, bordtennis, turnhall	**13 min** 1.1 km
Hadebra Treningssenter	**3 min**

BOLIGMASSE



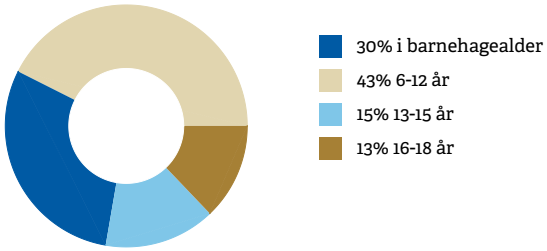
«God beliggenhet i forhold til skole, barnehage, skog og mark. Gode naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

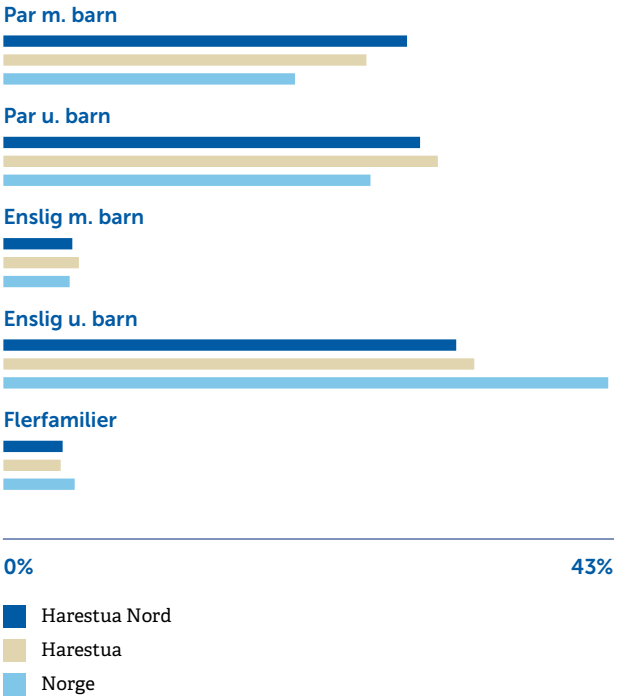
VARER/TJENESTER

Granstunet Kjøpesenter	**20 min**
Apotek 1 Harestua	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

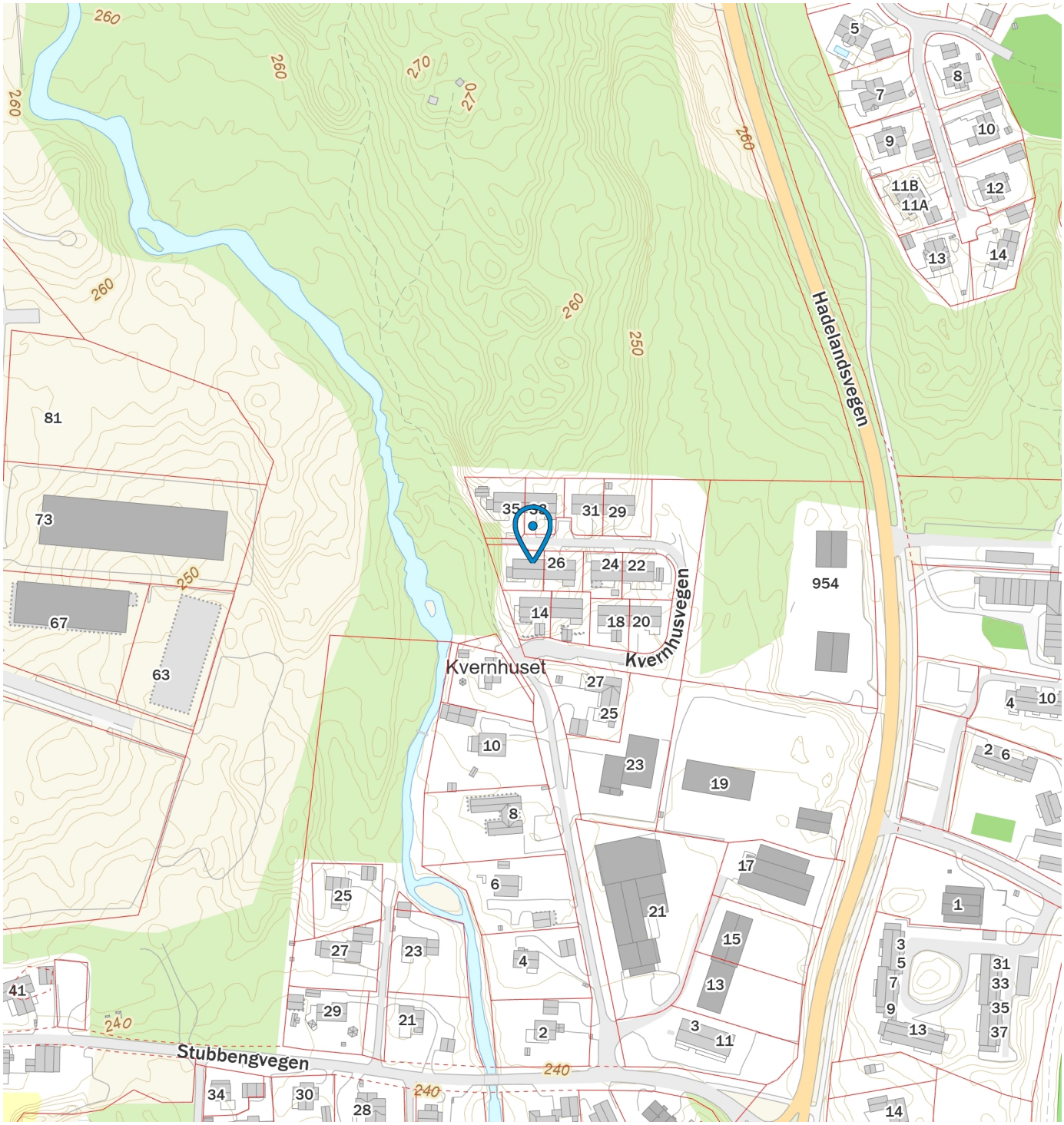


SIVILSTAND

		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





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

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.

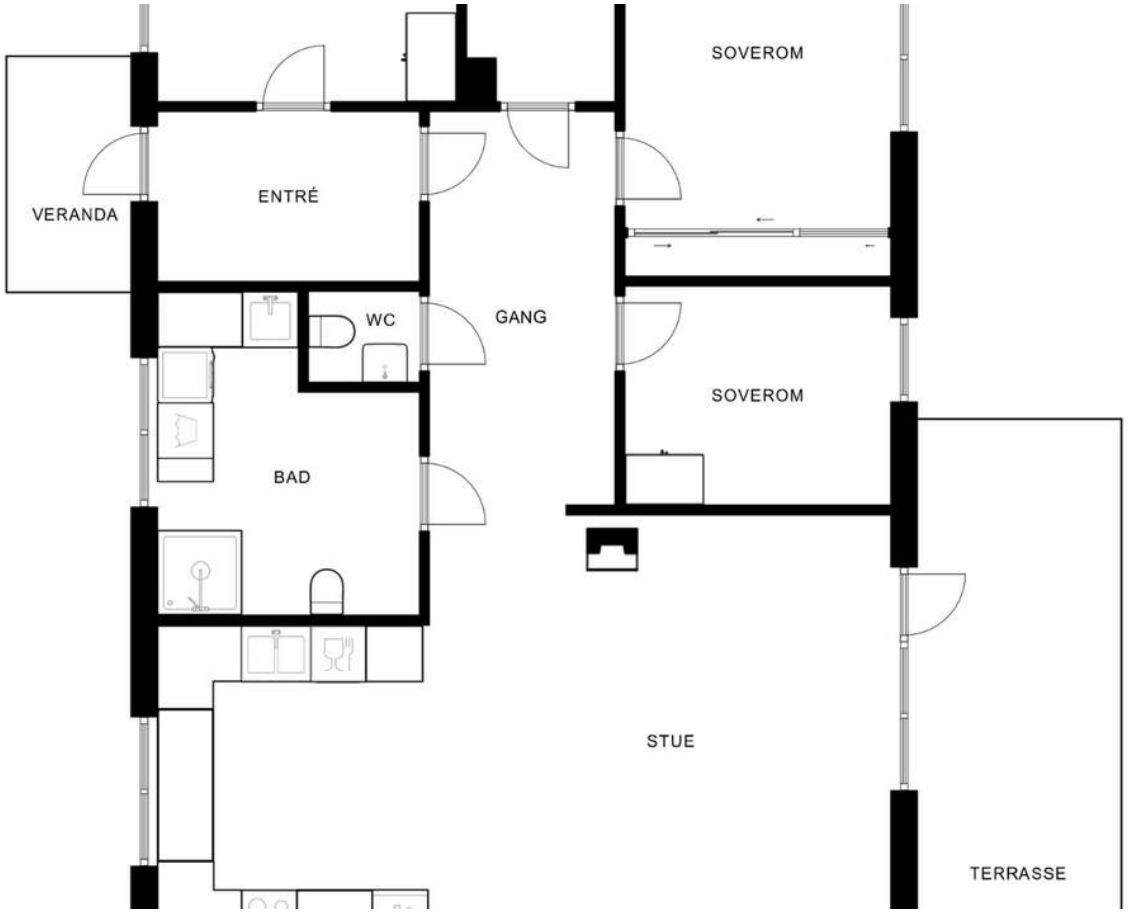
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder 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

Hermansen, Øyvind Sandbæk
24.09.2026 Signed bankID

Jensen, Benedicte Marie Gjestad
24.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øyvind Sandbæk Hermansen

Benedicte Marie Marie Gjestad Jensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvernhusvegen 28
2743 Harestua

3234-116/199/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Kalkmerker på gulv under vaskemaskin etter overløpsvann fra varmtvannsbereder. Har blitt vurdert av rørlegger i 2023 som hadde løsning på overløpsvann: innkapping og montering av 12ltr Airfix ekspansjonskar, plassert i skap under vaskekum. Dette er ikke utbedret.

