PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

TYTTEBÆRSTIEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

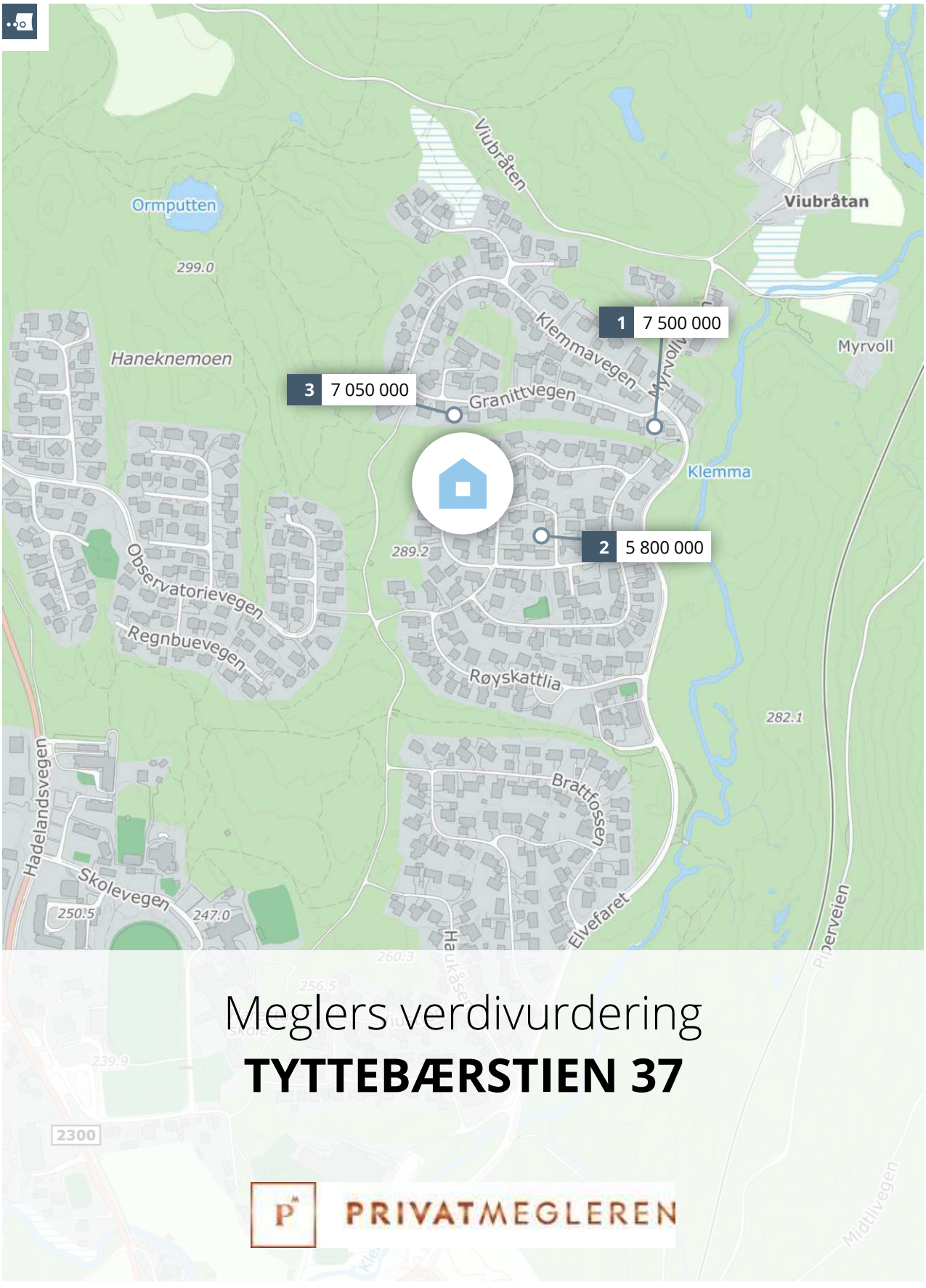
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TYTTEBÆRSTIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 24.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vegar Volla.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tyttebærstien 37, 2743 HARESTUA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 173 BNR 513 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3234 LUNNER GRUNNKRETS HARESTUA

Verdivurdert til

6 400 000

-	6 400 000	24 710
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	259 m²	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					680 m²	
Byggeår					1990	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granittvegen 2 A 229 m²	2001	868 m²	5 sov	07.06.2024	7 950 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**32 751**
2	Tyttebærstien 11 154 m²	1995	695 m²	4 sov	12.08.2025	5 400 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**37 662**
3	Granittvegen 18 A 241 m²	1999	899 m²	5 sov	12.04.2024	6 690 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**29 253**

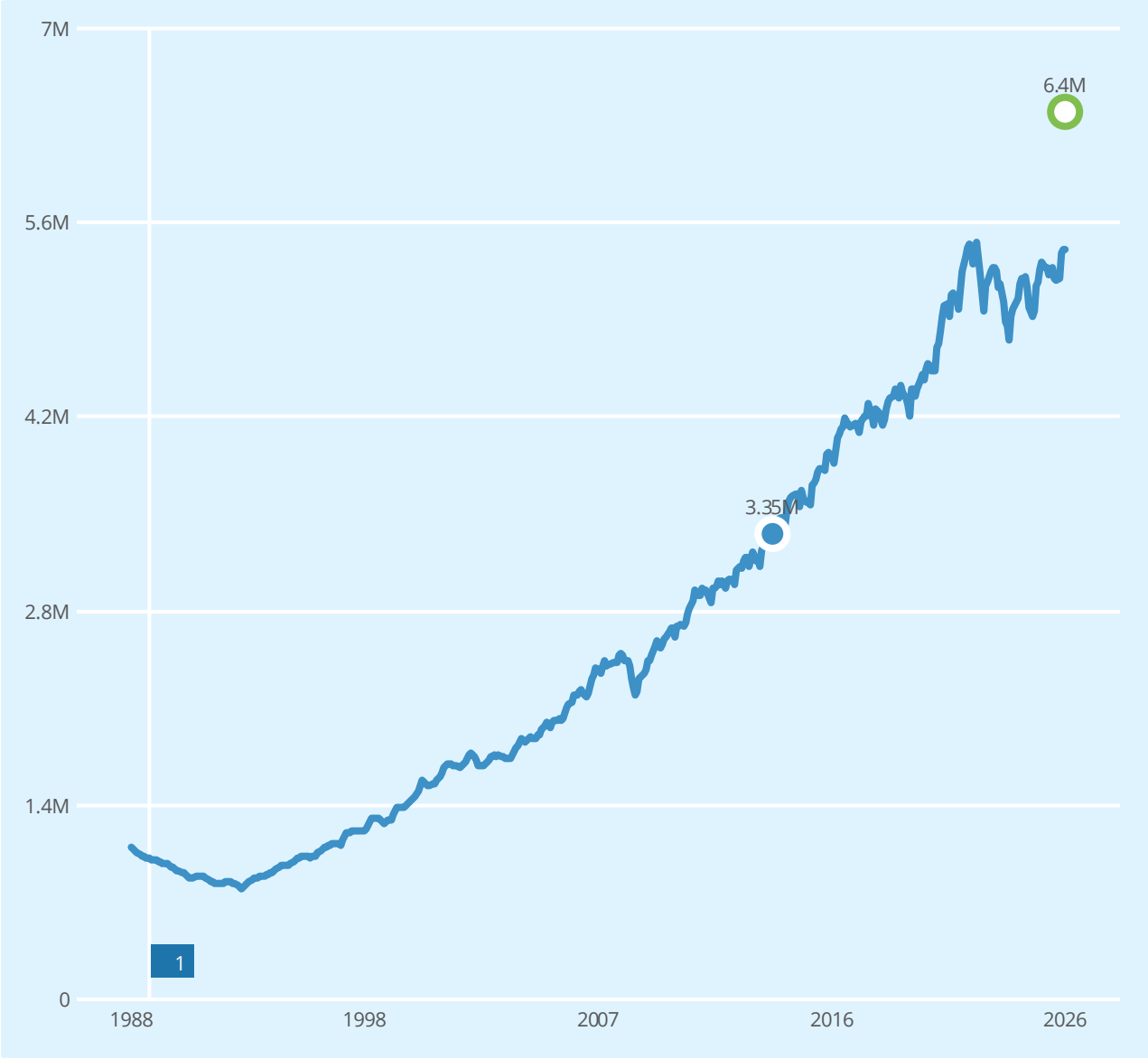
Romslig bolig i populært område med fleksible arealer og mange bruksmuligheter

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.12.2021		08.12.2021	-	2 900 000	-	2 900 000	2
05.05.2014	27.06.2014	16.07.2014	3 400 000	3 350 000	0	3 350 000	
28.06.1989		28.06.1989	-	170 000	-	170 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2743 HARESTUA nå

4
eneboliger til salgs

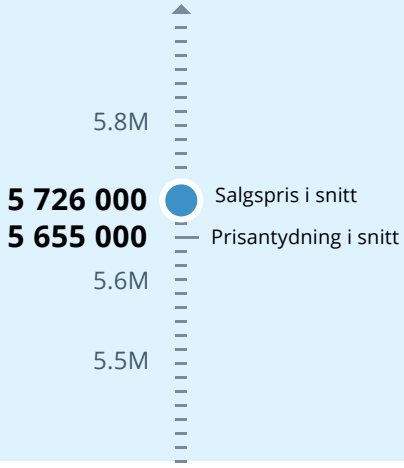


Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Eneboliger solgt i 2743 HARESTUA siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

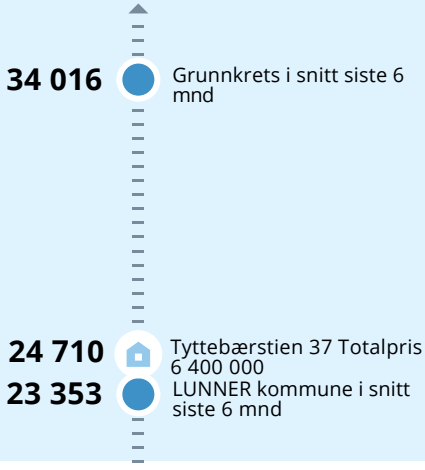


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tyttebærstien 37, 2743 HARESTUA

Enebolig | Byggeår: 1990 | BRA-i: 259 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Knevegger i 2. etasje inneholder betydelige mengder lagrede gjenstander, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 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 brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

