PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL KARIMOEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

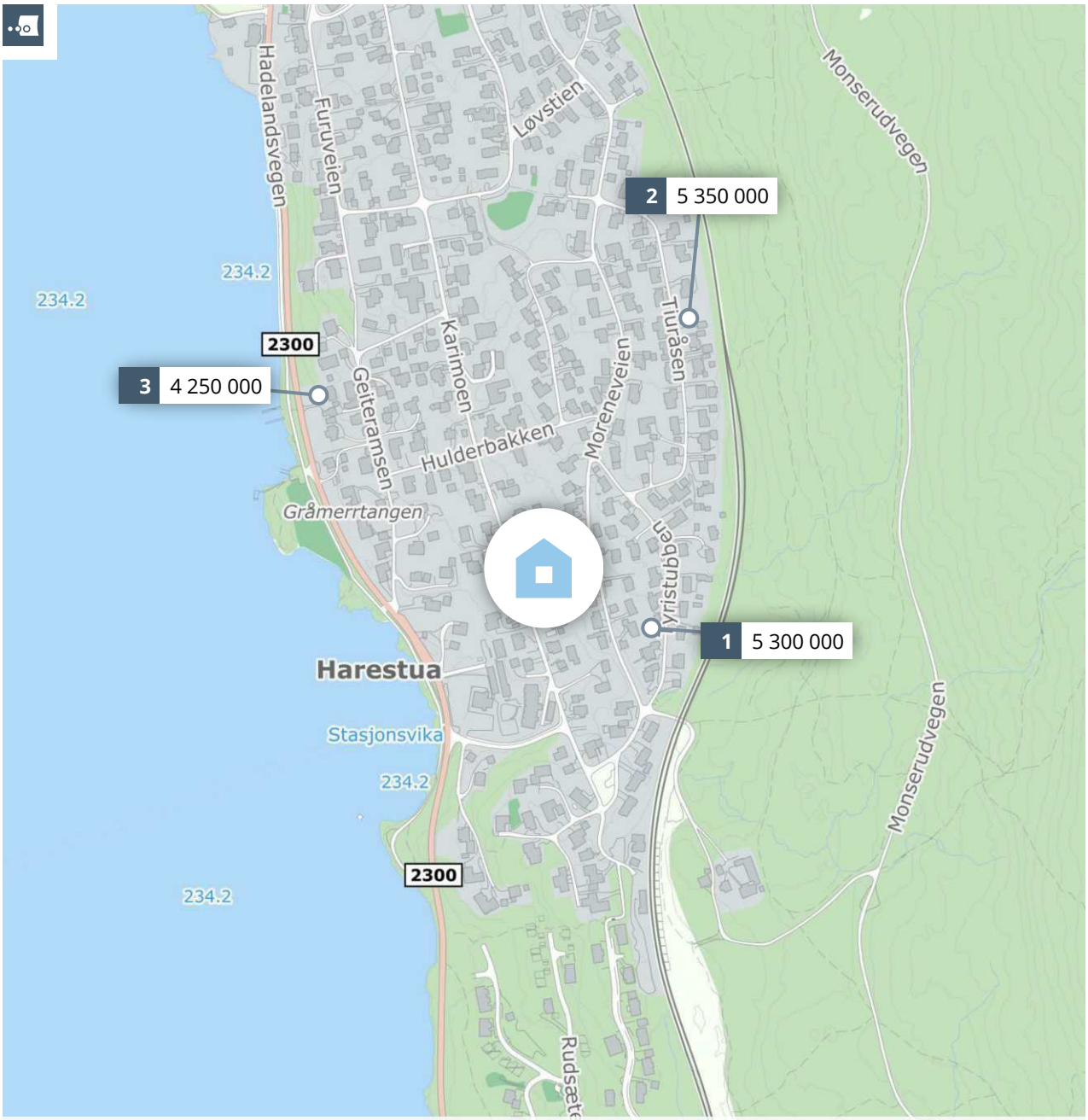
Byggetegninger

Vedr. evt. fradeling av tomt

Tinglyst erklæring

Løsøre og tilbehørslist

Budskjema



Meglers verdivurdering

KARIMOEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 28.08.2026

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

Karimoen 11, 2743 HARESTUA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 173 BNR 95 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3234 LUNNER GRUNNKRETS HARESTUA

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	20 287
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	244 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyristubben 6				13.06.2025	4 700 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**31 737**
	167 m²	1967	853 m²	2 sov						
2	Tiuråsen 19				26.08.2025	5 400 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**27 296**
	196 m²	1969	1 519 m²	3 sov						
3	Hadelandsvegen 765				12.01.2026	4 500 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**25 915**
	164 m²	1955	987 m²	3 sov						