Har også vært vannsprut på panel over servant på toalettrom.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Panel over servant på toalettrom har fått beskyttelsesplater som tåler vann.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Platting på bakside av eiendommen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Trapp foran inngangsdør.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Vinterhage.

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?
• **Ja**

Kondens bak kjøleskap som førte til svertesopp og noe svelling i vegg, oppdaget i 2024. Meldte inn skade til forsikring, men forsikringen dekket ikke svertesopp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

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

Har hatt flere tilfeller av frosne vannrør.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Hadeland VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt 30m varmekabler i vannrør.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

- Dårlig sug i kjøkkenventilator
- Pågående sak om mulig feil i styringspanel til ventilasjonsanlegget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi har tilfeller av flimring i downlights i stue.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Granberg & Nordengen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje, med overspenningsvern i sikringsskap.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Granberg & Nordengen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av 7 downlights i stue.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av downlights i og på utsiden av vinterhage.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av downlights over garasjeport og inngangsdør. Gjort av en elektrikervenn, men uten dokumentasjon.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat på bad

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Bygging av vinterhage i 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ja, vi mangler ferdigattest til vinterhage. Har sendt inn melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt. Er i dialog med kommunen.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ca 2017, og resultatet var innenfor normalen (har ikke dette dokumentert). Ble utført av utbygger av eiendommen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Sprekker i betonggulv i garasje.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Malt betonggulvet med epoxy-maling, som skal forsterke betongen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Morten Bruvold AS

   Beskrivelse av arbeidet: Opparbeide skråning på bakside av eiendommen med granittmur.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: ENO SERVICE AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: HD Solskjerming AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert innendørs persienner på kjøkken og stue (fem vinduer og på verandadør.

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

• **Ja**

List i åpning på stekeovn bør byttes, samt termostater til gulvvarme på to av soverommene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Ja**

Bilveien inn i nordre kvernhusmoen boligområde er privat vei, så det følger med kostnader på brøyting, strøing, vårfeiing og strøm for gatebelysning årlig.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Tilstandsrapport

Selveier enebolig (i kjede)
Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
LUNNER kommune
gnr. 116, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14001-1891 **Eiendomsverdi ref nr:** OY5444

Autorisert foretak: Haagensen Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Haagensen

HAAGENSEN TAKST
ALT INNEN EIENDOMSTAKSERING
LOKALKUNNSKAP - FAGKOMPETANSE - TRYGGHET

NITO

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.

HAAGENSEN TAKST

Haagensen Takst ble etablert i år 2016, og har siden den gang vært klart markedsledende på Hadeland med flere tusen leverte rapporter. Einar utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster, landbrukstakster, skadetakster, naturskade, forhåndstakster, overtakelser/forbefaringer nybygg og div. andre oppdrag. Einar er godkjent Recognized European Valuer (REV), en godkjenning kun meget få takstingeniører innehar i Norge, og nesten ingen innehar i Innlandet ylke. Han er også utdannet tømrermester og har lang erfaring fra byggebransjen. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet. Einar Haagensen har sertifikater innenfor taksering av boligeiendommer, tilstandsanalyse, næringseiendommer, landbrukseiendommer, naturskade og skade. Einar er også godkjent TEGoVA Residential Valuer (TRV) og TRV Recogniced Recidental Valuer.



Rapportansvarlig

Einar Haagensen

einar@haagensentakst.com

417 55 537

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

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 2023

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

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

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

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

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (i kjede) - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål. Vindskier i tre med beslag.
Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.
Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.
Malt inngangsdør i tre med innfelt glass. Malt verandadør med 3-lags isolerglass. Inngangsdør i tre til bod og garasjeport.
Platting/trinn foran inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av keramiske fliser og parkett/laminat. Støpt gulv i garasjen og bod.
Innvendige veggoverflater bestående av malte panelimiterte plater. Plater i garasje/bod. Himlinger bestående av mdf-panel plater. Stedvis innfelt downlights. Plater i himlingen i garasje/bod.
Støpt gulv på grunn.
Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Stålpipe med vedovn.
Det er malte fyllingsdører, stedvis med innfelt glass.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er belagt med keramiske fliser. Mdf panelplater i himlingen. Innfelte downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv og plastsluk.
Utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdører.
Servantskap med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter, med stedvis innfelte glasspartier. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Nedfelt platetopp. Plater. Frittstående kjøl/fryseskap. Komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Innvendige gulvoverflater bestående av kermaiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av panelimiterte plater/lite parti med belegg foran servanten/vannkran. Himlinger bestående av mdf-panel plater. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og rør-i-rør i plast med fordelerskap.
Avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Varmtvannsbereder med ukjent størrelse, anslagsvis ca. 116 liter.
Varmepumpe (luft-til-luft).
Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Ringmurselementer og støpt gulv.
Boligen ligger i relativt flatt terreng.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra byggeår, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra byggeår, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier enebolig (i kjede)

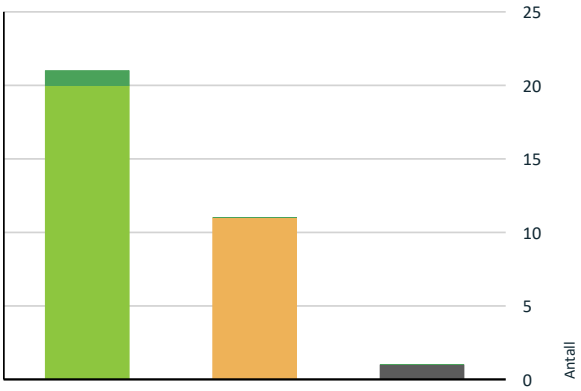
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eier sier at sikring løses ut ved bruk av varmelamper i hagestuen. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eiers far og en venn av eier har utført enkelte arbeider ute og i hagestuen, uten dokumentasjon. De er dog elektrikere. Det mangler også samsvarserklæring for det elektriske anlegget i boligen. Det er kun samsvarserklæring for 7 downlights i stuen (datert 23.04-2020).

Oppsummering av avvik

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

Selveier enebolig (i kjede)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport

SELVEIER ENEBOLIG (I KJEDE)



Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering	
2017	Ny utetrapp og platting. Asfaltering av gårdsplass.
2017	Downlights over garasjeport og inngangsdør.
2020	Downlights I stue.
2021	Varmepumpe.
2024	Granittmur på bakside av hus for senere opparbeidelse av gress og hekk her.
2024	Installert varmekabler i vannrør (først 20 m kabel i 2024, også 30 m i 2025).
2025	Installasjon av elbillader i garasje.
2026	Rengjøring av ventilasjonsluker.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Inspisert fra taket. Det er litt mose på tekkingen, men veldig lite (bør fjernes).

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål. Vindskier i tre med beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen, og videre system derfra er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør, men eier skifter disse før salg. Ingen synlig fuglenetting i gesimser. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer noe preg av elde/slitasje med stedvis noe begynnende råte. Litt utilstrekkelig fall i takrenne mot hagen.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer bør utføres for å forhindre videre forringelse og potensielle følgeskader.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre. Det er ikke adkomst til konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales, og dokumentasjon bør innhentes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel. Det er stedvis manglende musesikring/musebånd, samt gliper mellom enkelte musebånd. Eier opplyser at gliper i musebåndene vil bli tettet, og at det vil bli etablert tetting der dette ikke er montert før salg. Manglende eller mangelfull musesikring kan gi økt risiko for at mus og andre små skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Dette kan medføre skade på isolasjon, treverk og eventuelle tekniske installasjoner. Hva som har skjedd her siden byggeår vites ikke, men eier har aldri opplevd eller hørt mus. Dette bør allikevel undersøkes. Kledningen er stedvis avsluttet for nærme tregulv. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er stedvis registrert sprukne panelbord.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm. Det er stedvis synlig monteringsskum utvendig ved karmer og lister. Det er stedvis registrert små utettheter mellom karmer.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med innfelt glass. Malt verandadør med 3-lags isolerglass. Inngangsdør i tre til bod og garasjeport. Enkelte sår/riper registrert.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert stedvise mindre lysglipper mellom karm og dørblad på verandadøren og dør til bod/garasje, noe som kan indikere justeringsbehov eller manglende i tetningsløsningen. Verandadøren tar litt i terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres og eventuelle pakninger kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende tetthet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til varmetap, trekk, økt energiforbruk og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

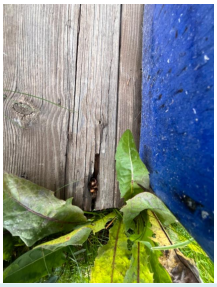
Platting/trinn foran inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Det er stedvis registrert vridde gulvbord, samt enkelte sår og avskallinger i overflatene. Platting/trinn fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av keramiske fliser og parkett/laminat. Støpt gulv i garasjen og bod. Det er registret hullyd under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert et løst parti med fliser ved inngangsdøren (2 stk.), med oppsprukne og stedvis manglende fuger, men eier limer disse før salg. De blir ikke underlimt, men kun limt i fugebredden. Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Bulker registrert stedvis i laminat/parkett skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at løse fliser og oppsprukne eller manglende fuger utbedres fagmessig, da kun liming i fugebredden ikke gir tilstrekkelig varig løsning. I hvilken grad overflater for øvrig skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater bestående av malte panelimiterte plater. Plater i garasje/bod. Himlinger bestående av mdf-panel plater. Stedvis innfelt downlights. Plater i himlingen i garasje/bod. Det er registrert enkelte mindre hull i overflatene etter tidligere installasjoner. Det er også stedvis registrert noe oppsvulming i veggoverflaten bak kjøle-/fryseskapet. Fuktmålinger viste tørre verdier på befaringsdagen. Årsaken til oppsvulmingen er sannsynligvis kondens e.l fra kjøleskapet siden kjøleskapet har stått for nærme veggen (helt inntil). Det er stedvis små sprekker i elastisk fugemasse i mellom veggplater. Noe forføyede fuktverdier i garasjen.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Riss/sprekker/bom registrert i betonggulv og stedvis avskallinger/deformasjon i støpt gulv i garasjen. Stedvis begrenset inspisert grunnet adkomst. Målte avvik er på 18 mm i stue/kjøkken, og på 10 mm på et soverom. Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen. Dette medfører at høydeforskjellen kan være større enn hva som fremkommer av målingen, og at planhetsavviket/eventuelt behov for tiltak kan endres når møbler flyttes.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Eiendommen ligger i et område med "Høy" aktsomhet av radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe med vedovn. Det er registrert riss/sprekker i plater i ildsted.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører, stedvis med innfelt glass. Enkelte sår og riper registrert.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med keramiske fliser. Mdf panelplater i himlingen. Innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Enkelte sår/riper på overflaten. Små riss/ujevnheter i fuger. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er indikasjoner på forhøyede fuktverdier i nedkant på veggene i dusjnisjen. Dette kan skyldes at dusjen er i daglig bruk, men dette er ikke sikkert.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet er avgrenset med dusjvegg som hindrer direkte belastning. Ytterligere undersøkelser av indikasjoner på forhøyede fuktverdier anbefales på generelt grunnlag, siden det er ukjent om dette skyldes daglig bruk eller andre forhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er stedvis registret hullyd under flisene.