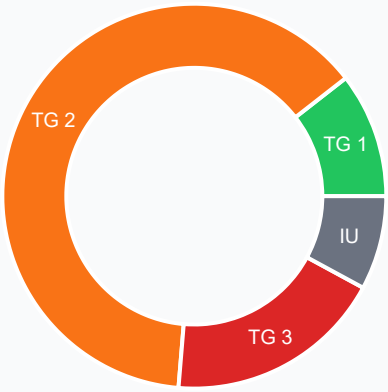
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (7)

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 2. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - Underetasje), Avtrekk (Vaskerom - Underetasje), Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - Underetasje), Overflater (Vaskerom - Underetasje)

TG 2 Vesentlige avvik (24)

Avtrekk (Bad - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Varmtvannstank, Varmesentraler, Ventilasjon, Vannledninger, Rom under terreng, Avtrekk (Bad - Underetasje), Sanitærutstyr (Bad - Underetasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - Underetasje), Avtrekk (Bad - Hybel - Underetasje), Sanitærutstyr (Bad - Hybel - Underetasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - Hybel - Underetasje), Overflater (Bad - Hybel - Underetasje), Sanitærutstyr (Vaskerom - Underetasje), Balkong/terrasse ol., Dører, Vinduer, Terrengforhold, Grunnmur/fundament, Drenering, Yttervegg, Tak/Loft, Taktekking

IU Ikke undersøkt (3)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - Hybel - Underetasje), Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - Underetasje), Byggegrunn

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (4)

Rekkverk og håndløper, Branntekniske forhold, Radon, Utstyr på tak

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold
For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert mosevekst på taktekkingen. Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller at fukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derfor fjernes som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

- Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

Yttervegg

TG 2

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Vurderte forhold

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av registrerte avvik

- Kledningen er montert tett mot beslag. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket - noe som kan gi skader i treverket over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.

- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

Tak/Loft

TG 2

Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon, med unntak av inspeksjonsmuligheter i knevegger. Majoriteten av kneveggene er kledd med plater, som begrenser inspeksjonsmulighetene av selve konstruksjonen.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Begrenset lufting kan føre til kondens mot kalde flater, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i takkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om luftingen er tilstrekkelig.

- Loftet har begrenset adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

Byggegrunn

IU

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 2

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren. Fukt kan trekke opp i betongen, noe som kan påvirke materialer som ligger mot gulvet og gi økt fuktbelastning i rommet.

- Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

- Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Grunnmur/fundament

TG 2

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert riss i grunnmuren. Slike riss kan oppstå som følge av bevegelser, svinn eller belastning i konstruksjonen. Rissene vurderes som mindre avvik på observasjonstidspunktet, men bør følges med på for å se om de utvikler seg. Ved endring i bredde eller omfang bør forholdet vurderes nærmere.

- Det er registrert enkelte avskallinger i overflaten på grunnmuren. Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

Terrengforhold

TG 2

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vurdering av registrerte avvik

- Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

- Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.

Vinduer

TG 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1989.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

- Treverket har synlige sprekker. Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Dører

TG 2

Beskrivelse

Ytterdører i tre, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1989.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen. Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette gi økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.
- Det er registrert mindre, punktvise skader i karmen. Skadene gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og kan over tid føre til videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Lokal utbedring bør påregnes.
- Treverket har synlige sprekker. Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.
- Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.
- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut dører, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Beskrivelse

Syd- og vestvendt veranda i trekonstruksjon og betongkonstruksjon, målt til ca. 105 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.
Det er lagt tettesjikt over garasjen, ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold
Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje. Eldre tettesjikt får gradvis redusert elastisitet, noe som kan gi økt risiko for sprekker og utettheter over tid. Utskifting eller tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 3

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. MDF-overflater i himlingen.
Det er målt en høydeforskjell på ca. -4 mm mellom topp gulv ved dør og topp slukrist. Målingen viser at slukristen ligger høyere enn gulvet ved døren, noe som indikerer motfall mot sluk.

Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert tegn til mindre setningsrelaterte bevegelser i rommet, synlig som riss/sprekker i overflater og fuger. Slike bevegelser kan over tid føre til at fliser, fuger og tettesjikt svekkes. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrenging dersom utviklingen fortsetter. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan bli aktuelt ved økende sprekker eller nye symptomer.

- Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

- Det er registrert sprekker i fugene. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker.

- Det er registrert svellinger i vinduskarm, utforinger og gerikter. Dette tyder på at vinduet har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må vinduet og listverk eventuelt skiftes.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av badet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.

- Sluket har begrenset tilgjengelighet for rengjøring og kontroll. Dette gjør vedlikehold mer krevende, og manglende rensing kan føre til redusert avrenning. Forholdet gir noe økt risiko for vannansamling og fuktrelaterte skader over tid dersom sluket ikke følges opp jevnlig.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt.

- Tilstandsgrad 3 er satt fordi det er registrert negativ høydeforskjell mellom slukrist og topp/oppkant ved dør. Dette innebærer at membranen ligger lavere enn anbefalt i forhold til sluket. Utførelsen kan medføre at vann ikke ledes sikkert til sluk ved lekkasje eller høy vannbelastning, noe som øker risikoen for fuktskade i konstruksjonen over tid.

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av vanntett sjikt må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.
Frittstående badstue.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte over dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Bad - Hybel - Underetasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - Hybel - Underetasje - Overflater

TG 2

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. MDF-overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 18 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Bad - Hybel - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad - Hybel - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Bad - Hybel - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på yttervegg.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Bad - Hybel - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Bad - Underetasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - Underetasje - Overflater

TG 3

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. MDF-overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 1 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Det er registrert at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men kan renne ut av rommet. Dette betyr at dersom det oppstår en lekkasje eller større vannsøl, vil ikke vannet bli samlet opp og ført til sluket slik det skal. Vann kan da trenge inn i tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader over tid.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av badet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Bad - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte over dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Bad 2 - Underetasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - Underetasje - Overflater

TG 3

Beskrivelse

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Takessplater i himlingen.
Det er målt en høydeforskjell på ca. -7 mm mellom topp gulv ved dør og topp slukrist. Målingen viser at slukristen ligger høyere enn gulvet ved døren, noe som indikerer motfall mot sluk.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er målt motfall i store deler av rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Kostnadsestimat for utbedring

20 000 – 100 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av avvik med fall må påberenges.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Tilstandsgrad 3 er satt fordi det er registrert negativ høydeforskjell mellom slukrist og topp/oppkant ved dør. Dette innebærer at membranen ligger lavere enn anbefalt i forhold til sluket. Utførelsen kan medføre at vann ikke ledes sikkert til sluk ved lekkasje eller høy vannbelastning, noe som øker risikoen for fuktskade i konstruksjonen over tid.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med oppgradering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk

TG 3

Beskrivelse

Tilluft: Lufttilførsel fra friskluftsventil på yttervegg.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon. Fuktig luft fra dusjing og bruk blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid på materialer. Løsningen avviker fra det som normalt forventes i våtrom, og det bør etableres egnet avtrekk.

Kostnadsestimat for utbedring

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom en åpning i veggkonstruksjon. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Toalettrom - 2. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 3

Beskrivelse

Ventilasjon: Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Fuktig luft blir da ikke fjernet effektivt, og kan bli stående i rommet over tid. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, og kan føre til redusert holdbarhet eller fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat for utbedring

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Rom under terreng

TG 2

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold
Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat
8,2 vektprosent.

Vurdering av registrerte avvik

- Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Beskrivelse

Hybel:
Gulvoverflater belagt med fliser.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Hoveddel:
Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i en bod i underetasjen.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alderen, da eldre hovedstoppekraner har økt risiko for lekkasjer.

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør vil med tiden få slitasje, noe som kan øke risikoen for lekkasjer. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

- Det er registrert korrosjon (rustdannelse) på vannrørene. Dette betyr at metallet er i ferd med å brytes ned som følge av fukt og oksygen. Over tid kan korrosjon føre til at rørene blir tynnere og at skjøter svekkes. Dette øker risikoen for mindre lekkasjer eller drypp, spesielt dersom utviklingen fortsetter. Forholdet bør følges med på, og det må påregnes behov for utbedring dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold
Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold
Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test. Når ventilasjonen er begrenset, blir fuktig luft værende lenger i rommet etter bruk. Dette kan gi økt fuktbelastning og lengre tørketid på overflater. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes.

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik. Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

Varmesentraler

TG 2

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Ble montert av forrige eier.
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav. Når dokumentasjon mangler, er det usikkert om installasjonen er korrekt utført. Dette kan påvirke driftssikkerhet og levetid. Det anbefales å få anlegget kontrollert av kvalifisert fagperson.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene. Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

- Varmepumpen har nådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon er vanlig. For luft-til-luft-varmepumper regnes levetiden ofte til ca. 12–15 år. Med økende alder øker risikoen for driftsproblemer og behov for reparasjoner, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Varmtvannstank

TG 2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i hoveddel, med en kapasitet på ca. 297 liter, produsert i 1990.
Varmtvannsbereder i hybel, med en kapasitet på ca. 150 liter, produsert i 2008.

Vurderte forhold
Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid (over ca. 20 år). Eldre beredere har økt risiko for lekkasje som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Fremtidig funksjon vurderes som usikker, og utskifting må påregnes på sikt.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ja
• Dato for el-tilsyn: 16.12.2024
• Referanse: O-333945
• Resultat: Tilsynssak er avsluttet

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2020	Feilsøke på utelys og skiftet fotocelle.
2018	Opplegg elbillader.
2016	LAgt opp lys over spisebord, byttet termostat i kjeller, koblet om stikk i stue.
2021	Utbedring av feil funnet av el-tilsynet.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i vaskerom, begge bad, hall, vindfang og soverom i underetasjen.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Betonggulv, fliser, laminatgulv, heldekkende teppe og vinylbelegg.
Vegger: Malte plater, tapetsert strietapet, ubehandlet lettklinkerbetong.
Himling: MDF-takplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,37 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.
Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.
Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.
Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Hoveddel:
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.
Hybel:
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Demontering av skadet garasjeport, samt montasje av ny Hørmann garasjeport. Kommentar: Fakturakopi fra SOLID salg & montasje AS, er fremvist.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vinduåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er det ikke dagslys i loftstuen.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Det mangler håndløper på veggen i trappen. Manglende håndløper gir lavere personsikkerhet.