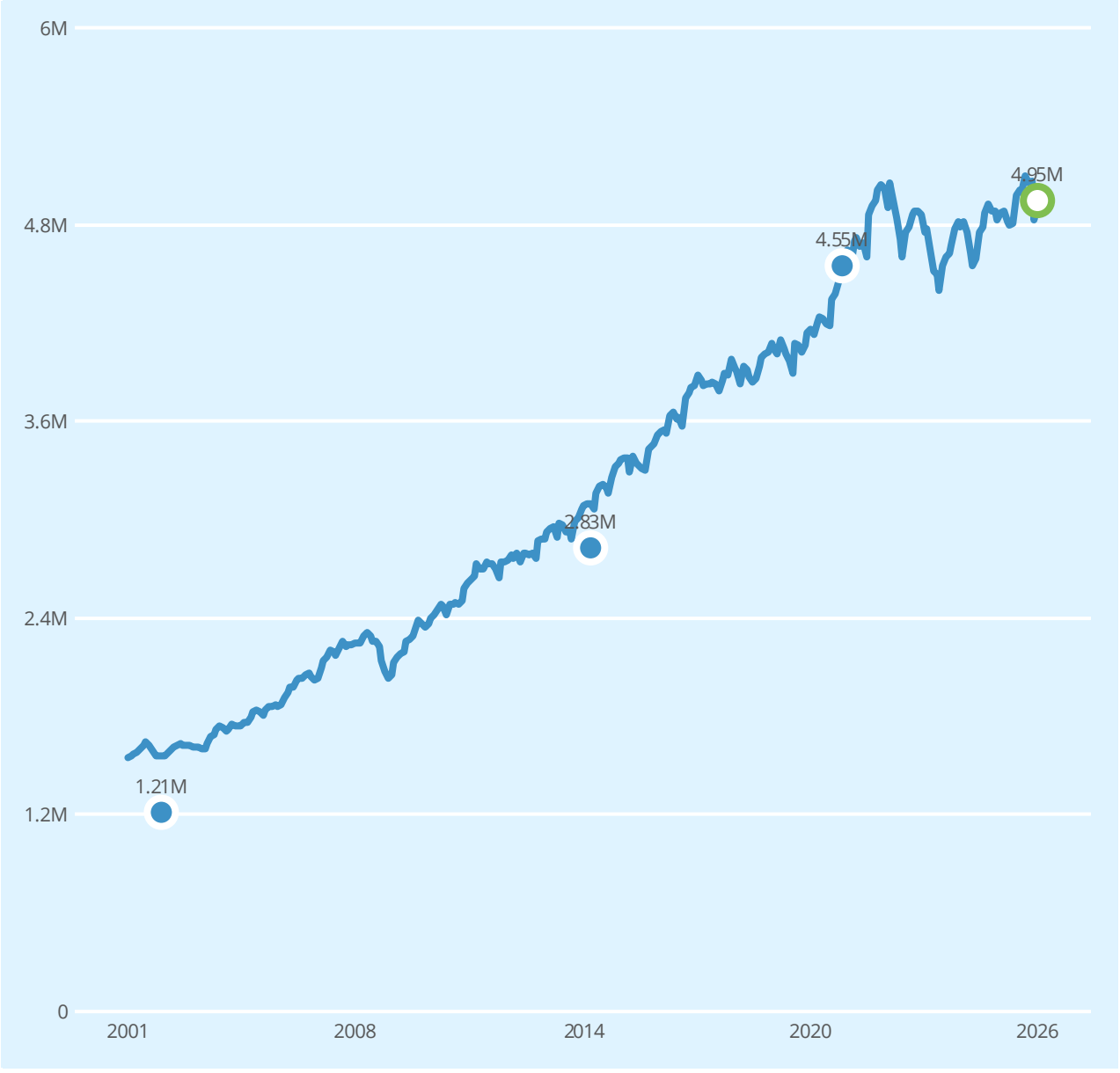
Romslig enebolig med stor tomt i populært område.

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



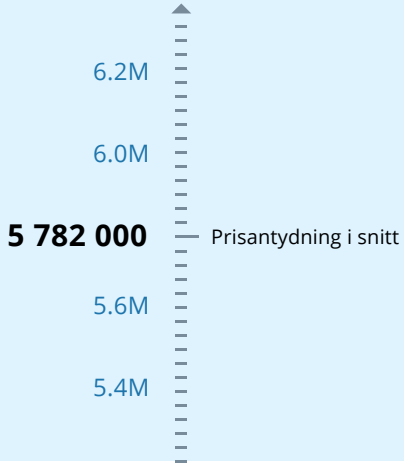
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.03.2021	07.04.2021	17.06.2021	4 100 000	4 550 000	0	4 550 000	
21.05.2014	19.06.2014	02.09.2014	2 900 000	2 825 000	0	2 825 000	
15.07.2005		15.07.2005	-	605 000	-	605 000	1
10.09.2002	08.10.2002	23.12.2002	1 450 000	1 210 000	-	1 210 000	

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2743 HARESTUA nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

99
dager

Eneboliger solgt i 2743 HARESTUA siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

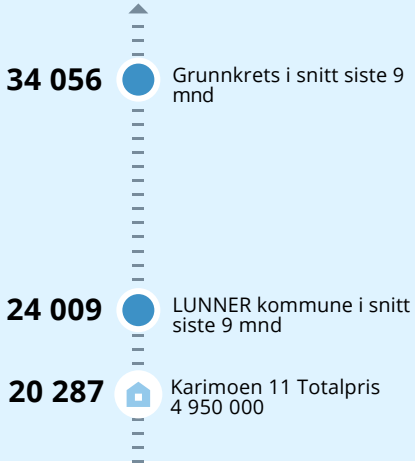


Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Karimoen 11, 2743 HARESTUA

LUNNER kommune

gnr. 173, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21512-1426 **Eiendomsverdi ref nr:** RQ6595

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Mathis Guttorm Kjexrud-Egge
Uavhengig Takstingeniør
mathis@norm.as
908 73 628

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.

TG 2

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

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 skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende sentralt i etablert boligområde på Harestua. Utsikt til Harestuvatnet.

BEBYGGELSEN:
Enebolig med bruksareal på 249 m², inklusiv kjeller med garasje, samt utvendig bod.
Overbygget veranda mot vest.
Terrasseplatting mot vest.