Vurdering av avvik:

• Elastisk fuge har stedvis sprekker/glipper. Det er registrert at membranen ikke er ført tilstrekkelig langt opp rundt rørgjennomføringer. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Elastiske fuger med sprekker eller glipper bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader. Membranen bør føres tilstrekkelig opp rundt rørgjennomføringer for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og unngå vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Avvik i fallforhold til sluk bør utbedres for å sikre korrekt avrenning.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og ca. 30 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

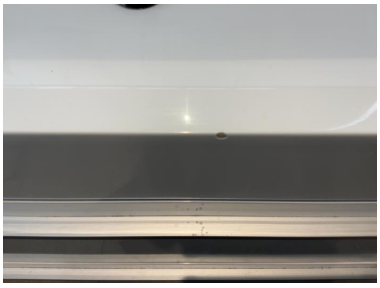
Utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdører. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Hakk/sår registrert på servanten. Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Drenshull eller lignende bør etableres hvis det ikke er toalett med sealingbag (bør undersøkes). Det bør vurderes utbedring av hakk og sår på servanten samt riper på innredningen for å hindre videre slitasje og opprettholde funksjon og estetikk.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i toalettrommet. Måleresultatet er ok. Grunnet adkomst/konstruksjon er ikke hullet boret mot dusjnisjen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter, med stedvis innfelte glasspartier. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Nedfelt platetopp. Plater. Frittstående kjøl/fryseskap. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører/skuffer er ujusterte. Stedvis oppsvulming på innredningen og benkeplater.

Konsekvens/tiltak

• Dører og skuffer bør justeres, og oppsvulmede deler av innredningen og benkeplaten bør utbedres eller skiftes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert funksjonalitet, videre forringelse av materialene og økt risiko for fuktskader.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport






1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er registrert noe ulyd fra viften, og det opplyses om noe redusert effekt. Ved funksjonstest med papir utført ved ventilasjonsåpningen ble det imidlertid registrert tilfredsstillende avtrekk.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av kermaiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av panelimiterte plater/lite parti med belegg foran servanten/vannkran. Himlinger bestående av mdf- panel plater. Det er noe hullyd i keramiske fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert oppsvulming i veggoverflaten ved oppheng for tørkehåndkle.

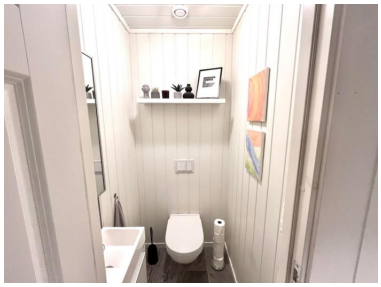
Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres oppsvulming i veggoverflaten ved oppheng for tørkehåndkle.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne. Waterguard er fjernet under det vegghengte toalettet fordi føleren var svært sensitiv og stadig stengte vanntilførselen. Det er derfor ikke etablert lekkasjesikring her eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en fungerende lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning under det vegghengte toalettet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt fare for uoppdagede vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen. Eier har waterguarden liggende.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

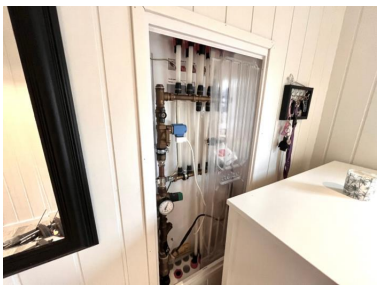
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør-i-rør i plast med fordelerskap. Det er registrert litt irr på rør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Skjulte avløpsrør.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Eier skifter styringsenhet og filter før salg.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med ukjent størrelse, anslagsvis ca. 116 liter. Stedvis begrenset inspisert grunnet plassering/adkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert rennemerker fra varmtvannsberederen. Det opplyses at det til stadighet renner noe vann fra berederen og ut på det flislagte gulvet på bad/vaskerom. Dette har medført merker på gulvet som eier ikke klarer å vaske bort.

Konsekvens/tiltak

• En sannsynlig utbedring kan være å montere ekspansjonstank til berederen for å regulere trykkforholdene.





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft).

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport





⚠ 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

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er fra byggeår.

Eier opplyser om at varmekabler virker dårlig på to soverom. Termostater skiftes på disse to rommene før salg.

Vurdering av avvik:

• Eier sier at sikring løses ut ved bruk av varmelamper i hagestuen.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eiers far og en venn av eier har utført enkelte arbeider ute og i hagestuen, uten dokumentasjon. De er dog elektrikere. Det mangler også samsvarserklæring for det elektriske anlegget i boligen. Det er kun samsvarserklæring for 7 downlights i stuen (datert 23.04-2020).

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring anbefales av sikring som løser ut.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at en kvalifisert elektroinstallatør gjennomgår og dokumenterer anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent (se løsmasser i områdeanalysen i salgsoppgaven).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer og støpt gulv.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Stedvis lokale svanker/søkk o.l.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen. Eier utbedrer slik at det ikke er flate partier eller partier med motfall, men det blir ikke forskirftsmessig fall. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen over tid.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra byggeår, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra byggeår, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er montert varmekabel i vannledningen siden denne tidligere har fryst vinterstid. Sannsynlig årsak er at denne ligger for grunt, og varmekabel må derfor brukes vinterstid. Utvendig stoppekran og stakepunkt er ikke lokalisert, og det er ukjent om det er stakepunkt eller stoppekran.

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:
• Eier sier at sikring løses ut ved bruk av varmelamper i hagestuen.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eiers far og en venn av eier har utført enkelte arbeider ute og i hagestuen, uten dokumentasjon. De er dog elektrikere. Det mangler også samsvarserklæring for det elektriske anlegget i boligen. Det er kun samsvarserklæring for 7 downlights i stuen (datert 23.04-2020).

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring anbefales av sikring som løser ut.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at en kvalifisert elektroinstallatør gjennomgår og dokumenterer anlegget.

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
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

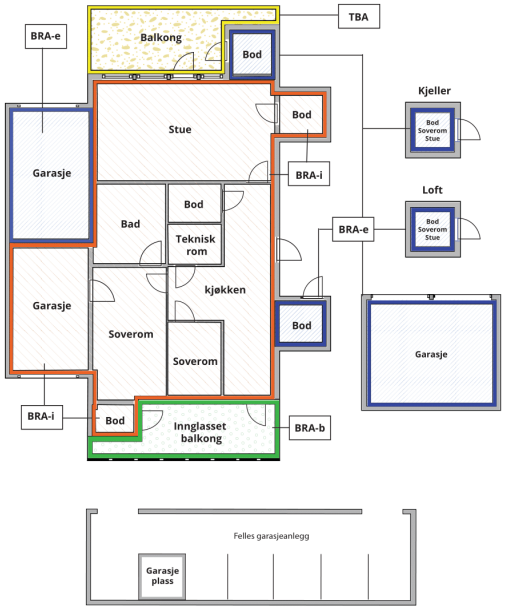
Hva er måleverdig areal?

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.

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Arealer

Selveier enebolig (i kjede)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	93	24		117	24
SUM	**93**	**24**			**24**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, teknisk rom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid ved hjelp av egeninnsats og utført av fagfolk via firmaer.

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Øyvind Sandbæk Hermansen	Kunde
	Kine S Larsen	Medhjelper Haagensen Takst

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	116	199		0	512 m²	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Kvernhusvegen 28

Hjemmelshaver

Jensen Benedicte Marte Marie Gjestad,
Hermansen Øyvind Sandbæk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Kvernhusvegen 28, 2743 Harestua i Lunner Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan 0533-2015-0005, formål er boligbebyggelse, frittliggende småhus.
Kommuneplan 2023-0001, delareal 1 024 m² KP Hensynsonenavn 0533-2015-0005 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde og delareal 512 m² arealbruk er næringsvirksomhet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, stedvis heller, plen, skråning, prydbusker og hekk.

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår
2018

Kommentar
Eier

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt.

Skjevheter i bygget, og glipper i mellom yttervegger og skyvedør.
Kledningen/søyle er stedvis avsluttet for nærme tregulv.
Manglende fuglenetting.

Beskrivelse

Hagestue er oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning av malt liggende panel.
Pulttak.
Taket er tekket med takshingel.
Nedløp og takrenner i lakkert stål.
Vindskier i tre med beslag.
Tregulv/platting.
Skyvedører i enkle glass.
Fundamentering på bakken/platting.

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



Tilbygg / modernisering	
2018	Lys i vinterhage er uten dokumentasjon, gjort av tidligere elektriker.