Branntekniske forhold

Det mangler manuelt slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging. Det må fremskaffes et manuelt slukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket. Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
318 m²	259 m²	59 m²	-	105 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1990)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	100 m²	59 m²	-	159 m²	-
1. etasje	105 m²	-	-	105 m²	105 m²
2. etasje	54 m²	-	-	54 m²	-
Sum Enebolig	259 m²	59 m²	-	318 m²	105 m²

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Soverom, Innredet rom , Innredet kjellerstue , Hall, To vindfang , To boder , Kjøkken, Vaskerom, Bad - Hybel, Bad BRA-e: Garasje, Bod
1. etasje	BRA-i: To soverom , Stue, Gang, Kjøkken, Bad
2. etasje	BRA-i: Innredet loftstue , To innredet rom , Toalettrom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Tyttebærstien 37, 2743 HARESTUA

Matrikkel: 3234-173/513/0/0

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Sven Erland Sandin

Kunde: Sven Erland Sandin

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 17.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)
- Sven Erland Sandin (Kunde)

Rapportdato: 23.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 10.03.2026 er fremvist.

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260080

Selger 1 navn
Sven Erland Sandin

Gateadresse
Tyttebærstien 37

Poststed	Postnr
HARESTUA	2743

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 19389723

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i 3 flis på badet nærmest døra. Bad 2 etasje

Document reference: 121260080

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er et lite område i stua hvor det er litt helling

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For ca 7 år siden var det maur nede i 1 etasje. Satte ut gift etter dialog med en skadedyrbekjemper. Siden har jeg ikke sett maur.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert el- bil lader Utbedret etter tilsyn av El- tilsynet

Arbeid utført av: Granberg og Nordengen A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsynet har vært på besøk i 2024. Feil utbedret av Granberg og Nordengen A/S

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert for noen år siden av Granberg og Nordengen. Ca 2020

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260080

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet litt på veranda og pusset på mur i samme slengen . Pris 80 000
Arbeid utført av	Harestua Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ca 48 m2 hvis man vil leie ut

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge salgsoppgave fra 2013

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260080

Tilleggskommentar

Gode lysforhold og stor gårdsplass. Ny garasjeport montert i 2025 Ligger i enden av en vei hvor det er gjennomkjøring forbudt. Trygg skolevei Hyggelig nabolag Varmepumpe

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Erland Sandin	b7a8512e347f2deefdad0 d84ddda459679e59df6	10.03.2026 13:06:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260080

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

Lunner kommune

Grunnkart

Eiendom: 173/513
Adresse: Tyttebærstien 37
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

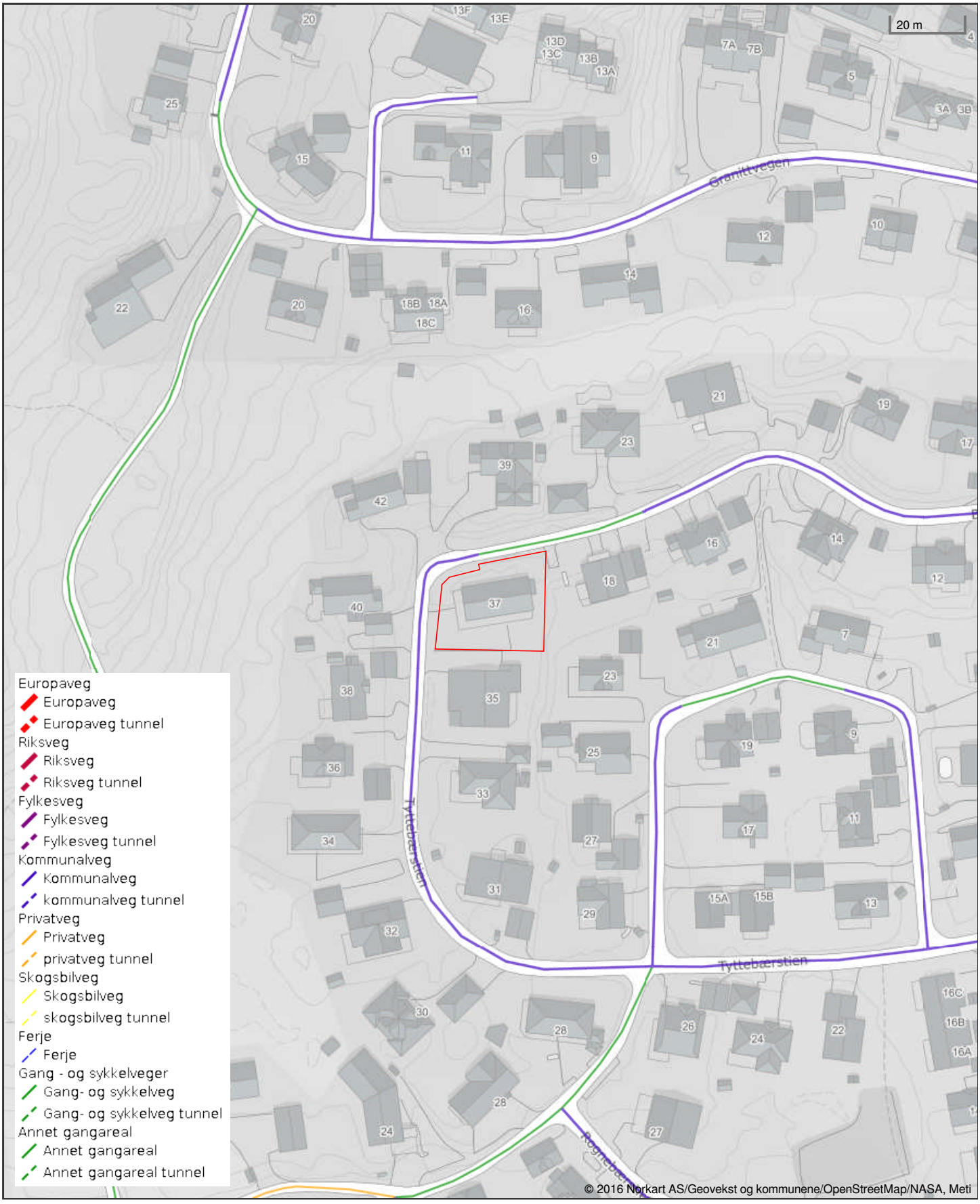
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Utskriftsdato: 10.03.2026

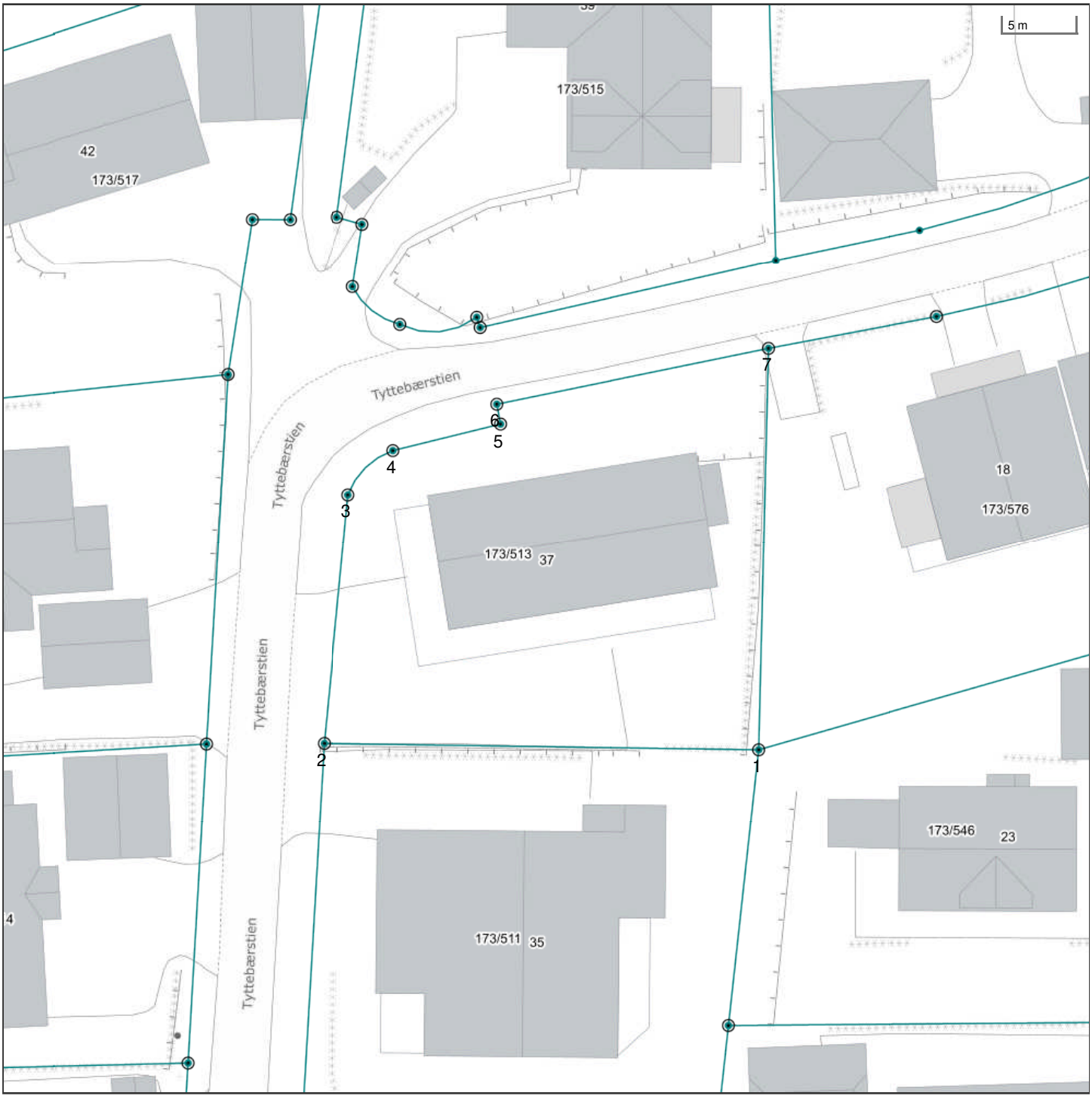
Vegstatuskart for eiendom 3234 - 173/513//



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.