STANDARD:
Boligen er opprinnelig fra 1963, med to tilbygg fra 70-tallet, delvis renovert i ca. 2004.
Normal standard og planløsning med tanke på alder.
Oppvarming med vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer, åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 1630 m² som er skrånende og dels opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Tilbygg med stue har asfaltshingel som tekking. Alder på tekking er ukjent.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke.
Tak i trekonstruksjoner. Hovedtak har skråhimlinger og kaldt møneloft. Lufteventiler i gavl. Møneloft er inspisert fra luke i himling.
Tilbygg med stue har flat himling og kaldt loft. Luftespalte ved takfot. Loft er inspisert fra åpning i himling i utvendig bod.
Tilbygg med entré har flat himling og kaldt loft. Luftespalte ved takfot. Loft er inspisert fra luke i knevegg på soverom.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak datert 1976, 1994 og 2003.
Ytterdør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Veranda mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er overbygget.
Konstruksjoner og overflater i betong. Rekkverk i metall.
Trapp i metall ned til terrasseplatting.

Overbygget tram ved inngangsparti med skiferheller.
Terrasseplatting direkte på grunn. Gulvoverflate av terrassebord i tre.

Garasje i kjeller med én biloppstillingsplass.
Støpt gulv. Vegger i synlig mur.
Leddport av metall (lav høyde).
Trevindu med enkelt glass.
Bod i bakkant, avgrenset av delevegg i trevirke.
Innlagt strøm med belysning og stikkontakt.

Utvendig bod ved inngangsparti.
Tregulv. Panel og plater på vegger.
Trebord med luftespalte og luke opp til loft.
Vindu i trevirke.
Eldre innerdør som boddør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett. Fliser.
Vegger: Panelplater. Malt tapet. Panel.
Himlinger: Takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner i loftsetasje.
Etasjeskiller i betong i 1. etasje.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Pipe i teglstein. I stue er det vedovn.

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.

Krypkjeller med murt ringmur under deler av bygning.
Deler av krypkjeller er tilgjengelig for inspeksjon fra luke i kjeller. Her er det synlig etasjeskille i betong.
Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fra to små ventiler innvendig er det synlig trevirke. Dette ser ut til å være forskaling fra støp av etasjeskille.

Trapper i trevirke.
Trapp fra 1. etasje til loftsetasje har folie i trinn, og håndløper på begge sider i trappeløp.

Profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje. Tidligere eier har opplyst at badet er fra 2004.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Ukjent membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Speilbelysning. Vegghengt skap. Toalett. Innfliset badekar med glassdør. Dusjopplegg på vegg.
Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk på loft.

Vaskerom i 1. etasje. Tidligere eier har opplyst at vaskerommet er fra 2004.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malt strie på vegger. Fliser i dusjnisje. Takplater for himling.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
Plastsluk.
Ukjent membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Benkeplate med utslagsvask. Hyller. Garderobeskap. Dusjnisje med dusjopplegg på vegg. Dusjforheng.
Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk på loft.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Flislagt bakvegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer som kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin. Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje.
Fliser på gulv. Malt strie på vegger og takplater for himling.
Utstyrt med: Servant. Speilskap. Toalett.
Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og reduksjonsventil.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall. Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Avløpsrør under kjellergulv er tilsynelatende ikke skiftet ut. Dette kan være soil-/støpejernsrør fra byggeår.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk.
Sentralavtrekk plassert på loft over tilbygg.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av eldre dato.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Inntak med skrusikringer på loft.

Røykvarslere.
Brannslukningsapparat.

Fiber (Altibox).
Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, to luft-til-luft varmepumper (datert 2014 og 2015) gulvvarme og panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke undersøkt eller vurdert.
Utførelse for drenering er ikke kjent. Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.
Murt grunnmur, utført med murte blokker.
Flere murte støttemur.
Skrånende tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår, tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.
Det er registrert oljerør i kjeller som indikerer at det tidligere har vært oljefyring i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det forligger ikke tegninger fra opprinnelig bolig.

Det forligger ikke plantegninger av kjeller og loftsetasje. Lovlighet er derfor ikke mulig å vurdere.

Siste plantegning av 1. etasje er datert 01.10.1975. Deler av stue er bruksendret til bod. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod, disp.rom) til hoveddel (f.eks. bad, soverom, stue etc.), eller motsatt, var meldepliktig jf. plan- og bygningsloven før 1. juli 2010. Etter dette ble meldeplikten endret til søknadsplikt. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

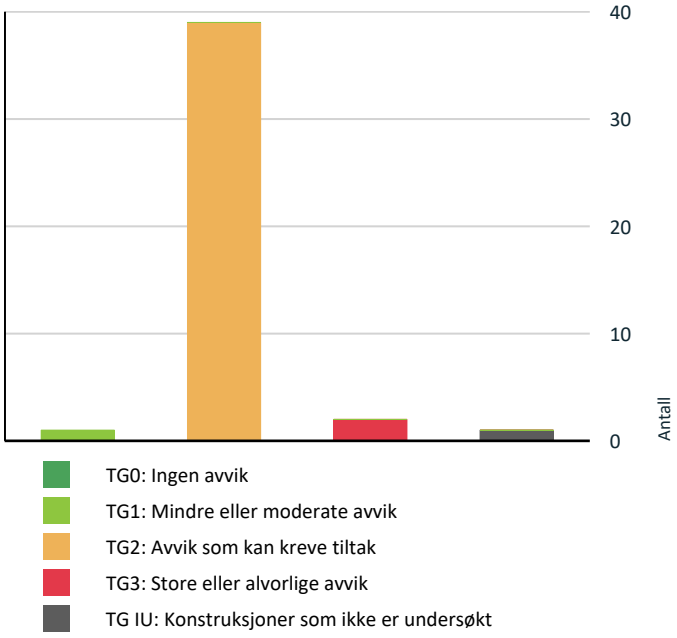
Tilbygg mot sør (stue og bod):
Byggesøknad er datert 01.07.1969.
Tegning er datert 18.01.1975, merket "Rettet".
Ferdigattest er datert 26.11.1974.