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.09.2026	Eier har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Eier har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvernhusvegen 28 , 2743 HARESTUA
Gnr 116 - Bnr 199
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
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	
Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359578**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300533271**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **199**
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 **2016**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
143,86

Vedlegg: Energiattest

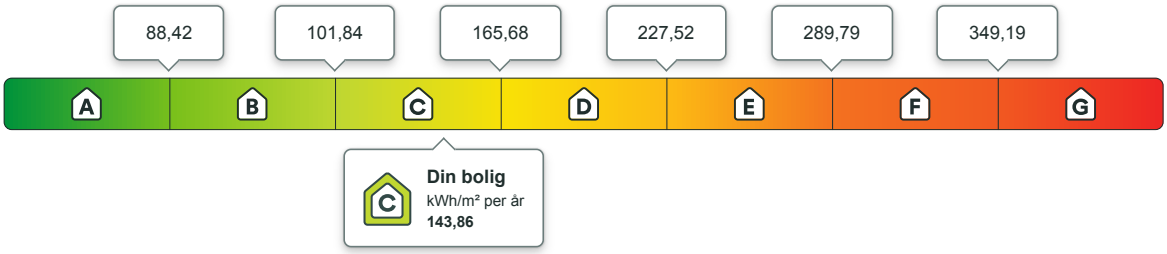
Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA

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
16 092,89	**167,31**

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



Kvernhusvegen 28, 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**



Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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.

Tiltak 17: 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-116/199

Norkart
Utskriftsdato: 21.09.2026 14:39

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		Beregnet areal	512.5
Etablert dato	29.07.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	116/199
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	116/199
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	29.05.2017 16.04.2018	DS FSKAP 89/16 17/1125		116/71 (-463,3), 116/192 (463,3) 116/1, 116/193, 116/198, 116/199
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	29.05.2017 16.04.2018	DS FSKAP 89/16 17/1125		116/71 (-481,9), 116/193 (481,9) 116/192, 116/194, 116/197, 116/198, 116/199
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	29.05.2017 16.04.2018	DS FSKAP 89/16 17/1125		116/71 (-380,3), 116/198 (380,3) 116/192, 116/193, 116/197, 116/199
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	29.05.2017 16.04.2018	DS FSKAP 89/16 17/1125		116/71 (-512,5), 116/199 (512,5) 116/1, 116/192, 116/198
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.05.2017 17.04.2018	17/1125		116/71, 116/198, 116/199
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.07.2016 14.07.2016	DS FSKAP 89/16	Tinglyst 03.08.2016	116/71 (-512,3), 116/199 (512,3) 116/1, 116/192, 116/198

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676397.65	594511.95		Ja	512.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HERMANSEN ØYVIND SANDBÆK F020693*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVERNHUSVEGEN 28 2743 HARESTUA	Bosatt (B)
JENSEN BENEDICTE MARTE MARIE GJESTAD F120793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVERNHUSVEGEN 28 2743 HARESTUA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvernhusvegen 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2743 HARESTUA	Kirkesogn	03090302 Grua-Harestua

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkrets	303 Harestuskogen	Tettsted	1664 Harestua
Valgkrets	1 Harestua		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300533271		Kjede/atriumhus (133)	Ferdigattest (FA)	25.08.2016

1: Bygning 300533271: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 25.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	127
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	03.12.2015	04.12.2015	
Ferdigattest	25.08.2016	25.08.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvernhusvegen 28	H0101	116/199	118	4	1	1	Kjøkken

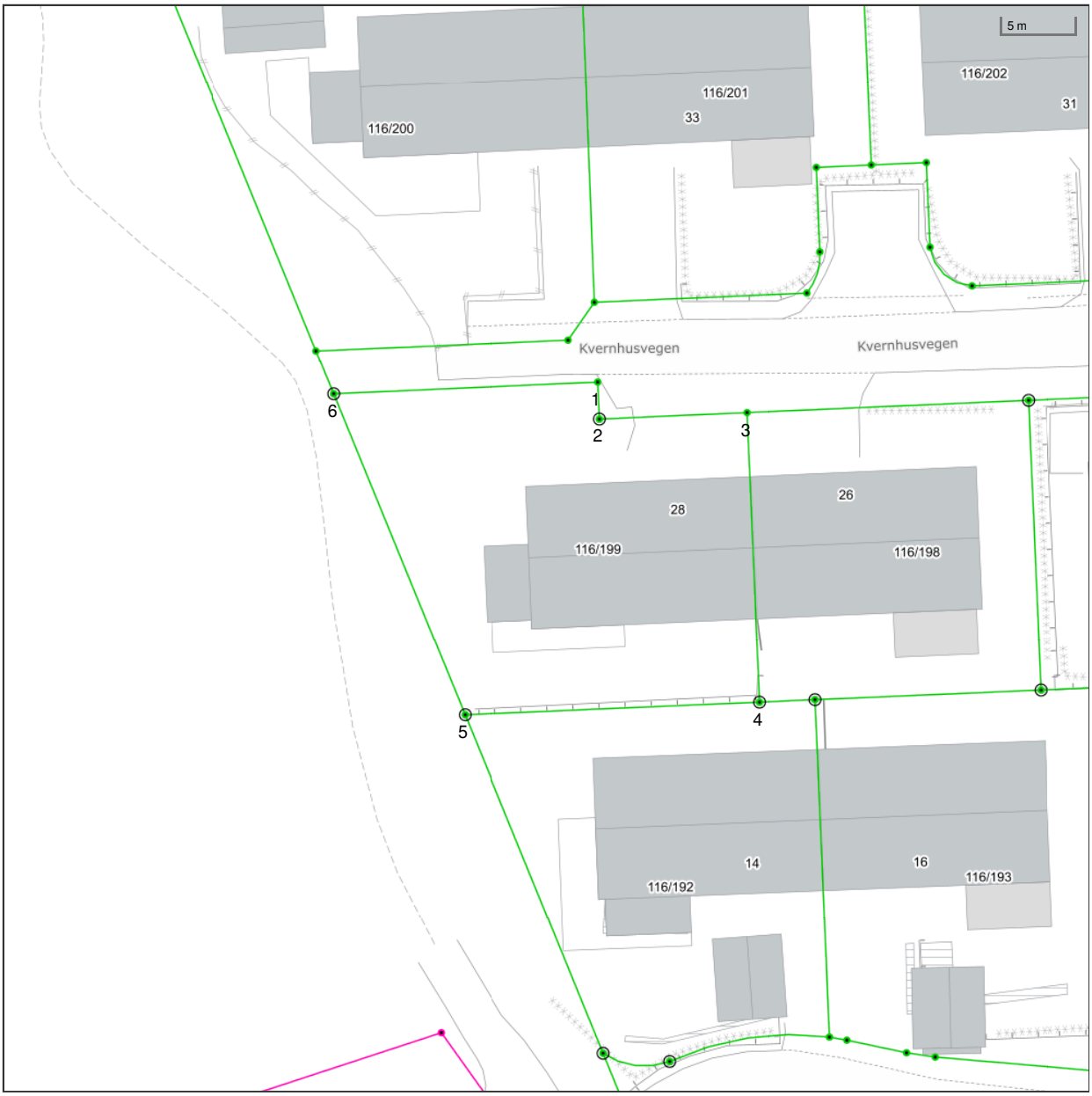
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 21.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3234 - 116/199//



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	512,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676397,65	**Øst**	594511,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676414,51	594514,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,06	
2	6676412	594514,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,52	
3	6676412,7	594525,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,09	
4	6676392,99	594526,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,76	
5	6676391,61	594506,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,16	
6	6676413,25	594496,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,64	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

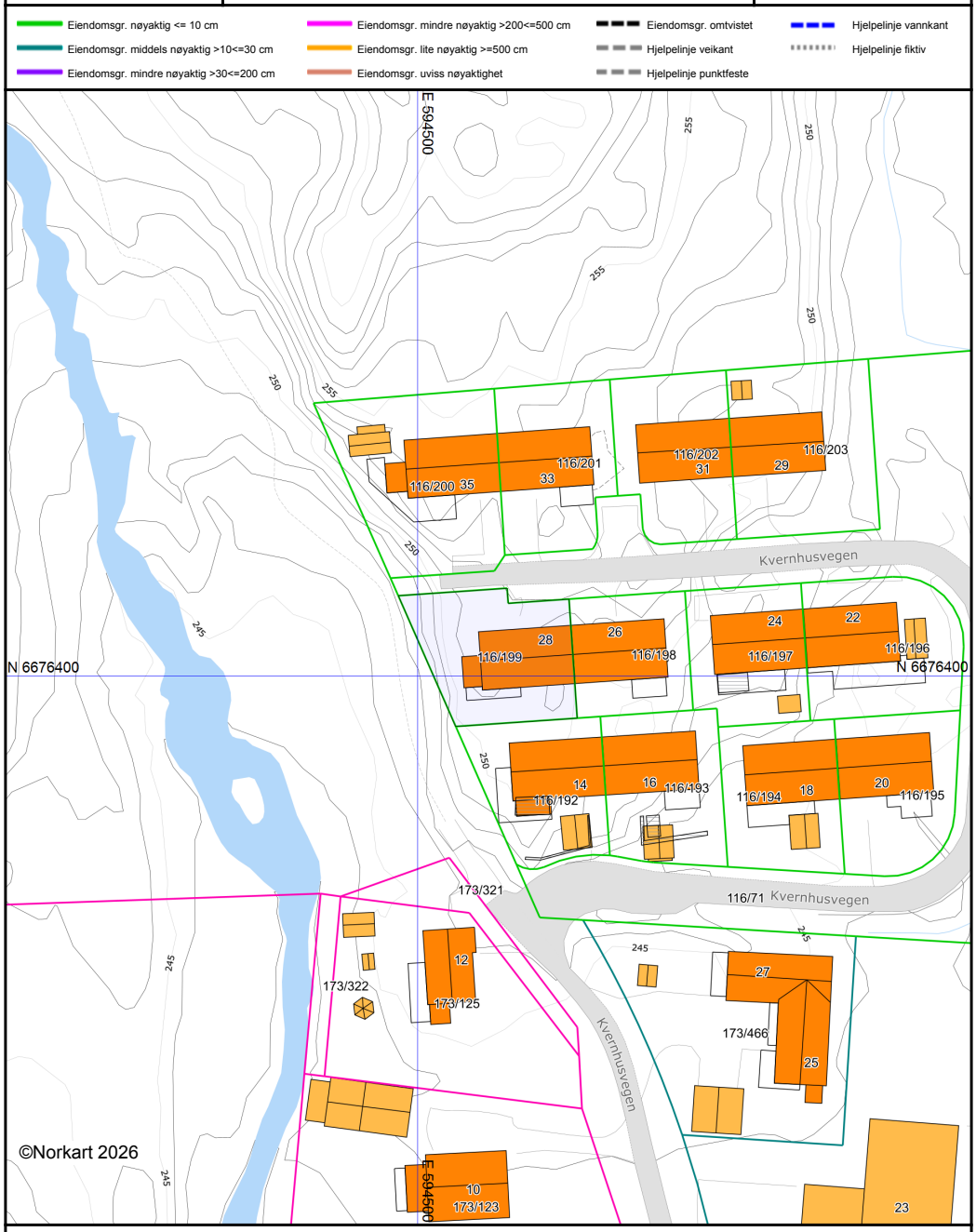
Lunner kommune

Grunnkart

Eiendom: 116/199
Adresse: Kvernhusvegen 28
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 21.09.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