Utskriftsdato: 10.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3234 - 173/513//



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	679,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676784,33	**Øst**	595175,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676780,5	595193,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,29	
2	6676780,16	595163,62	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,69	
3	6676797,1	595164,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,98	
4	6676800,19	595167,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,44	4,60
5	6676802,18	595175,1	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,56	
6	6676803,52	595174,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,37	
7	6676807,79	595193,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,95	

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	TYTTEBÆRSTIEN 37	Beregnet areal	679.7
Etablert dato	08.12.1988	Historisk oppgitt areal	680
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	173/513
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	173/513
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.12.1988			173/476 (-680), 173/513 (680)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676784.33	595175.38	0	Ja	679.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDIN SVEN ERLAND F250878*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TYTTEBÆRSTIEN 37 2743 HARESTUA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tyttebærstien 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2743 HARESTUA	Kirkesogn	03090302 Grua-Harestua
Grunnkrets	304 Harestua	Tettsted	1664 Harestua
Valgkrets	1 Harestua		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7677375		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	26.07.1990

1: Bygning 7677375: Enebolig (111), Tatt i bruk 26.07.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	202
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	202
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.06.1989	01.06.1989	
Igangsettingstillatelse	01.06.1989	01.06.1989	
Tatt i bruk	26.07.1990	26.07.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tyttebærstien 37	H0101	173/513	236	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	104	0	104	0	0	0
K01	0	98	0	98	0	0	0

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	173	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyttebærstien 37, 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	12 389,76 kr
Eiendomsskatt	5 452,00 kr
Feiing	480,00 kr
Vann	6 719,70 kr
Sum	**25 041,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt	0%	1363000 promille	4.00	1/1	0 %	5 452,00 kr	1 363,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	467.00	1/1	0 %	467,00 kr	116,75 kr
Forbruksgebyr vann	15%	141.3 M2	26.59	1/1	0 %	3 756,89 kr	939,22 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 Stk	3033.16	1/1	0 %	3 033,16 kr	758,29 kr
Forbruksgebyr kloakk	15%	141.3 M2	45.14	1/1	0 %	6 377,93 kr	1 594,49 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 Stk	3929.01	1/1	0 %	3 929,01 kr	982,25 kr
					Sum	**23 015,99 kr**	**5 754,00 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.

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.

Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS

E-post: firmapost@hra.no
Telefon: 61 31 47 20
Dato: 10.03.2026

RENOVASJONSAVGIFT- BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 3234.173.513.0.0

Adresse: Tyttebærstien 37

Eierkontakt Sandin Sven Erland

Renovasjonsgebyr 2025 kr 9 468,00 *

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 10.03.2026

Hovedfakturering av renovasjonsgebyret skjer i mars og september. Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker dette.

Vi sender faktura til den som står som eier på faktureringstidspunktet. Ved kjøp og salg må mottaker selv dele fakturaen med ny/tidligere eier.

Jevnaker, dato: 10.03.2026

Saksbehandler HRA

---

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende avtale. Beløpet kan bli endret i løpet av året hvis størrelsen på beholdere endres.

For mer info se hra.no

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	173	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyttebærstien 37, 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.

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	173	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	70678329	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7677375	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Tyttebærstien 37, 2743 HARESTUA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller:	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 118

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.02.2020	tilsyn med fyringsanlegg	01.06.2023	feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Mangler noen trinn på taket.

Informasjon for bruksenhetId 70678329

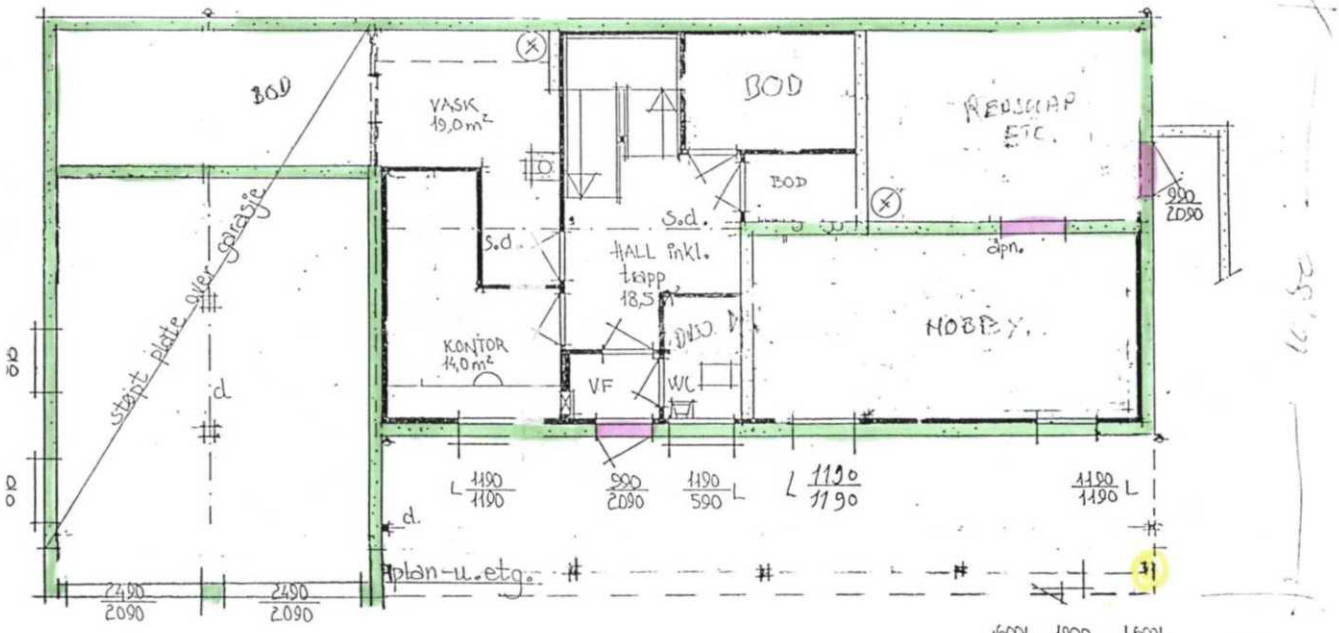
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

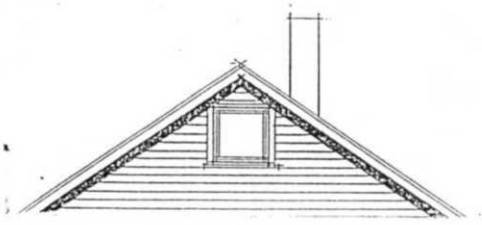
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

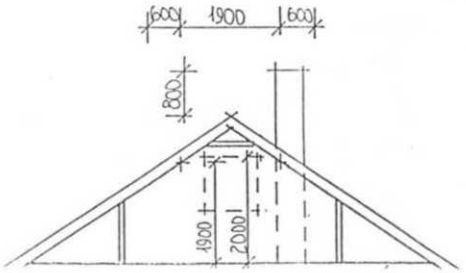
= antatte bæreveegger.

= under dører

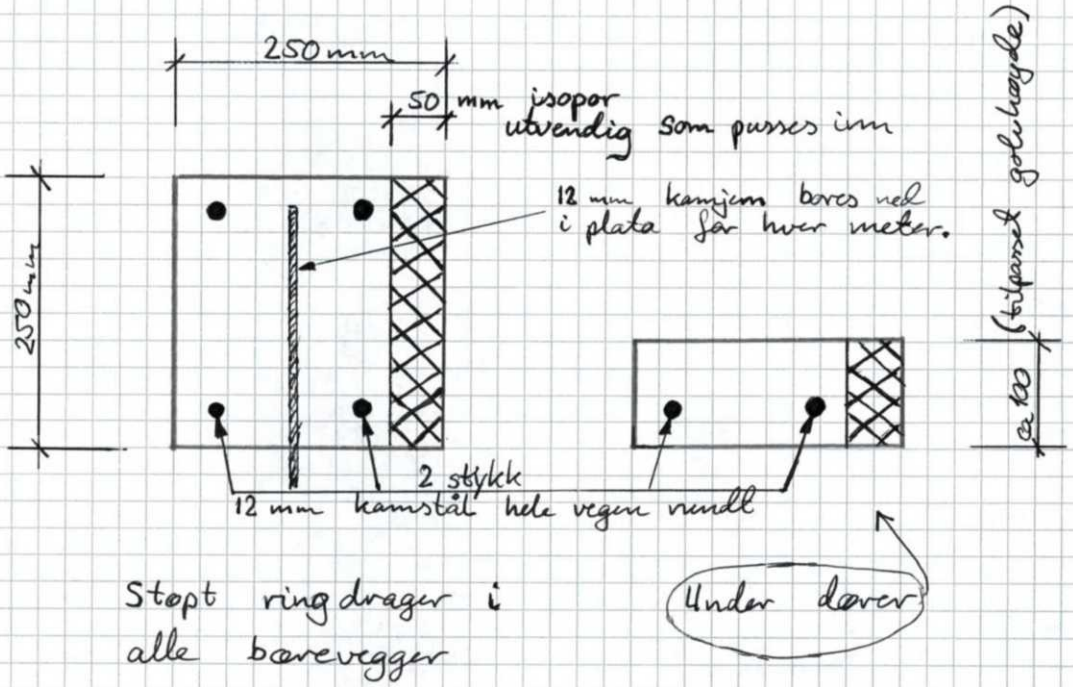
= søylepunkt som må sjekkes nærmere.