Tilbygg mot øst:
Midlertidig brukstillatelse er datert 23.05.1979.
Tegning er datert 01.10.1975

Renovering av tilbygg mot øst:
I følge tidligere eier ble tilbygg renovert med nytt bad, toalettrom, vaskerom og entré i 2004. Dette ble ikke omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

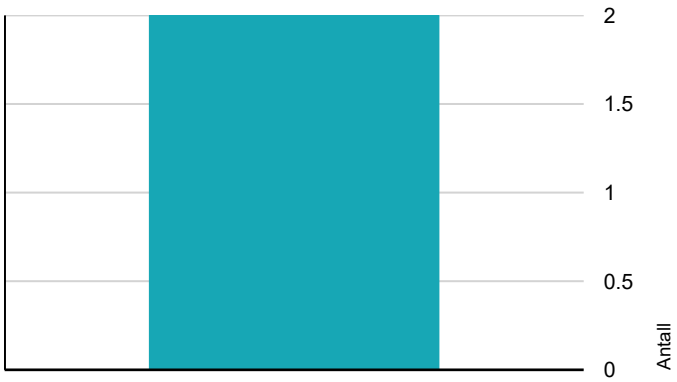
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Garasje** Gå til side
- **Utvendig > Utvendig bod** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater, utstyr og ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Høyde og åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for elektriske arbeider.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsannonse på Finn.no.

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av elde, slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg mot sør (stue og bod)	Ferdigattest er datert 26.11.1974.
1979	Tilbygg mot øst	Midlertidig brukstillatelse er datert 23.05.1979.
2004	Renovering av tilbygg mot øst	I følge tidligere eier ble tilbygg renovert med nytt bad, toalettrom, vaskerom og entré i 2004.
2022	Oppussing loftsetasje	Overflater på tre soverom i loftsetasje er pusset opp av eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Tilbygg med stue har asfaltshingel som tekking. Alder på tekking er ukjent.
Tak er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose/organisk materiale på tak.
- Det er påvist bulker og mindre hull i takplater.
- Undertak er eldre enn 13 år.
- Løse shingeltunger registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Slitasje og råteskadet treverk for i vindskier er registrert.
- Frostsprengte takrennenedløp og malingssøl er registrert.
- Det er registrert stående vann i takrenne, som renner over.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Takvann bør ledes minst 3-4 meter bort fra bygningen i tette rør.
- Utskiftinger må påregnes.
- Årsak til stående vann må undersøkes nærmere. Dette kan komme av organisk materiale i renner og nedløp, eller feil fall på takrenne. Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. På bakgrunn av bygningens alder må det påregnes forsterkning av takkonstruksjonen hvis det skal monteres snøfangere.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak i trekonstruksjoner. Hovedtak har skråhimlinger og kaldt møneloft. Lufteventiler i gavl. Møneloft er inspisert fra luke i himling.

Tilbygg med stue har flat himling og kaldt loft. Luftespalte ved takfot. Loft er inspisert fra åpning i himling i utvendig bod.

Tilbygg med entré har flat himling og kaldt loft. Luftespalte ved takfot. Loft er inspisert fra luke i knevegg på soverom.

Vurdering av avvik:

- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
- Takkonstruksjonen har begrenset lufting. Misfarginger på undertak er registrert.
- Det er manglende tetting og isolering av loftsluke.
- Isolasjon på loft ligger ujevnt.
- Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Ved enkle fuktsøk/fuktmålinger ble det ikke registrert unormale verdier (stikkprøvebasert).
- Soilrør var ikke isolert på kaldt loft. Dette kan føre til kodens/ising på/i soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser. Dette kan føre til fuktskader.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant mot grunnmur på deler av kledning.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er tegn på ufagmessig utførelse.
- Endeved er ikke behandlet.
- Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak datert 1976, 1994 og 2003. Enkelt glass i vindu i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer som bærer preg av elde/slitasje.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold må påregnes.




TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er overbygget.
Konstruksjoner og overflater i betong. Rekkverk i metall.
Trapp i metall ned til terrasseplatting.
Ingen tettesjikt

Overbygget tram ved inngangsparti med skiferheller.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlig tettesjikt, det er derfor usikkert om vann vil kunne komme inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Tram har slitasje og manglende skiferheller.

• Høyde og åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer må påregnes.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden og åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting direkte på grunn. Gulvoverflate av terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrerte råte i terrassebord.

• Konstruksjoner under terrassebord er ikke synlig. Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer må påregnes.





TG 2 Garasje

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garasje med én biloppstillingsplass i del av kjeller.
Støpt gulv. Vegger i synlig mur.
Leddport av metall (lav høyde).
Trevindu med enkelt glass.
Bod i bakkant, avgrenset av delevegg i trevirke.
Innlagt strøm med belysning og stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Dør til kjeller er ikke gasstett.

• Mindre bulker i garasjeport.

• Det er fall på terreng inn mot garasje. Selger opplyser at de har etablert renne som hjelper noe på å lede vann unna.

Konsekvens/tiltak

• I følge gjeldende byggteknisk forskrift skal garasje med bruttoareal til og med 50 m2 i samme bruksenhet være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. For å hindre spredning av eksos og røyk må det i tillegg være et mellomliggende rom mellom garasje og oppholdsrom. Rommet eller garasje må være ventilert slik at brann- og røykgasser fra garasjen ikke kommer inn i andre rom i byggverket.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.







TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod ved inngangsparti.
Tregulv. Panel og plater på vegger.
Trebord med luftespalte og luke opp til loft.
Vindu i trevirke.
Eldre innerdør som boddør.

Vurdering av avvik:

• Bærer noe preg av elde/slitasje og enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett. Fliser.
Vegger: Panelplater. Malt tapet. Panel.
Himlinger: Takplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater av varierende alder og utførelse, med ulik grad av slitasje og bruksmerker. Det er registrert bomlyd under fliser. Parkettgulv er ikke lagt etter leggeanvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner i loftsetasje.
Etasjeskiller i betong i 1. etasje.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

I henhold til NS3600 skal det undersøkes høydeforskjeller i minst to relevante rom per etasje. Målingene er stikkprøvebasert, og begrenset av møbler o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert.

I soverom i loftsetasje ble det målt høydeforskjeller på ca. 15 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

I stue i 1. etasje ble det målt høydeforskjeller på ca. 18 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.

Det er ca. 12 cm høydeforskjell mellom tilbygget stue og opprinnelig stue.

Det er ikke undersøkt høydeforskjeller på gulv i kjeller da denne er uinnredet. Skjevheter er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er registrert sprekker i underkant av betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nye gulvflater må det påregnes behov for mindre opprettinger.
- Overvåk tilstanden jevnlig.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i område med høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. I stue er det vedovn.

Vurdering av avvik:

• Pipe er av eldre dato.

• Pipe/pipevanger er tildekket/innbygget. Dette gis TG3 i henhold til NS 3600.

• Sprekker i pipe.

• Sprekker/skader i ildsted er registrert.

• Tidligere oljefyring kan ha medført økt slitasje på pipe.

Konsekvens/tiltak

• For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv. Pipefornyer bør vurderes da dette gjør at kun to sider av pipe må være tilgjengelig istedenfor for 4 sider, slik krav er ved originale teglsteinspiper.
Kostnadsestimat er gitt piperørsforing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.
Hulltaking er derfor unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn må påregnes.
- Indikasjoner på fukt registrert (malingsflass, saltutslag avskallinger e.l), dette indikerer fuktopptrekk/fuktvandring i grunnmur/støpt gulv
- Det er utført fuktsøk med fuktindikator som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/støpt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte merknader kan skyldes defekt/manglende drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, mangelfull bortføring av takvann/vann på terreng og innvendig kondens. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Grunnet mangel på kapillærbrytende sjikt i kjellerkonstruksjoner bør det vurderes hvordan gjenstander/løseøre lagres. Lagrede gjenstander/løsøre bør ha luftsjikt til konstruksjoner mot terreng grunnet risiko for mugg- og soppdannelse for organisk materiale ved manglende luftutskiftning.

Tilstandsrapport






TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med murt ringmur under deler av bygning.
Deler av krypkjeller er tilgjengelig for inspeksjon fra luke i kjeller. Her er det synlig etasjeskille i betong.
Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fra to små ventiler innvendig er det synlig trevirke. Dette ser ut til å være forskaling fra støp av etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Forskalingsmaterialer i trevirke er ikke fjernet. Dette gir grunnlag for vekst av sopp/råte.
- Det er registrert fukt på mur og på grunn.
- Det er mangelfull ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres adkomstmulighet til krypkjeller. Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Manglende adkomst øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis ved var inspeksjonsmulighet på befaring. Organisk materiale bør fjernes.




TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trevirke.
Trapp fra 1. etasje til loftsetasje har folie i trinn, og håndløper på begge sider i trappeløp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Slitasje er registrert.

• Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør på soverom subber i gulv.

• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer.





Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert spor etter skadedyr (muselort) på loftene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje. Tidligere eier har opplyst at badet er fra 2004.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takplater for himling.

Vurdering av avvik:

• Riss i flisfuger er registrert.

• Merker etter tidligere glassvegg eller lignende ved badekar.

Konsekvens/tiltak

• Riss i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon.

• Vann på veggflater bør unngås.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør, men i hovedsak lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ufagmessig utførelse på fuger.
- Misfarginger er registrert.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. krav.
- Overflater og fall er ikke mulig å inspisere under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Vann på gulvflater bør unngås.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Eventuell membran vil være eldre enn 15 år, og vil derfor uansett ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

• Vann på overflater bør unngås.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Speilbelysning. Vegghengt skap. Toalett. Innfliset badekar med glassdør. Dusjopplegg på vegg.

Vurdering av avvik:

• Sprekker og avskallinger på fliser rundt badekar.

• Fuktsvellinger på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet alder/tilstand er det påregnelig med utskiftninger.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk på loft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk og fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen.
Hulltaking er ikke mulig direkte bak dusj/badekar, hvor fuktbelastningen er størst. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.




1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje. Tidligere eier har opplyst at vaskerommet er fra 2004.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger. Fliser i dusjnisje. Takplater for himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu i våtsonen ved dusj.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Vann på veggflater bør unngås.





1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør, men i hovedsak lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ufagmessig utførelse på fuger.

• Ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. krav.

Konsekvens/tiltak

• Vann på gulvflater bør unngås.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Eventuell membran vil være eldre enn 15 år, og vil derfor uansett ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Vann på overflater bør unngås.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Benkeplate med utslagsvask. Hyller. Garderobeskap. Dusjnisje med dusjopplegg på vegg. Dusjforheng.

Vurdering av avvik:
• Fuktsvellinger på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Grunnet alder/tilstand er det påregnelig med utskiftninger.