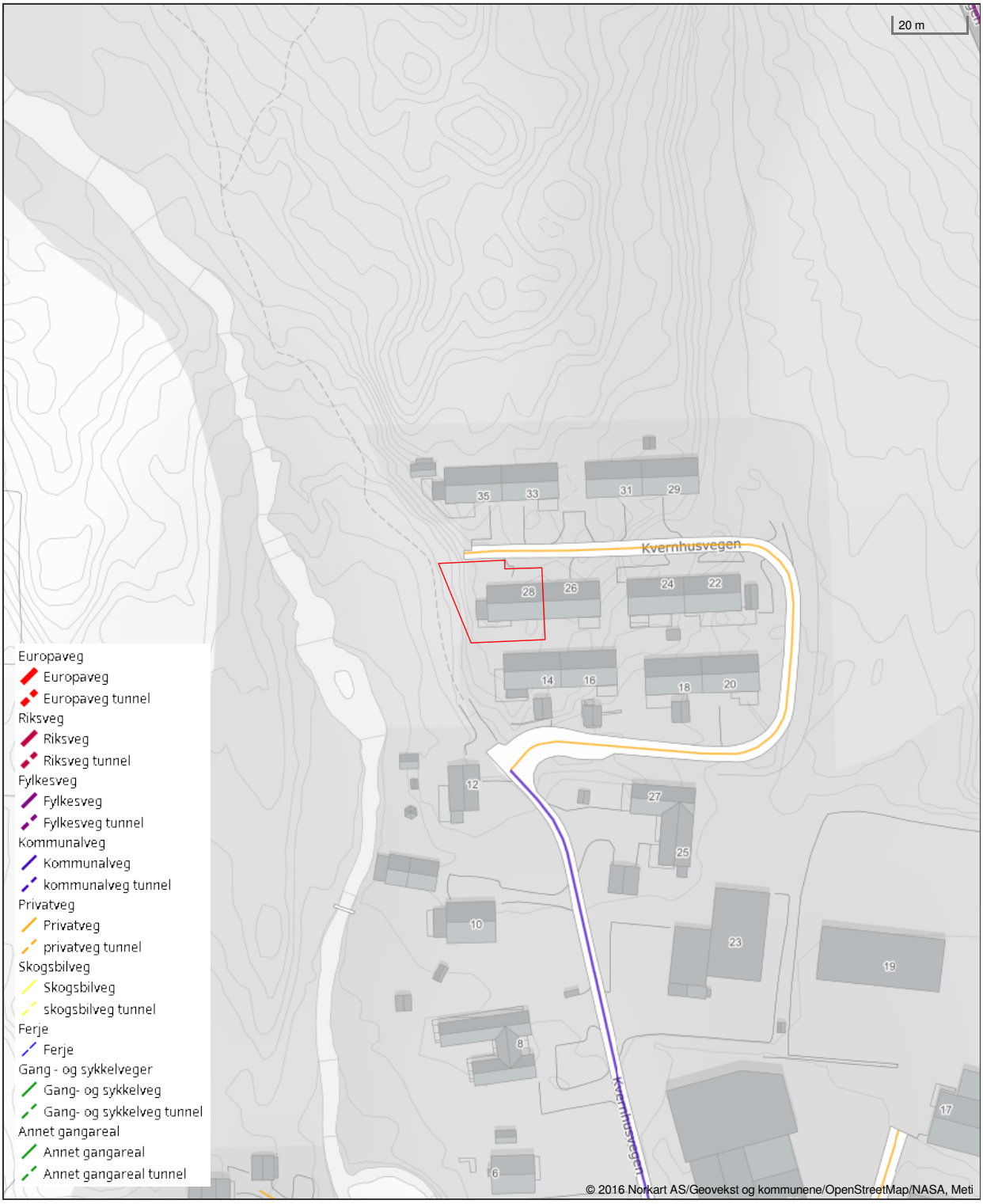
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3234 - 116/199//



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: 21.09.2026

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.**	116	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	540110278	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300533271	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1.etasje:	Peisovn	Nordpeis AS	Nordpeis Duo

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
08.10.2024	tilsyn med fyringsanlegg	21.05.2025	feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 540110278

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

LUNNER
KOMMUNE

AKU Arkitektkontor Ketil Uppman

ketil@aku.no

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	15/1802-14 ANEL	GNR 116771	25.08.2016

116/71 - Ferdigattest for hus 1,2 og hus 7,8 **KVENHUSMOEN**

Igangsettingstillatelse er gitt 03.12.2015. Søknad om ferdigattest innkommet 2.8.2016, Sluttrapport for avfall innkommet 24.8.2016.

Gnr./bnr:	116/71
Gjelder:	§20-1a. Nybygg. Tomannsbolig
Byggested:	*Kvenhusmoen, Harestua*
Areal:	*Bebygd areal:* 501.0 m^2, *Bruksareal:* 470 m^2
Tiltakshaver:	Hadeland Bygg- og Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	AKU Arkitektkontoret Ketil Uppman

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1, gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, gjennomføringsplan 1.8.2016, avfallsplan 24.8.2016. I følge søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler.

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

- Lunner kommune bemerket at sorteringsgraden ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 §§ 9-6, 9-7 og 9.8. Lunner kommune ber med dette om dokumentasjon for at avfallshåndteringen innarbeides i bedriften Lars Jørgen Bjerke ,orgnr. 937352956, sitt KS system og ber om en redegjørelse for hvordan foretaket skal oppnå minimumskravet i TEK10 § 9.8 for resterende deler av tiltaket.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn, utover ovenfor nevnte.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 *litra d og § 20-2*).

Med hilsen

Anne Elisabeth Låveg
byggesaksbehandler

Lunner kommune Sandsvegen 1, 2740 Roa Telefon 61 32 40 00 Faks 61 32 40 09 post@lunner.kommune.no www.lunner.kommune.no

Kopi sendt:
Økonomiavdelingen v/Bjørn Hansen
Brann og redning: Feier Thor Inggard Sagstad
Eiendomsskatt v/ Marit Øversveen

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift i hht. interne rutiner

Benedicte Gjestad Jensen
Kvernhusvegen 28, 2743 Harestua

14. mai 2018

Søknad om tillatelse til å bygge utestue

Utestuen vil bli bygget på husets vestkant som det kommer fram av vedlagt situasjonskart (se vedlegg 2). Utestuen er markert med en rød firkant.

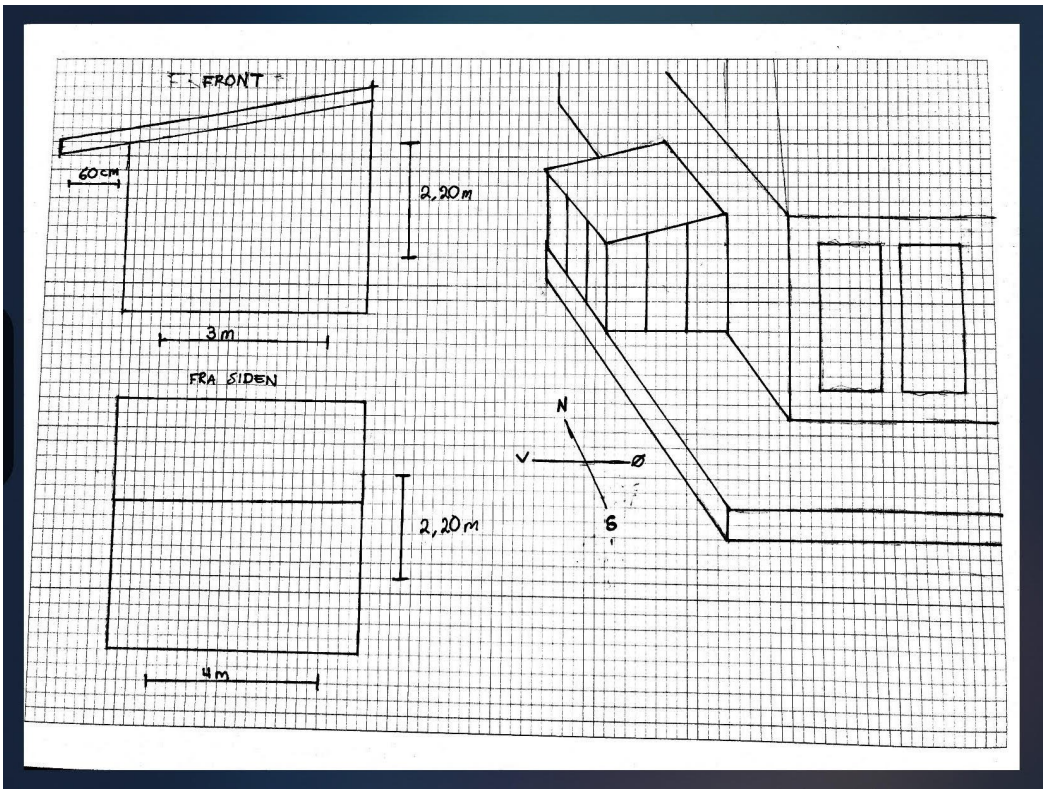
Målene på utestue vil være 3 m bred og 4 m lang (Se vedlegg 1). Merk at høyden på tegningen er notert feil, hvor det høyeste punktet på utestuen vil være på ca 2,5- 3 m. Utestuen vil bli på ca 12 kvm.