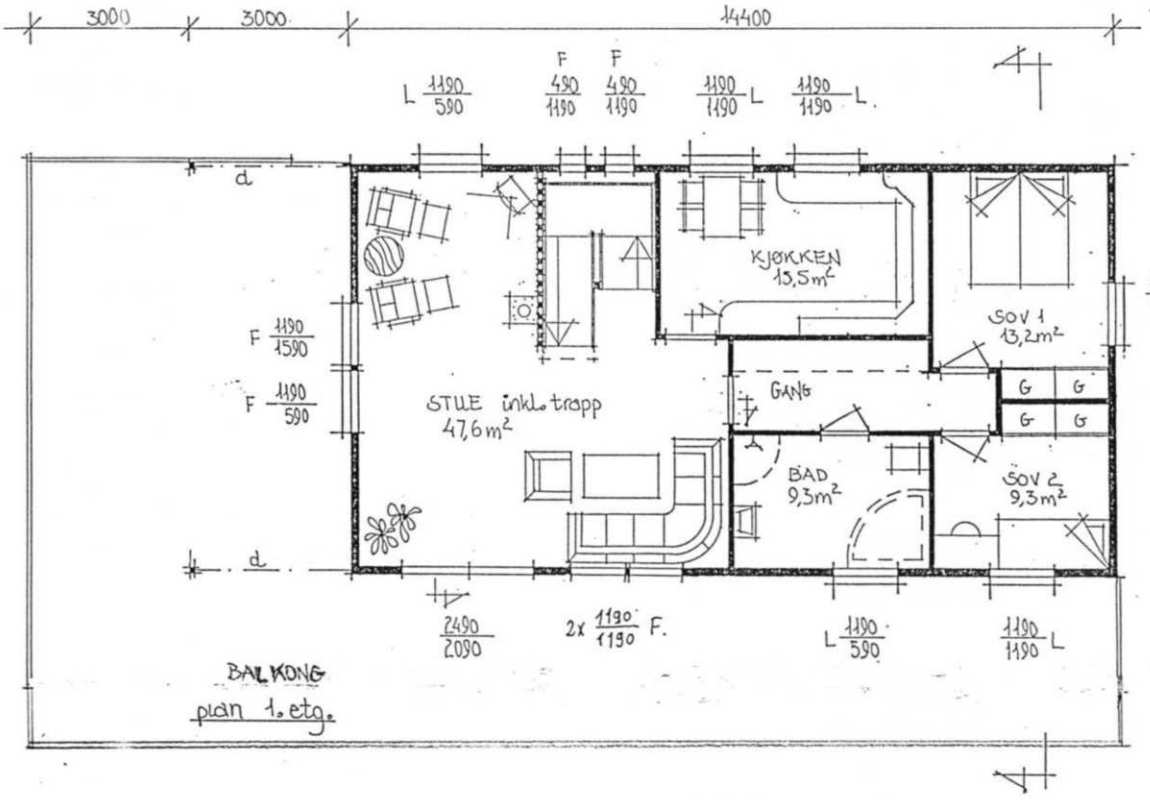
Ringsåle i T. Bjarkøy

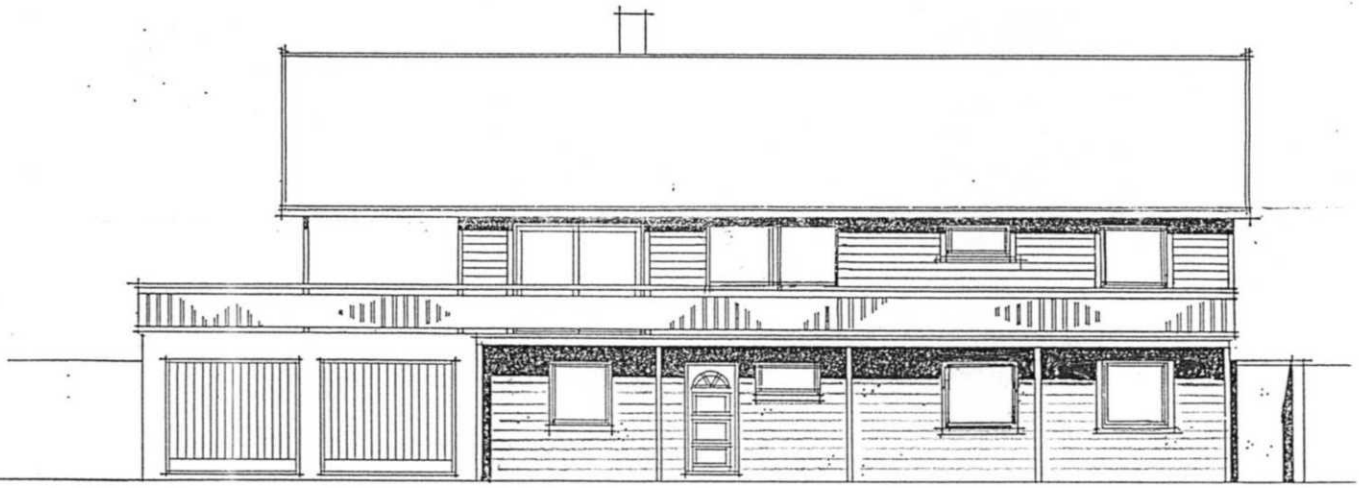


Støpt ringdrager i alle bærevegger

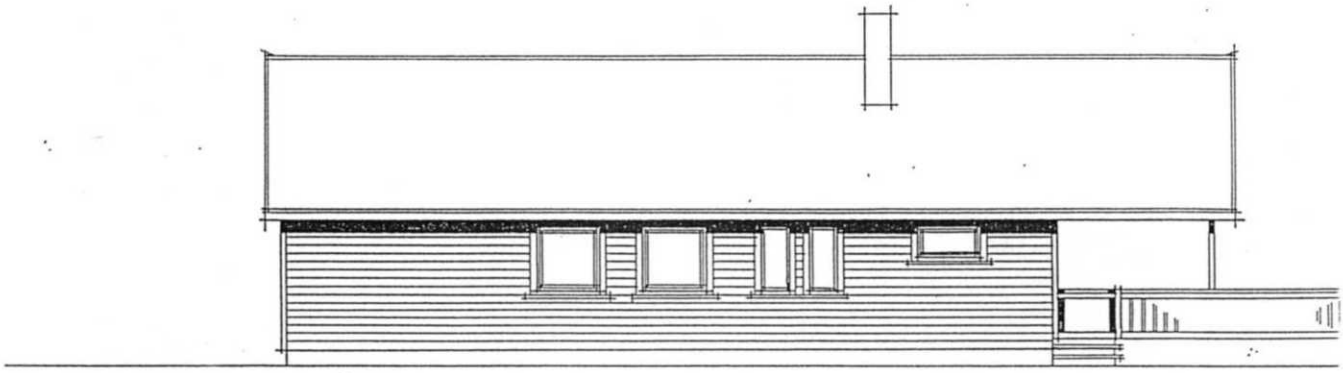
Telem. dal, 30/6-89

Per Haaheim





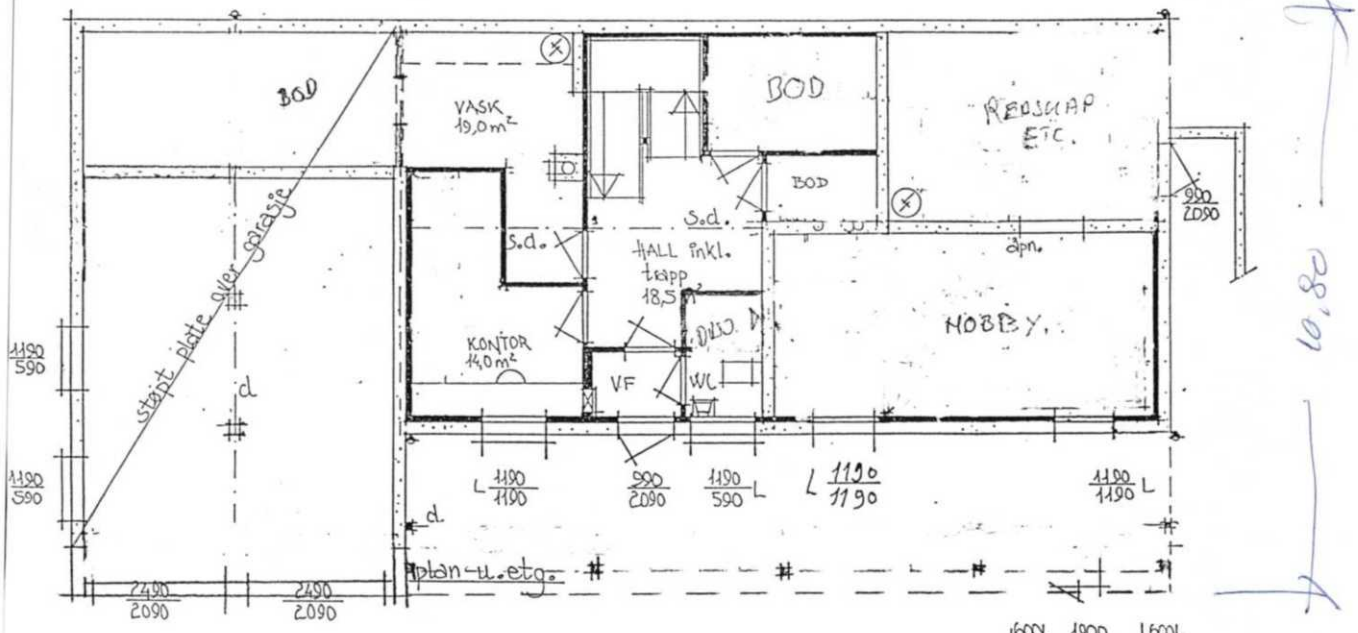
fasade mot

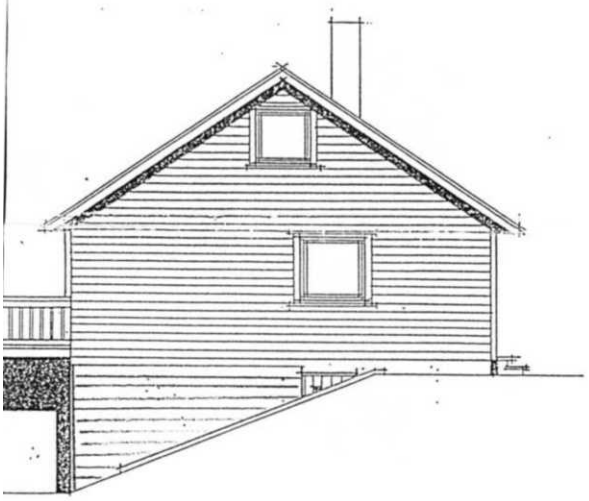


fasade mot

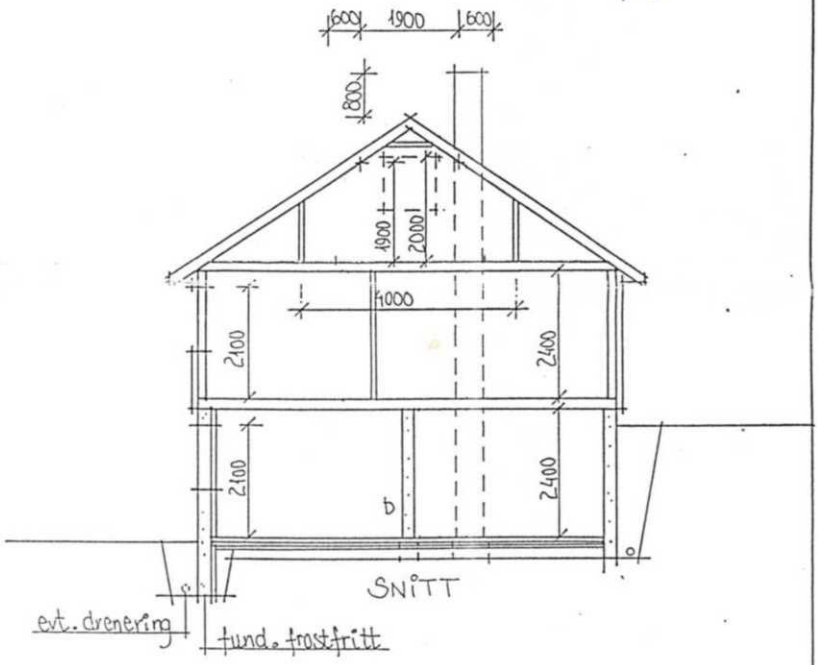
Godkjent av Bygn.sjefen
den 1.6.1989 saksnr. D-42/89
pr Bygningssjefen i Lunner