1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk på loft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk og fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen.
Selger opplyser at dusj ikke har vært benyttet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Flislagt bakvegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer som kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin. Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Innredning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator.
• Lys virker ikke.
• Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er påregnelig med utbedring/utskifting.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater, utstyr og ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Fliser på gulv. Malt strie på vegger og takplater for himling.
Utstyrt med: Servant. Speilskap. Toalett.
Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk på loft.

Vurdering av avvik:

• Rommet mangler tilluft.

• Det er misfarginger rundt avtrekksventil. Merker var tørre ved befaring. Årsak er ukjent, kan komme av fukt utenfra eller kondens.

• Det er løs tapet (blærer). Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft ved dør.

• Det må utføres nærmere undersøkelser.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og reduksjonsventil.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall. Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk eller til automatisk lekkasjestopper.

• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert irr på rør.

Tilstandsrapport

• Reduksjonsventilen viser høyt trykk. Vanntrykket skal ikke være høyere enn 4-5 bar.

• Kursfortegnelse mangler i vannfordelingsskap.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Anlegget bør sjekkes av fagperson. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utskiftninger må påregnes.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Avløpsrør under kjellergulv er tilsynelatende ikke skiftet ut. Dette kan være soil-/støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Eldre støpejernsrør er utsatt for rust/gjengroing som vil kunne føre til lekkasjer/tilstopping. Ved lekkasje/tilstopping kan dette føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

• Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utskiftninger må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Sentralavtrekk plassert på loft over tilbygg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avtrekksvifte er datert 2003, er dermed eldre enn 15 år, og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på vifte.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende krav.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Inntak med skrusikringer på loft.

Selger opplyser at det forekommer at sikringer løses ut.

Selger opplyser at de har fått varsel om gjennomføring av el-tilsyn i august 2026.

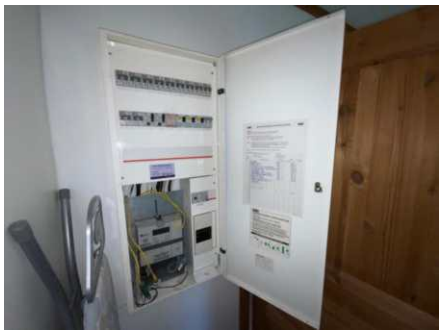
Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for elektriske arbeider.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere.
Brannslukningsapparat.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Fiber (Altibox).

Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, to luft-til-luft varmepumper (datert 2014 og 2015) gulvvarme og panelovner.

Tilstand er ikke vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke undersøkt eller vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelse for drenering er ikke kjent. Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er indikasjoner på fukt i konstruksjoner, se Rom under terreng og Krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur, utført med murte blokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig.









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Flere murte støttemur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer bør påregnes.

Tilstandsrapport






TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er dels flatt eller faller inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Kostnadsestimat er kun gitt for mindre terrengjusteringer. Omfang er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår, tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger har usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger har usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting.

Oljetank

Beskrivelse

Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.
Det er registrert oljerør i kjeller som indikerer at det tidligere har vært oljefyring i boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Høyde og åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for elektriske arbeider.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. På bakgrunn av bygningens alder må det påregnes forsterkning av takkonstruksjonen hvis det skal monteres snøfangere.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden og åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

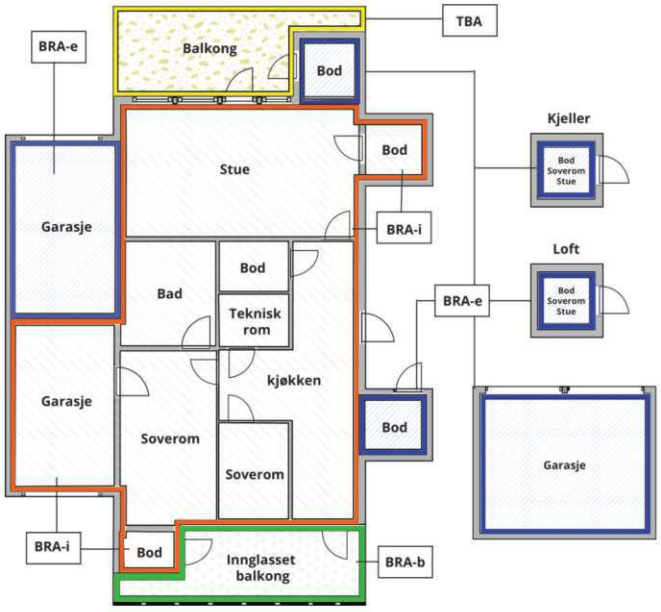
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	41			41	
1. etasje	110	5		115	51
Kjeller med garasje	93			93	
SUM	**244**	**5**			**51**
SUM BRA	**249**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang med trapp		
1. etasje	Bad, vaskerom med dusj, toalettrom, entré/gang, bod, kjøkken, stue, trapperom til kjeller	Utvendig bod	
Kjeller med garasje	Diverse bodrom, garasje		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Grunnflate av vegg mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e når disse ligger vegg i vegg. BRA-e er derfor større enn faktisk gulvareal.

Målt takhøyde loftsetasje: Dels skråhimling, målt opp mot 2,25.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,29 og 2,34 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 1,99 og 2,15 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Overbygget tram på ca. 2 m².
Overbygget veranda på ca. 7 m².
Terrasseplatting på ca. 42 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Det forligger ikke tegninger fra opprinnelig bolig.

Det forligger ikke plantegninger av kjeller og loftsetasje. Lovlighet er derfor ikke mulig å vurdere.

Siste plantegning av 1. etasje er datert 01.10.1975. Deler av stue er bruksendret til bod. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod, disp.rom) til hoveddel (f.eks. bad, soverom, stue etc.), eller motsatt, var meldepliktig jf. plan- og bygningsloven før 1. juli 2010. Etter dette ble meldeplikten endret til søknadsplikt. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Tilbygg mot sør (stue og bod):
Byggesøknad er datert 01.07.1969.
Tegning er datert 18.01.1975, merket "Rettet".
Ferdigattest er datert 26.11.1974.