Utestuen vil ha en bekledd vegg mot nord, mens vest- og sørsiden vil ha skyvedører av glass. Stuen vil bli brukt i sommerhalvåret og vil ikke være lagd til å kunne brukes året rundt.

Vi håper på å ha utestuen ferdig i løpet av juni og vil begynne på byggingen når vi får det godkjent fra kommunen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg 1 – Tegning og mål av utestue



Vedlegg 2- Situasjonskart over Kvernhusvegen 28, 2743 Harestua



Vedlegg: Kommunalinformasjon



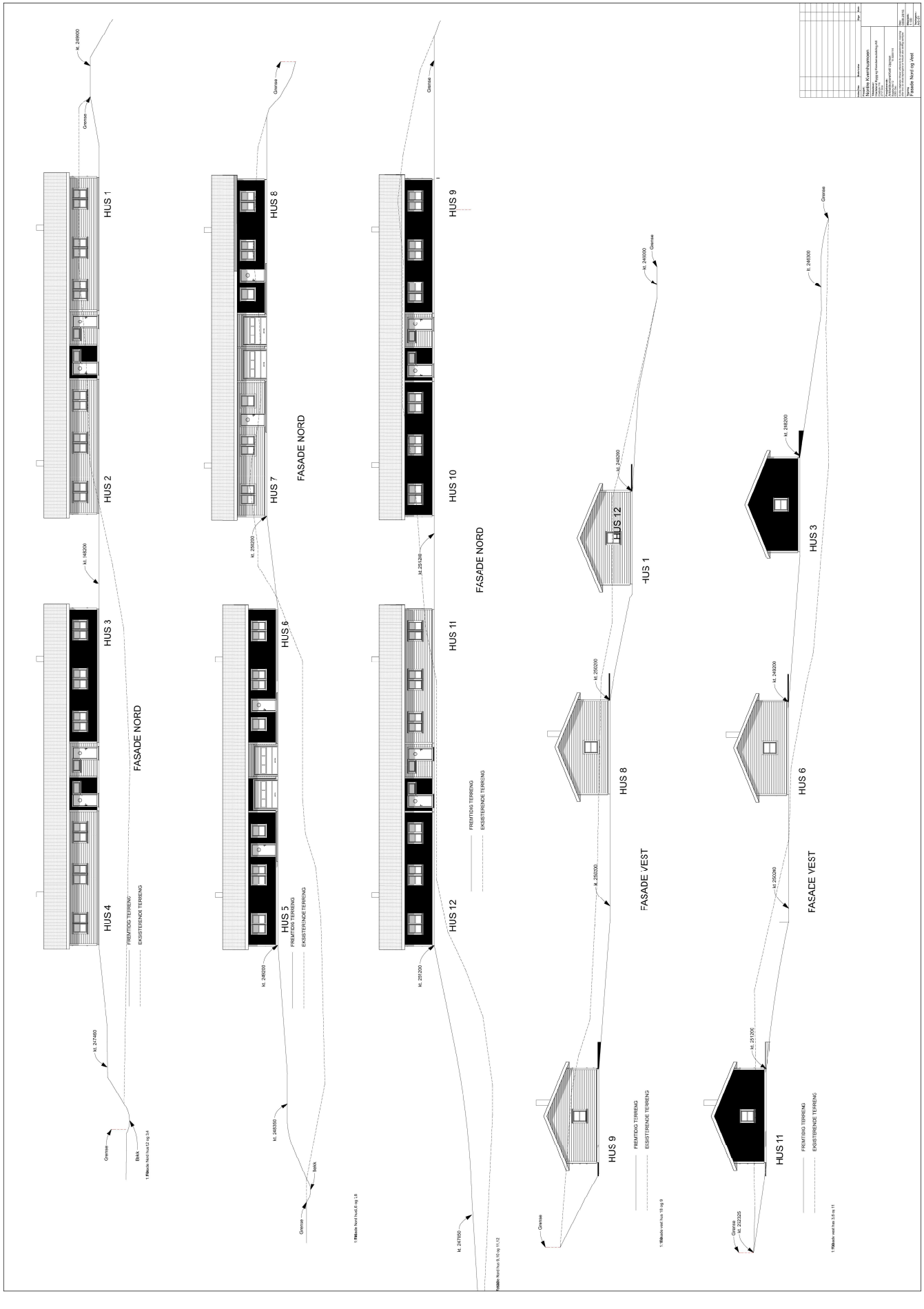
Vedlegg: Kommunalinformasjon



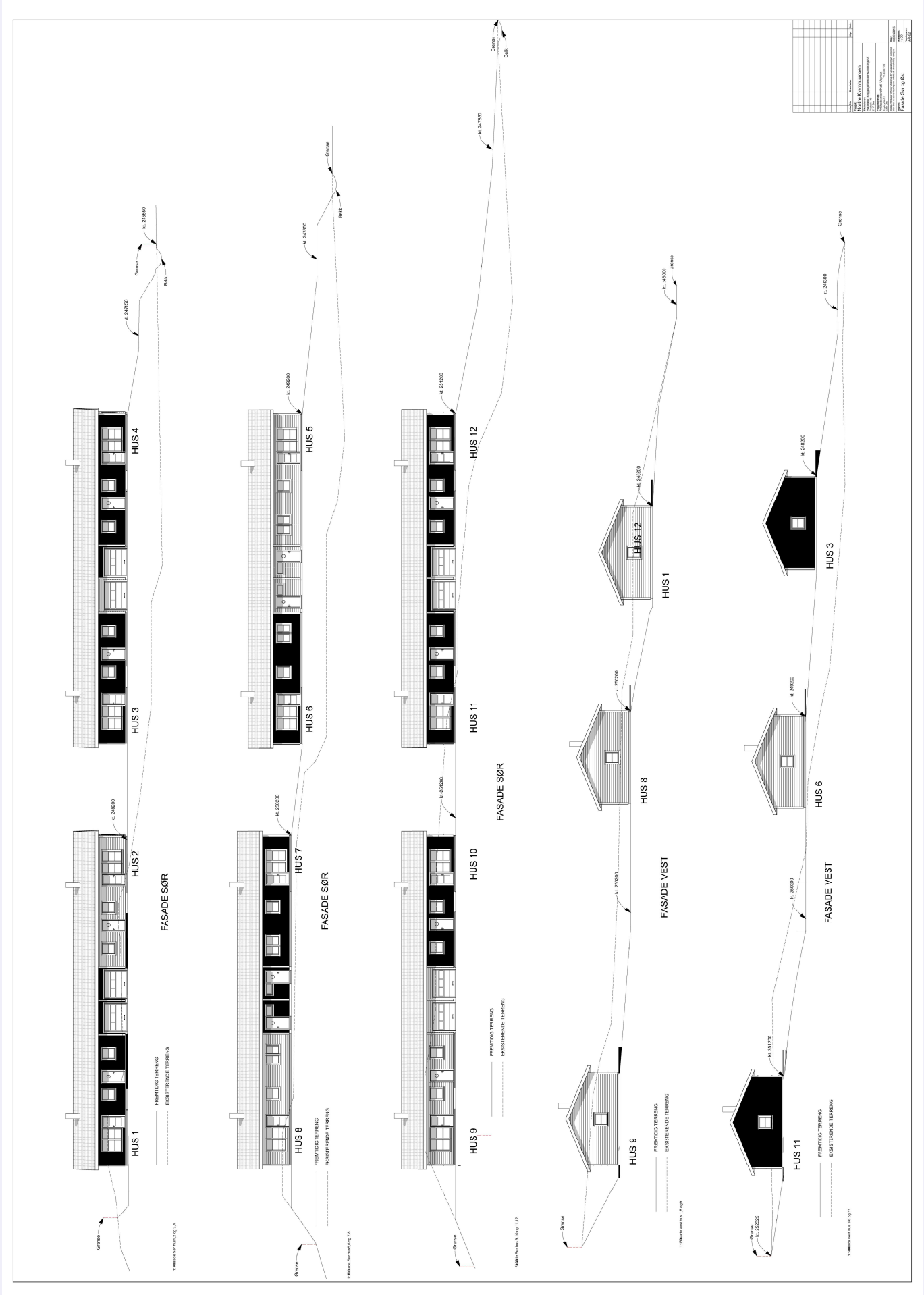
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.

Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Blankett 5188 Bokmål | © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 28.05.2021

Del 1: Før du starter å bygge/rive

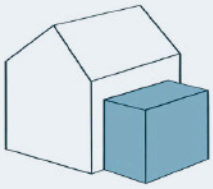
Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ Bygg uten å søke for tilbygg
→ Bygg uten å søke for frittliggende bygninger

Du kan også få hjelp i Åtte steg fra idé til ferdig søknad

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



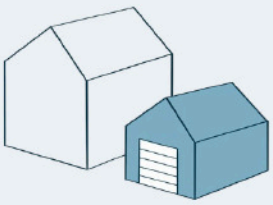
- [x] **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- [ ] **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- [ ] **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- [x] **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- [ ] **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



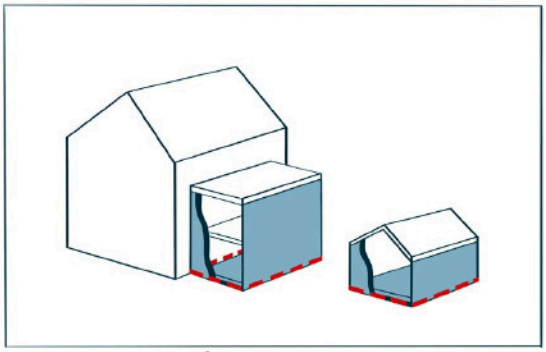
- [ ] **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- [ ] **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- [ ] Garasje eller uthus til bolig
- [ ] Garasje eller uthus til fritidsbolig
- [ ] Fiskeri- eller landsbruksbygning
- [ ] Annen type bygning, beskriv:

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



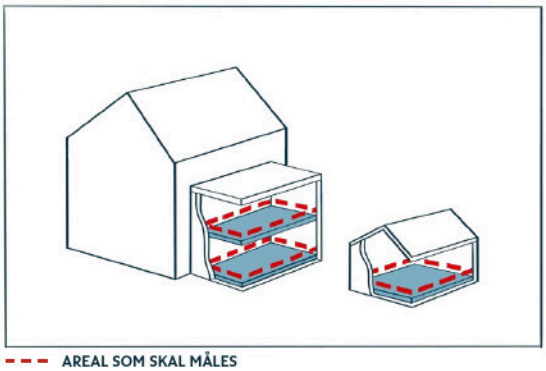
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



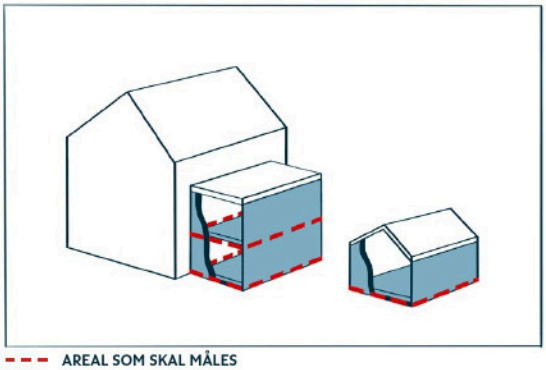
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



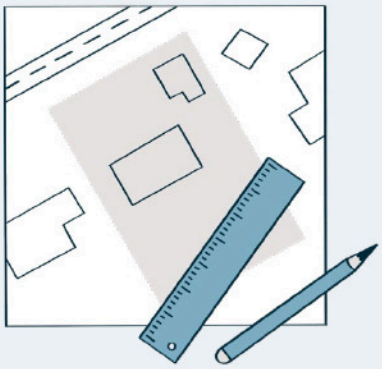
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

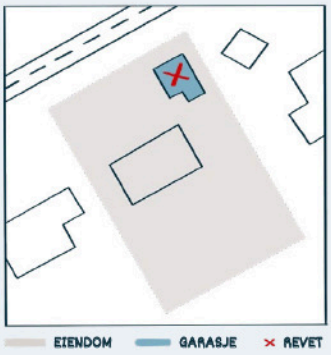
- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

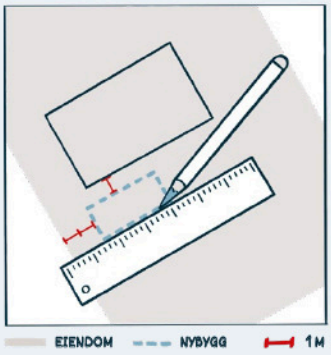


1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no



2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet: 1

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
13 m²	12 m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
m²	m²	m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive: 1 4 0 6 2 0 1 8

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: Kvernhusvegen 28

Postnr/sted: 2743 Harestua Kommune: Lunner

Gårdsnr: 116 Bruksnr: 199 Festenr: Seksjonsnr:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Øyvind Sandbæk Hermansen

E-post: oyvindher@gmail.com

Telefon:

Mobil: 47265544

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☑ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato: 22.09.2026

Underskrift: ØYVIND SANDBÆK HERMANSEN

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 21.09.2026

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.**	116	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 024 m^2 **KPHensynsonenavn** 0533-2015-0005 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 512 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende **Områdenavn** NÆ

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Id	0533-2015-0005
Navn	Nordre Kvernhusmoen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/2285/Kvernhusmoen.planbestemmelser+vedtatt+planendring+vedtatt+10.3.2017.PDF
Delarealer	**Delareal** 512 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BFS

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJPLAN FOR NORDRE KVERNHUSMOEN
BOLIGOMRÅDE

LUNNER KOMMUNE

Dato: 24.7.2014. Revidert etter offentlig ettersyn – august .2015.
Vedtatt av kommunestyret 3. september 2015
Mindre endring vedtatt 10.3.2017, saksnr FSKAP 47/17.

§ 1 - Reguleringsformål

Regulert område er vist på plankart med plannummer 12/1841, datert 15.1.2015.

Innen planen er det følgende reguleringsformål:
PBL § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg: Frittliggende småhusbebyggelse. Lekeplass. Energianlegg.
PBL § 12-5, ledd 2 - Samferdselsanlegg: Veger.
PBL § 12-5. ledd 3 - Grønnstruktur. Grønnstruktur og turveg.
PBL § 12-6. ledd a3 - Faresoner. Høyspenningsanlegg.

§ 2 - Fellesbestemmelser

Støy, (PBL § 12-7, punkt.3)
- Støyretningslinjene T-1442 med tilhørende grenseverdier gjelder innen planområdet.

Fredete kulturminner, (PBL § 12-7, punkt.6)
- Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene, eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 3 - Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, ledd nr.1)

Frittliggende småhusbebyggelse. BFS1-2.

Utnyttelse, (PBL § 12-7, punkt.1)
- Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Én bolig på hver tomt. Boligene kan sammenkobles med carporter på hver side av eiendomsgrensene.
- Utnyttelsen skal ikke overstige %BYA=35%, heri garasjer og biloppstillingsplasser.

Estetiske forhold, (PBL § 12-7, punkt.1)

- Alle bygninger skal ha saltak uten valm. Hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning.
- Bygningene skal ha ytterkledning i tre.
- Takvinkel skal være mellom 22,5-38 grader. Taket skal være i mørk farge og være matt.
- Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger innenfor planområdet får en harmonisk utforming og et enhetlig preg med vekt på gode proporsjoner og estetiske løsninger innenfor tradisjonelt formspråk. Sammen med byggesøknaden skal det foreligge dokumentasjon på at bygningene har god lokal, byggeskikk.





Hagestue (Pbl § 12-7, punkt 1)

Innenfor eiendommens tillatte bebygde areal (BYA) tillates det å bygge hagestue som tilbygg til hver boenhet.

Hagestuen skal oppføres som glassbygg, være ca. 3 meter x 5 meter, hvor 3 meter er maksimal bredde ut fra boligens yttervegg.

På hagestuen tillates takvinkel lavere enn 22,5 grader. Utforming for øvrig som på viste



illustrasjon.

Høyder, (PBL § 12-7, punkt.1)

- Mønehøyden skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Bebyggelsen skal plasseres lavest mulig i terrenget.
- Garasjer/carporter skal bygges sammen med boligene og være dele mellom disse.

Avkjørsel, (PBL § 12-7, punkt.1)

- Det tillates en avkjørsel per tomt. Plassering avklares i forbindelse med byggesaksbehandling.

Parkering og garasjer, (PBL § 12-7, punkt.7)

- Det avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minst en av disse skal være i garasje eller carport.
- Garasje/carport skal bygges sammen med boligene.
- Garasjer bygget vinkelrett på atkomstvegen skal oppføres minst 6m fra dennes vegkant.

Universell utforming, (PBL § 12-7, punkt.5)

- Bebyggelse og tilhørende utearealer skal i hht TEK10 utformes etter prinsippene om tilgjengelighet.

Lekeområde

- Området BLK1 skal enkelt utrustes med lekeapparater og benk, og kan planeres.
- Ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeområde påhviler eiendommene innen planområdet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, ledd nr.2)

Veger

- SV1 er felles veg.
- Ansvar for drift og vedlikehold påhviler alle eiendommene innen planområdet.
- Skjæringer og fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- Veger innenfor planområdet skal ikke asfalteres.

Energinett – trafo

- Innen område G1 kan det oppføres trafo.

§ 5 Grønnstruktur (PBL § 12-5, ledd nr.3)

Grønnstruktur

- Område G1 er felles areal og skal ha vegetasjon som er naturlig for området.
- Ansvar for drift og vedlikehold påhviler alle eiendommene innen planområdet. - Området skal ha høy vegetasjon/trær.

Turveg

- Turvegen GTD1 er felles areal og skal ha vegetasjon som er naturlig for området. - Ansvar for drift og vedlikehold påhviler alle eiendommene innen planområdet.

§ 6 - Hensynssoner (PBL § 12-6)

A.3Faresoner. Høyspenningsanlegg

- I faresonene kan det ikke bygges hus eller anlegg.
- Dersom høyspentledning fjernes/legges som kabel i bakken faller faresonen bort. Ev avstandskrav til denne bestemmes av kabeleier.

§ 7 - Rekkefølgebestemmelse (PBL § 12-7, ledd nr.10)

Vann, overvann og spillvann, (PBL § 12-7, punkt.10)

- Før det gis brukstillatelse på boliger, skal løsning for brannvann som er godkjent av Lunner kommune, være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal boligene være koblet til kommunalt vann- og avløpsnett.

Veger, (PBL § 12-7, punkt.10)

- Felles veg V1 må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boligene.