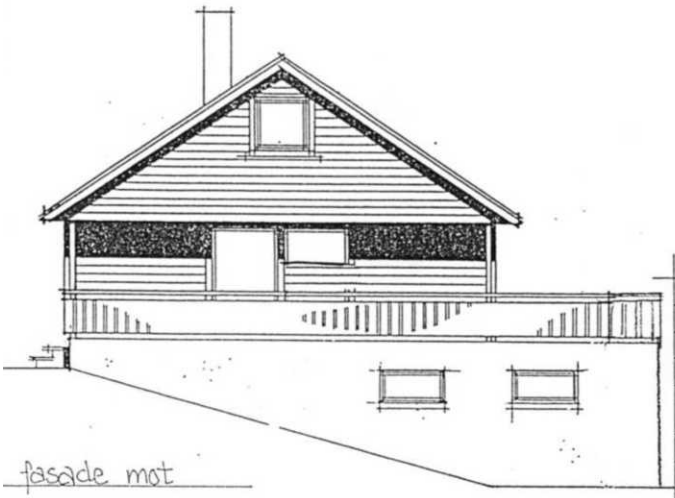
20 Y00





sde mot





fasade mot

	BRA	
u.etg.	106,6 m²	eks. garasje
1.etg.	104,9 m²	
loft	52,9 m²	BTA
sum	264,4 m²	171,7 m²

Godkjent av Bygn.sjefen
den 1.12.1989 saksnr. D-442/89
for Bygningssjefen i Lunner

BM 070489 a1l/111

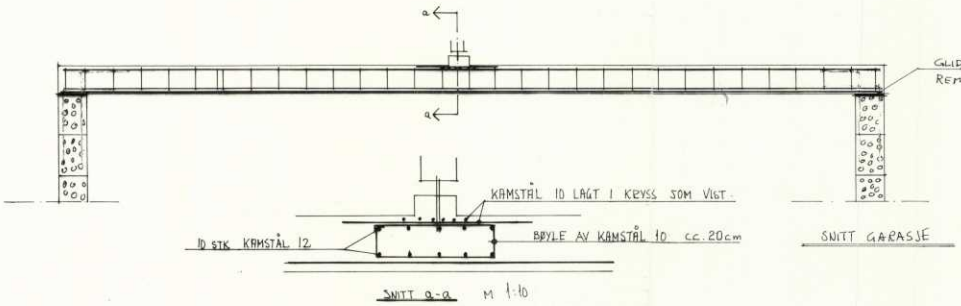
Sak:

Byggherre: Torbjørn Bjarkøy		Målestokk:	Tegn.: a1l Dato: 020589
Byggeplass: Tyttebærstien 37, Lunner	DK.: 29		Trac.: Dato:
Kommune: Lunner	Gnr.: 173 Bnr.: 5-13	1:100	Kfr.: Dato:

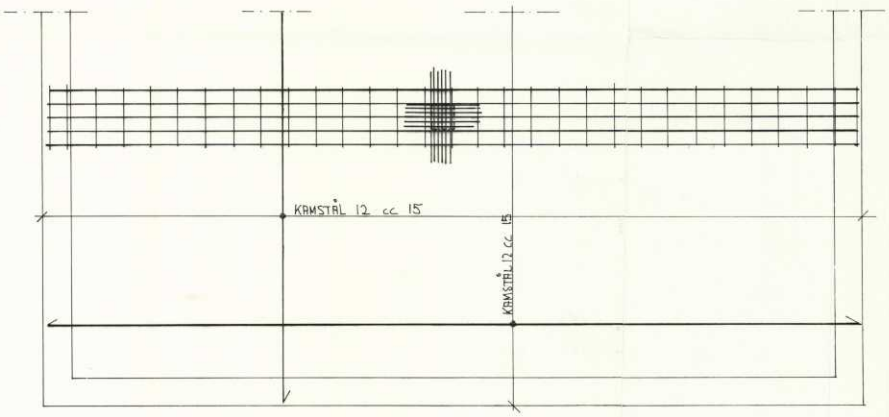
Hetlandhus
BRYNE, TLF. (04) 48 31 00

Erstatning for:
Typebetegnelse:
Erstattet av:

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



SNITT a-a M 1:10



GARASJE SETT OVENFRA

P.A.

ARMERING I DEKKE
ISTEDEN FOR STØLPE I GARASJEN

T. Bjarkøy

DRAGER OG DEKKEARMERING GARASJE
TORBJØRN BJARKØY.
M 1:20

TEKNISK ETAT
Mottatt 4/7
Arkiv nr. 193/5/13

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	173	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyttebærstien 37, 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** 1 360 m^2 **KPHensynsonenavn** 0533-1987-0002 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 680 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0533-1987-0002
Navn	Furumo IV felt 5
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.03.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/3018/Planbestemmelser%20+%20beskrivelse%20-%20mindre%20endring%201998.pdf
Delarealer	**Delareal** 680 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B6