Tilbygg mot øst:
Midlertidig brukstillatelse er datert 23.05.1979.
Tegning er datert 01.10.1975

Renovering av tilbygg mot øst:
I følge tidligere eier ble tilbygg renovert med nytt bad, toalettrom, vaskerom og entré i 2004. Dette ble ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er fire soverom i loftsetasje, og to av soverommene har vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvinduer. Når det ikke er utgang direkte til det fri, skal minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Avstanden fra gulv til underkant av vinduåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Mathis Guttorm Kjexrud-Egge	Takstingeniør
	Agnes Belz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	173	95		0	1634 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Karimoen 11

Hjemmelshaver
Belz Agnes, Pierzchala Marek Marian

Kommentar
Eiendommens areal er beregnet på bakgrunn av usikre tomtegrenser. Arealet er dermed omtrentlig.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen, vedtatt 30.04.1981: Boliger. Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 for Lunner kommune: Boligbebyggelse - nåværende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260221
Addresse	Karimoen 11		
Postnr.	2743	Sted	HARESTUA
Selgers navn	Agnes Belz		
Selgers navn	Marek Marian Pierzchala		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A B
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Overflater i 3 soverom på plan 2.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Agnes Belz*

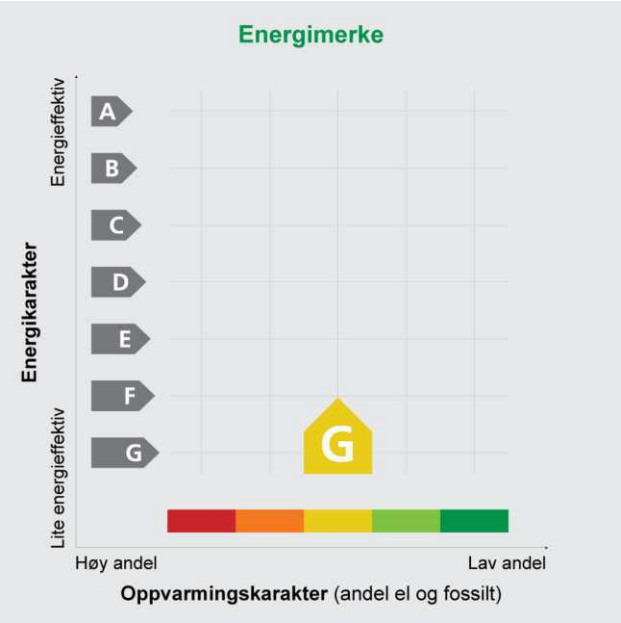
Signert av *Marek Marian Pierzchala*

Initialer selger:
A B
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Karimoen 11
Postnr	2743
Sted	HARESTUA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	173
Bnr.	95
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	157401106
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1241579
Dato	24.03.2021



Innmeldt av	Inger Lise Blyverket

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 22 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0,5 favner ved

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 44	Beregnet areal	1634.4
Etablert dato	15.07.1961	Historisk oppgitt areal	1617
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	173/95
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	173/95
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	15.10.2009 15.10.2009			173/94, 173/95, 173/135, 173/143, 173/144
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.06.2009 16.06.2009			173/95
Skylddeling Skylddeling	15.07.1961			173/31 (-2000), 173/95 (2000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6674504.52	595377.91	0	Ja	1634.4	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BELZ AGNES F060886*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Karimoen 11 2743 HARESTUA	Bosatt (B)
PIERZCHALA MAREK MARIAN F250884*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Karimoen 11 2743 HARESTUA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Karimoen 11

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	157401106		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157401106: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	219
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	219
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karimoen 11	H0101	173/95	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0
K01	0	63	0	63	0	0	0