Lekeplass, (PBL § 12-7, punkt.10)

- Felles lekeplass BLK1 må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boligene.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

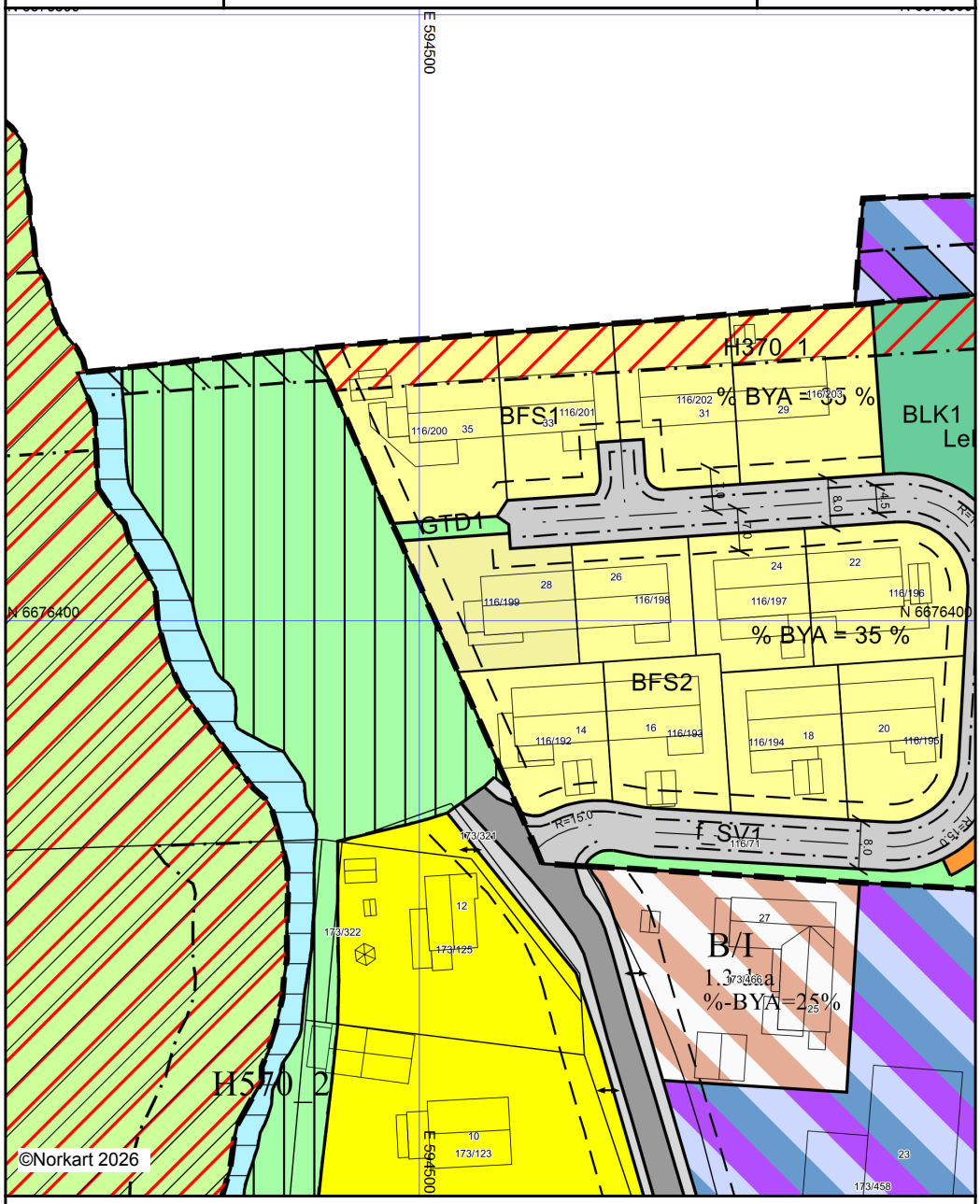
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 116/199
Adresse: Kvernhusvegen 28
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

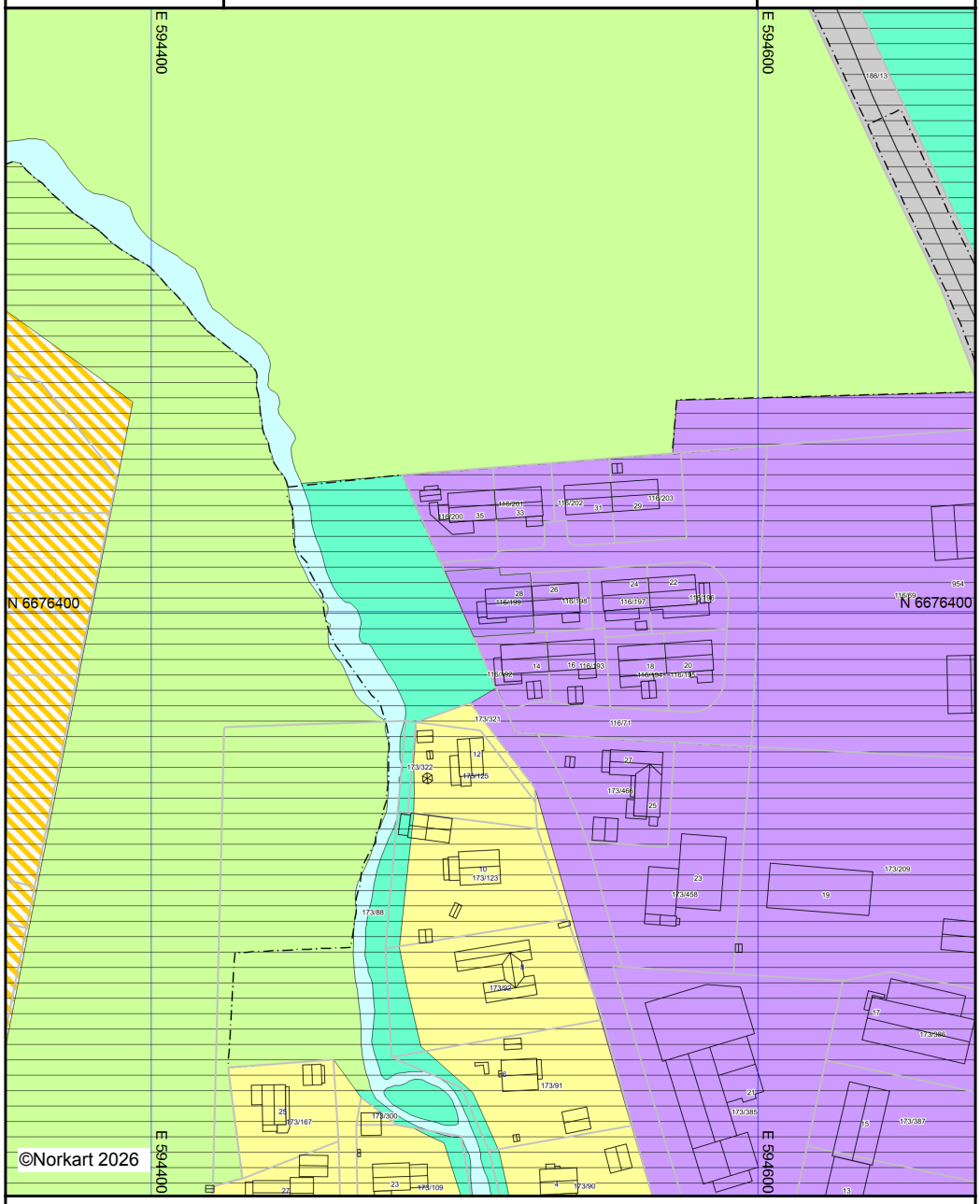
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 116/199
Adresse: Kvernhusvegen 28
Dato: 21.09.2026
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: 21.09.2026

Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 748,92 kr
Eiendomsskatt	4 650,96 kr
Feiing	480,00 kr
Vann	5 516,34 kr
Sum	**20 396,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt	0%	1162800 promille	4.00	1/1	0 %	4 651,00 kr	3 488,22 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	467.00	1/1	0 %	467,00 kr	350,28 kr
Forbruksgebyr vann	15%	95 M2	26.59	1/1	0 %	2 525,86 kr	1 894,36 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 Stk	3033.16	1/1	0 %	3 033,16 kr	2 274,83 kr
Forbruksgebyr kloakk	15%	95 M2	45.14	1/1	0 %	4 288,06 kr	3 216,06 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 Stk	3929.01	1/1	0 %	3 929,01 kr	2 946,75 kr
					Sum	**18 894,09 kr**	**14 170,50 kr**

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 22.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**116**	Bnr:	**199**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kvernhusvegen 28, 2743 HARESTUA**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 116, Bruksnummer 199 i 3234 LUNNER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.09.2026 kl. 14.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.09.2026 kl. 14.51

Adresse(r):

Gateadresse: **Kvernhusvegen 28**
Gatenr: **1025**
Kommune: **LUNNER**
Postkrets: **2743 HARESTUA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/729028-1/200 12.08.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 850 000
Omsetningstype: Fritt salg
HERMANSEN ØYVIND SANDBÆK
FØDT: 02.06.1993 IDEELL: 1/2
JENSEN BENEDICTE MARTE MARIE GJESTAD
FØDT: 12.07.1993 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2023/1019952-1/200 19.09.2023 16:42 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 880 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/688650-1/200 29.07.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3234 GNR: 116
BNR: 71

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 116, Bruksnummer 199 i 3234 LUNNER kommune

2020/824521-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0533 GNR: 116 BNR: 199

2024/496706-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3054 GNR: 116 BNR: 199

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/688650/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 14:49

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602010506
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
961381452	LUNNER KOMMUNE	Sandsvegen 1, 2740 ROA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
981645847	HADELAND BYGG- OG EIENDOMSUTV AS		Postboks 119, 2717 GRUA	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0533	116	71	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	HADELAND BYGG- OG EIENDOMSUTV AS		Postboks 119, 2717 GRUA	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0533	116	199

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 688650 Tinglyst: 29.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

18.07.2016 07.56

Side 1 av 1

Notater



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: 1211260167 / Trine Skattum, tlf. 40074612
Kvernhusvegen 28, 2743 Harestua
Gnr. 116, bnr. 199 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

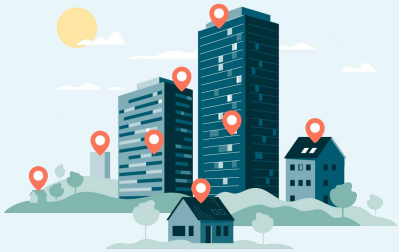
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1211260167
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Trine Skattum
Eiendomsmegler

400 74 612
trine@em1hadeland.no

EiendomsMegler 1 Hadeland
Smiegata 17, 2750 GRAN

eiendomsmegler1.no