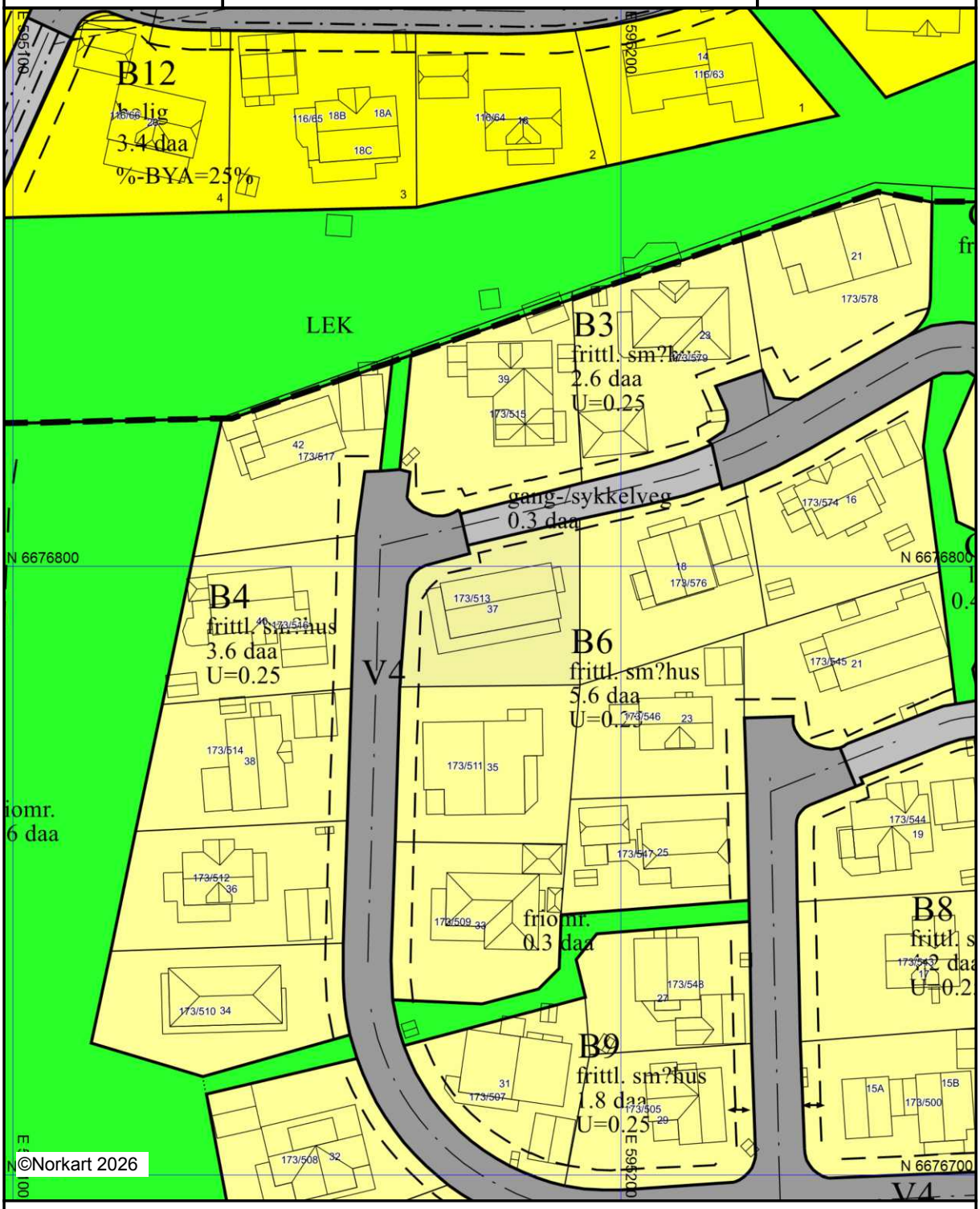
Lunner kommune

Reguleringsplankart

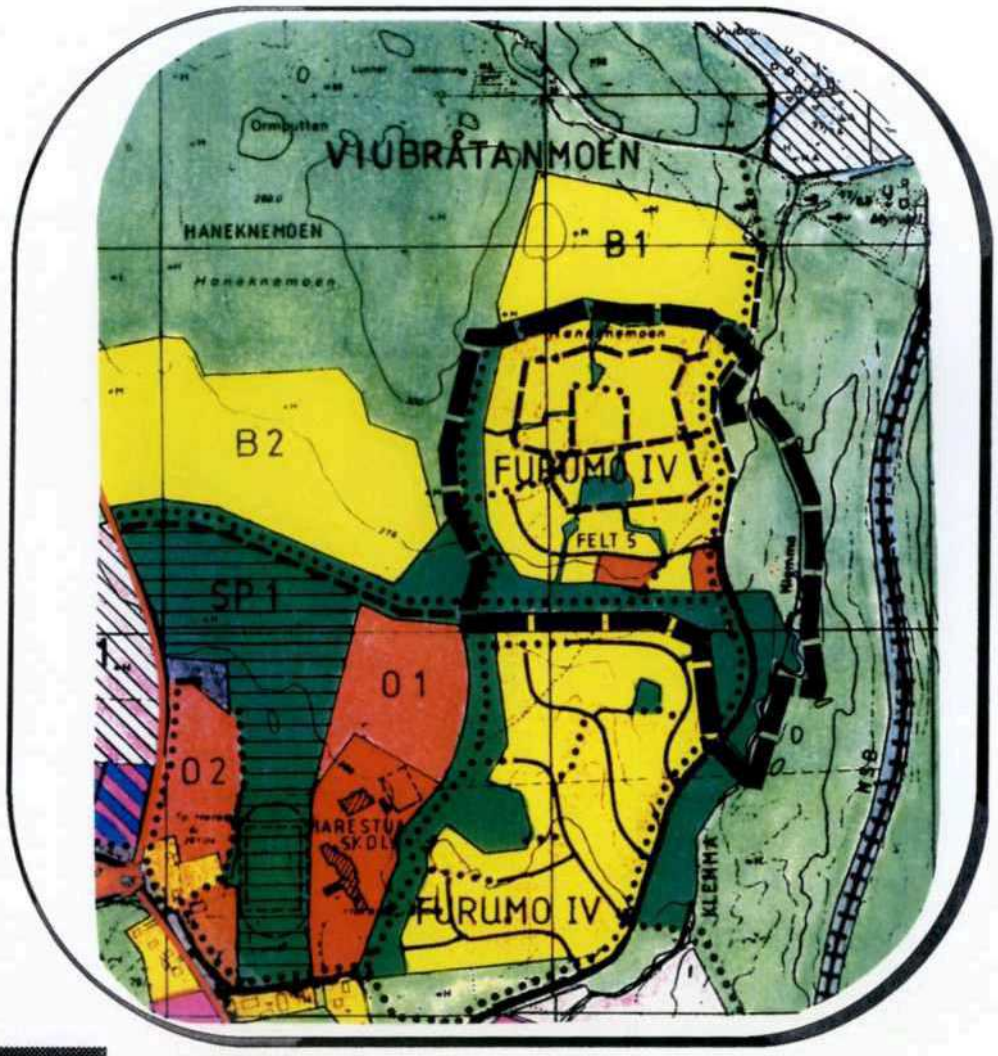
Eiendom: 173/513
Adresse: Tyttebærstien 37
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

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.



Lunner kommune

Reguleringplan
for

Furumo IV - felt 5

Planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser

Plan- og oppmålingsavdelingen, 12.08.85 / JII
Egengodkjent K-sak 17/85, 05.03.87 / JII
Grensejustering (administrativt) 13.06.96 / JII
Endring K-sak 63/96, 24.10.96 / GER
Endring K-sak 35/97, 07.05.97 / GER
Endring K-sak 18/98, 26.03.98 / GER

1.0 Planbeskrivelse

1.1 Forholdet til generalplanen, planprosess og organisering

Det aktuelle området er beliggende på Harestua, - nord for Furumo IV felt 1 som på det nærmeste er ferdig utbygd i samsvar med stadfestet reguleringsplan, - og vest for Klemma. På soneplankartet er området benevnt med felt 5.

Boligområdene 4 og 5 ble ved departementets behandling av generalplanen i 1982 holdt utenfor stadfestingen. Dette skjedde ikke fordi det var konflikt om arealdisponeringen, men på grunn av at det etter departementets vurdering var satt av for store arealer til boligformål.

Kommunestyret vedtok imidlertid ved behandlingen av planoppgaver for 1985 at området snarest skulle reguleres til boligformål i samsvar med generalplanens opprinnelige forutsetninger på grunn av den store etterspørselen etter byggeklare tomter på Harestua. Dette skyldes den uklare arealsituasjonen nord for Harestua skole. Forsøk på å regulere felt 2 (i soneplanen) til boligformål i samsvar med generalplanens forutsetninger er derfor innstilt for å få området vurdert på nytt i forbindelse med revisjonen av generalplanen.

Det foreliggende forslag til reguleringsplan med tilhørende plandokument er utarbeidet av teknisk etat - plan-/oppmålingsavdelingen.

Med unntak av en del av friområdet mot syd (Lunner kommune) eies området i sin helhet av Lunner Almenning.

Endring av 24.10.1996, K-sak 63/96

Innenfor område F i reguleringsplanen for Furumo IV - felt 5 av 05.03.87, er det ført opp i overkant av 20 mindre og mellomstore utleieleiligheter. Leilighetene eies av Lunner Boligstiftelse. I første etasje i bygningen nærmest Elvefaret drives Furumo Barnehage som er kommunal, mens det er leiligheter i andre etasje.

Innpassing av barnehagen har ført til at området som opprinnelig var tiltenkt parkering for utleieleilighetene nå benyttes som uteområde og lekeplass for barnehagen. Adkomstvegen til leilighetene i forbindelse med flytting og annen nødvendig kjøring har dessuten vært ført rett over denne lekeplassen. Dette har selvfølgelig vært en uholdbar situasjon for alle parter.

I kommunedelplanen for Harestua er det forutsatt at Furumo Barnehage skal være en permanent løsning slik den er bygd.

Gjennom reguleringsendringen tar en derfor sikte på å få ryddet opp i de vanskelige adkomst- og trafikkforholdene ved en utvidelse av området sydover for nødvendig parkering samtidig som gang- og sykkelvegen legges noe om og gjøres kjørbar fram til leilighetene (kun for nødvendig transport).

Endring av 07.05.97, K-sak 35/97
Innenfor område B11 av reguleringsplan for Furumo IV-felt 5 av 05.03.1987 er det i dag oppført 6 leiligheter fordelt på to bygninger i tillegg til 5 eneboliger. Tre tomter er ennå ikke bebygd. For å etterkomme ønsket om utvidelse av en bebygd tomt samt gjøre gjenværende tomter mer attraktive for tomtekjøpere, er antall ledige tomter med denne endringen redusert fra tre til to.

I tillegg til endringer i tomtestørrelse, er det også lagt opp til at flere tomter får avkjørsel fra Rognebærstien. Deler av fellesarealet inne i B11 kan da settes av til gangareal.

Endringen vil med bakgrunn i dette legge til rette for ny tomteinndeling, vurdering av avkjørsler samt en justering av fellesarealene i B11.

1.2 Arealdisponering

Arealdisponeringen er i hovedtrekk i samsvar med Kommunestyrets generalplan-vedtak fra 1979. Det er imidlertid også reservert plass til framtidig barnehage og trygdeboliger innenfor området.

Hele planområdet utgjør i alt ca. 170 daa:

- Boligformål	69,9 daa
- Offentlige formål	7,1 daa
- Landbruksområde	45,0 daa
- Offentlige trafikkområder	22,9 daa
- Friområder	25,4 daa
- Fellesområder	1,2 daa
- Kombinasjon bolig / offentlig	0,3 daa

Boligformål
Det er i hovedsak tilrettelagt for frittliggende boligbebyggelse med utnyttingsgrad U=0,25. Innenfor områdene B1 - B17 er det i alt lagt til rette for 92 enebolig-tomter.

Deler av område B11 er flateregulert med tanke på tettere utnyttelse. Dette er gjort for å etterkomme ønsket om tilrettelegging av boliger for mindre husstander slik som vedtatt av Kommunestyret i forbindelse med behandlingen av kommunens boligbyggeprogram for perioden 1985-88, jfr. Bygningsrådets vedtak i sak 19/85 pkt. 2. Utnyttingsgraden her er satt til U = 0,35. I området er det satt av 7 tomter til eneboliger og to tomter til leiligheter. Område B18 er også satt av til tettere utnyttelse. Tillatt bebygd areal er her satt til BYA = 24 % (2 etasjer).

Område B18 omfatter eksisterende utleieboliger for Lunner Boligstiftelse. Den foreslåtte utnyttingsgraden (BYA = 24 %) muliggjør ingen ytterligere utbygging av flere leiligheter, men muliggjør innpassing av mindre felles uthus / bod. Nødvendig transport til / fra området er tilrettelagt via felles gang-, sykkel-, adkomstveg. For øvrig er det forutsetningen at parkering finner sted på felles parkeringsplass med område O1, Furumo Barnehage.

Planen tilrettelegger med dette for 92 eneboligtomter, 6 leiligheter i område B11 samt oppføring av leiligheter i område B18.

Offentlige formål 1 (O1-O2) og kombinasjon bolig/offentlig formål (B/O)
O1 er uteområdet til Furumo Barnehage. Selve barnehagebygningen inngår i kombinasjonsformål med boliger. Område O1 sammen med område B/O utgjør til sammen 1,3 daa. Den foreslåtte utnyttingsgraden (BYA = 25%) for disse områdene til sammen, muliggjør bare en mindre justering av bygningsmassen.

Adkomst og parkering skal foregå på tilstøtende parkeringsplass som er felles med tilstøtende område B18.

Med tanke på fortsatt utbygging av trygdeboliger er det også avsatt et sentralt areal, område O2, til dette formålet. Utnyttelsesgraden for O2 er satt til U=0,35.

Trafikkområder
Trafikkområdene omfatter kjøreveger og gang- og sykkelveger.

Vegene har en differensiert reguleringsbredde avhengig av funksjon. Ref. for øvrig eget avsnitt om kommunaltekniske anlegg - veger.

Ved utarbeiding av planen er det lagt vesentlig vekt på å få minst mulig gjennomkjøring og fremmedtrafikk inn i boområdene. Vegsystemet er likevel gjort sammenhengende ved bruk av gang- og sykkelveger for at området skal «henge sammen» ikke minst ut i fra et driftsmessig synspunkt, særlig når det gjelder vintervedlikehold.

Friområder
Friområdene i planen er relativt rommelige korridorer kombinert med gang- og sykkelveger som gir kontakt til allerede utbygde samt planlagte områder syd og vest for planområdet.

For å øke innbyrdes kontakt med «snarveger» er det lagt vekt på å holde tilbake en del korridorer som muliggjør dette mellom boligene. Noen av korridorene er også utvidet med «lommer» for å gi plass for nærlekeplasser.

Likeledes er det gitt mulighet for passasjer ut i terrenget.

Området G5 er et noe større sammenhengende areal til lek, spesielt egnet for ballspill m.v. som krever en relativt horisontal sammenhengende flate. Det burde også være rikelig plass for å anlegg lekeplass til tilknytning til ballplassen for de mindre barna.

Landbruksområder
Landbruksområdene nord, nordvest for den planlagte utbygging er tatt med i samsvar med generalplanens opprinnelige forutsetninger. Arealet drives som skogbruk.

Felles parkering
Det er satt av et felles parkeringsanlegg for Furumo Barnehage og Lunner Boligstiftelse. I tillegg til vanlig oppmerkede p-plasser skal det også kunne settes opp felles garasjeanlegg på plassen med inntil 1 bilplass for hver av leilighetene i områdene B18 og B/O.

I B11 fungerer er det satt av fellesareal for parkering til alle tomtene i området. I tillegg er det satt av et område til gangareal fra parkeringsplassen til boligtomtene.

1.3 Tekniske anlegg

Veger (se VEDLEGG 1)
Samlevegen, veg 1, er planlagt med samme tverrprofil som Elvefaret, d.v.s. med 5,0 m kjørebanebredde og 1,5 m fortau. Sammen med skuldre og grøfter gir dette en reguleringsbredde på 12 m.

Adkomstvegen til forretningsområdet og trygdeboliger, veg 2, er planlagt med 4m kjørebanebredde og 1,5 m fortau. Samlet reguleringsbredde 10,0 m. De øvrige adkomstvegene er planlagt med 4,0 m kjørebanebredde, reguleringsbredde 8,0 m.

Gang- og sykkelveger er planlagt med 2,5 m kjørebanebredde, reguleringsbredde 6,0 m.

Adkomstvegene er bundet sammen med gang- og sykkelveger slik at det over alt er gjennomkjøringsmuligheter for bl.a. snøbrøyting.

Ledningsanlegg (se VEDLEGG 2)
Ledningsanlegget er planlagt på konvensjonell måte med offentlige ledninger i vegarealet og stikkledninger inn til tomtene. Hele arealet er såpass flatt at det stort sett er mulig å få tosidig utnyttelse av ledningsanleggene uten å få urimelig dype og kostbare grøfter. Ved at arealplanleggingen og planleggingen av de tekniske anlegg har skjedd parallelt og i nært samarbeid, mener vi å ha fått til et rasjonelt anlegg.

Ledningene med vann og spillvann tilknyttes eksisterende ledningsnett i ytterkanten av den allerede utbygde delen av Fururmo IV.

Overvannsledninger ledes ut til vassdrag (Klemma) på 3 steder langs samlevegen.

Reguleringsbestemmelser

Innledning

§ 1 Disse bestemmelser gjelder for de områder som i planen er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1: 1.000, egengodkjent av kommunestyret den **05.03.87, K-sak 17/87**. Sist endret av kommunestyret den **26.03.98, K-sak 18/98.**

§ 2 Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder
- Landbruksområder
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Fellesområder
- Kombinasjonsformål

§ 3 Etter at reguleringsplanen er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.

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

Bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 5 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6 Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer eller 1 + underetasje (i samsvar med byggeforskriftene) der terrenget tilsier det .

§ 7 Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

§ 8 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdets høyde, konstruksjon og farge. Det skal fortrinnsvis nyttes innhegning med hekk eller buskbeplantning.

§ 9 Før søknad om byggetillatelse godkjennes skal det foreligge en situasjonsplan for den/det aktuelle tomt/byggeområdet som viser:
- Tomtegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, etasjetall og høyde
- Adkomst, parkeringsplasser og garasjer

- Terrengbehandling og beplantning
- Plassering av tilgrensende bebyggelse på naboeiendom

§ 10 Høyeste tillatte utnyttingsgrad (U-grad) er angitt på plankartet. U-graden er regnet som forholdet mellom brutto golvareal og netto tomt. Bygningers grunnflate inklusive garasjer skal ikke overstige den angitte U-grad. For områdene B18, B/O og O1 er utnyttingsgraden angitt i tillatt bebygd areal (BYA) angitt i % av tomtenes areal. Bebyggelsens endelige plassering og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

Byggeområder for frittliggende eneboliger

§ 11 I områdene B1 - B10, tomt 1 - 7 i B11 samt områdene B12 - B17 skal det bygges frittliggende eneboliger.

§ 12 Det skal avsettes plass til 1 garasje pr. bolig. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. I tillegg skal det ved hver bolig i B1 - B10 og B12 - B17 avsettes plass for oppstilling av minst 1 bil på egen tomt. For tomtene 1 - 7 i B11 skal det avsettes plass for oppstilling av 1 bil på felles parkeringsareal i feltet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen til bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 13 Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge, og kan bare oppføres i 1 etasje.

§ 14 Garasje/uthus kan plasseres inntil 0,5 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Byggeområder for leiligheter (Tomt 8 - 9 i B11 og B18)

§ 15 Det skal reserveres plass til 2 biler pr. boligenhet for tomtene 8 - 9 i B11 på felles parkeringsplass innenfor område B11.

§ 16 Område B18 er utbygd med utleieboliger i inntil 2 etasjer. Utnyttingsgraden for området er BYA = 24%. Innenfor denne begrensning er det tillatt å føre opp 1 stk. felles uthus/bod.

Byggeområder for offentlige bygninger

§ 17 Område O1 er uteområde for barnehage. Utnyttingsgraden for dette området sammen med område B/O er BYA = 25%.

§ 18 Innen område O2 skal det oppføres kommunale trygdeboliger i 1 etasje. Det skal reserveres plass til felles parkering for minimum 1,5 bil pr. leilighet.

§ 19 Område O2 kan bare bygges ut i samsvar med bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

Kombinasjon boliger / offentlige bygninger

§ 20 Område B/O består av bygning til barnehage i 1. etasje og boliger i 2. etasje. Utnyttingsgraden er som beskrevet i § 16.

Landbruksområder

§ 21 Området nyttes til skogsdrift. Bygninger med direkte tilknytning til denne driften kan oppføres i området.

Trafikkområder

§ 22 De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer 0,5 m opp over tilstøtende vegs nivå.

§ 23 Vegskjæringer og -fyllinger samt grøfteareal m.v. skal tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 24 Direkte adkomst til veg 1 er ikke tillatt.

§ 25 I de tilfeller adkomstforholdene er regulert, kan adkomst ikke anlegges til annen veg enn slik som angitt med pil (←) på plankartet.

§ 26 Felles gang-, sykkel-, adkomstveg skal kunne nyttes til nødvendig transport fra/til boligene i område B18 og B/O.

Friområder

§ 27 Friområdene skal kunne nyttes til rekreasjon og lek. Nødvendige anlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter bygnigsrådets godkjenning.

Fellesområder

§ 28 Fellesområde i B11 skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av alle som eier tomt i B11.

§ 29 Parkeringsplass, P1, er et fellesområde for parkering både for utleieboliger i område B18 og barnehage/boliger i område B/O. Området kan bebygges med felles garasjeanlegg for boligene i områdene B18 og B/O med inntil 1 bilplass pr. boenhet. Utbygging av felles parkeringsplass skal planlegges og byggeanmeldes samlet. Adkomst til plassen skal skje i samsvar med angivelsen på plankartet (←) fra felles gang-, sykkel- adkomstveg.

Fellesbestemmelser

§ 30 Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningsloven og vedtektene i Lunner kommune.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
28 JUN 89 05973
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

"Dokumentavgift er betalt med kr. 4.250,-
Gebyr er betalt med kr. 585,-
Hadeland og Land sorenskriverembete

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Tomt nr B 6-3 gnr. 173 bnr. 513 Tyttebærstien 37	Lunner

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Lunner Almenning	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Torbjørn Bjarkøy	19 07 51

KJØPESUMMEN KR. ..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

170.000,-

1. Tomta kan bare bebygges for boligformål.
2. Er bebyggelsen av tomta ikke påbegynt 2 år etter skjøtets tinglysing har Lunner kommune rett til å kreve tomta skjøtet tilbake til seg for samme beløp som opprinnelig betalt, tillagt 10 % p. a.
   Verdien av eventuell påkostninger på tomta fastsettes i
3. mangel av enighet mellem partene, med bindende virkning av tre personer, hvorav partene oppnevner hver sin og den tredje av lensmannen i Lunner.
3. Aktes tomta solgt før den er bebygget har Lunner kommune forkjøpsrett og oppgjør skal skje som bekrevet under pkt. 2.
4. Tomten får ikke bebygges nærmere nabogrense mot vest enn 6 meter og mot øst 2 meter. Tomteeier må tilsvarende akseptere at nabotomt mot vest bebygges inntil 2 meter fra felles grense(Bygn.lovens § 70). Avstanden gjelder ikke for frittliggende garasje mindre enn 50 m2 grunnflate.
5. I grense mot offentlig vegareal får ikke settes opp gjerde eller forstøttningsmur høyere enn 0.5 meter.
6. Over tomteområdet kan vederlagsfritt anlegges, og ha liggende, ledninger for vann og avløp, samt kabler for telesamband og lektrisitetsforsyning. Herunder også adgang til anleggene for framtidig drift og vedlikehold. Tilsvarende gjelder også for ledninger i luftstrekk med tilhørende fester for stolper og barduner og for koblings- og fordelingsskap m.v. over bakken.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

7. Trase for, og plassering av de i punkt 6 nevte innretninger bestemmes av vedkommende forvaltning, dog etter at tomteeier har hatt anledning til å uttale seg. Tomteeier har rett til, før et hvilket som helst arbeide settes i gang, å kreve skriftlig erklæring om at berørt areale skal istandsettes og ryddes slik at tomta etter at arbeidet er utført får tilbake sine opprinnelige terrengforhold. Medfører arbeider under nevt under pkt. 6 felling av trær, flytting av bær-og frukttrær eller gjerde-stakitt- hekk har tomteeier rett til å kreve erstatning av den som forvolder ulempene, dersom inngrepet ikke er nødvendig av hensyn til egen eiendom.

8. Følgende tekniske anlegg er opparbeidet i tomteområdet, men overtas ikke av kommunen: Stikkledninger for vann og avløp fram til kommunal ledning. Drift og vedlikehold påligger de tomtene som betjener seg av ledningene. For ledninger som betjener flere eiendommer er brukerne solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold.
Felles kabelanlegg for antenne fram til hvert hus. Det er opp til tomteeierne selv i fellesskap å ordne med signalleveranse.
Jordkabel med oppstikk for vegbelysning. Det er opp til tomteeierne selv i fellesskap å ordne med belysning.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Harestua — Sted
16.6.89 — Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Styreformann
Lunner Almenning

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

STEIN BRISKEBY
Gjentas med blokkbokstaver

GRETHE ENGESETH
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: T. Sørensen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tyttebærstien 37, 2743 Harestua
Gnr. 173, Bnr. 513, Lunner kommune.

Oppdragsnummer:
121260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vegar Volla

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 950 52 821

E-post: vegar.volla@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