Lunner kommune

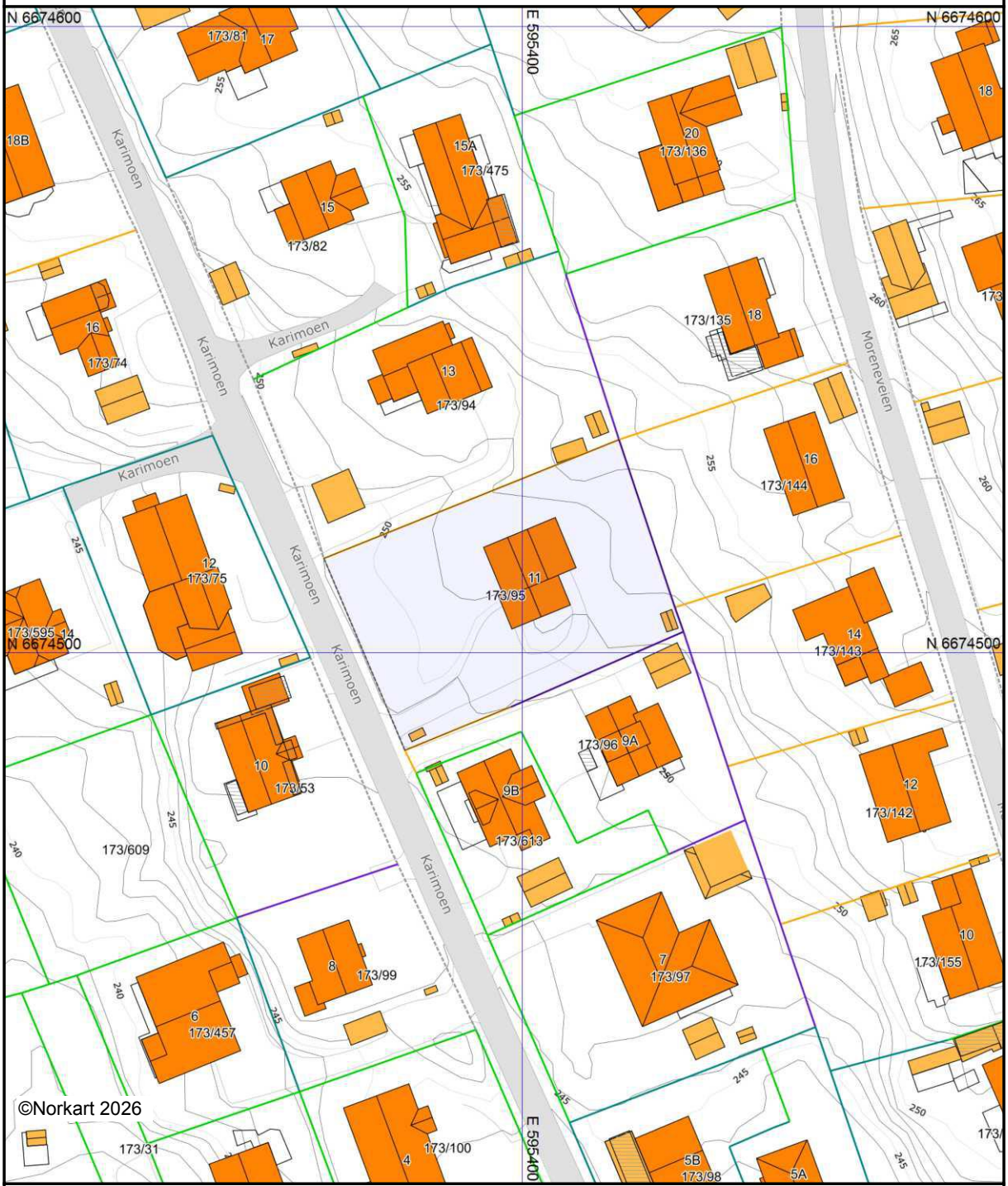
Grunnkart

Eiendom: 173/95
Adresse: Karimoen 11
Dato: 18.08.2026
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.

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

Utskriftsdato: 18.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	173	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Karimoen 11, 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** 3 268 m^2 **KPHensynsonenavn** 0533-1982-0002 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 114 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 634 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0533-1982-0002
Navn	Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/3031/Bestemmelser%20m.%20beskrivelse%20-%20mindre%20endring%201985.pdf - https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/3028/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 242 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_1 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 1 634 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** L

Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 173/95
Adresse: Karimoen 11
Dato: 18.08.2026
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.

PLAN 8

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Furumo I, II, III, Furumohaugen m.m. på Harestua i Lunner kommune.

§ 1

Det regulerte området i planen er vist med reguleringsgrense. Innenfor planens grense er det regulert område for:

1. Byggeområde (bygningslovens § 25.1)
   - Områder for boliger
   - Områder for forretninger m.v.
   - Områder for almennyttige formål

2. Trafikkområder (bygningslovens § 25.3)
   - Områder for kjøreveger og bilplasser
   - Områder for gang- og sykkelveg, fortau og annet vegareal

3. Friområde (bygningslovens § 25.4)

4. Andre bestemmelser (bygningslovens § 26)
   - Felles adkomst, felles areal

§ 2

Område for boligbebyggelse

1. I området kan kun oppføres frittliggende bolighus i 1 etg. med eventuell underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggelinjer. Ingen tomt kan bebygges med mer enn 1/7 av nettoarealet, garasje ikke medregnet.

3. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan Bygningsrådet påby at planeringshøyden skal senkes, eventuelt heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

4. Bygningsrådet kan fastsette at husgrupper gis samme møneretning og takvinkel, slik at gruppen får mest mulig enhetlig utseende. Bygningsrådet fastsetter byggehøyder.

5. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1,20 m. inklusiv eventuell sokkel, men Bygningsrådet kan godkjennes skjermvegger og legjerder med større høyde.

6. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for bil pr. bolig på egen grunn eventuell garasje medregnet. Inn og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlig og trafikksikker. Garasje tillates bare oppført i en etasje og med grunnflate ikke over 40 m^2. Garasjen tillates sammenbygd med våningshus. Fellesgarasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje oppføres inntil en halv meter fra nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke oppføres samtidig med huset.

§ 3
Områder for forretninger m.v.

1. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygget innredes til boligformål.

2. Plass for av- og pålessing og egen parkering skal anordnes som fellesanlegg. Utelager skjermes mot innsyn.

3. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4

Områder for almennyttige formål
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Anleggets art og utforming skal godkjennes av Bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning og lignende godkjennes av Bygningsrådet og må derfor vises klart i søknaden om byggetillatelse.

§ 5
Trafikkområder

1. Der det etter Bygningsrådets skjønn ikke er til skade for sikkerheten eller ulempe for den offentlige ferdsel, kan det tillates at trafikkområder beplantes.

2. Eiendommen 173/107 tillates adkomst fra ny gang- og sykkel-adkomstveg.

§ 6
Friområder

Bygningsrådet kan tillate at enkelte bygninger oppføres på friområde, hvis de har tilknytning til friområdets bruk og ikke er til ulempe for annen utnyttelse. Dette kan f.eks gjelde lokaler for parktante og lekeskur.

§ 7
Fellesbestemmelser

1. Ved søknaden om byggetillatelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet.

2. Innenfor frisiktlinjer ved vegkryss må det ikke finnes sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over vegbanen.

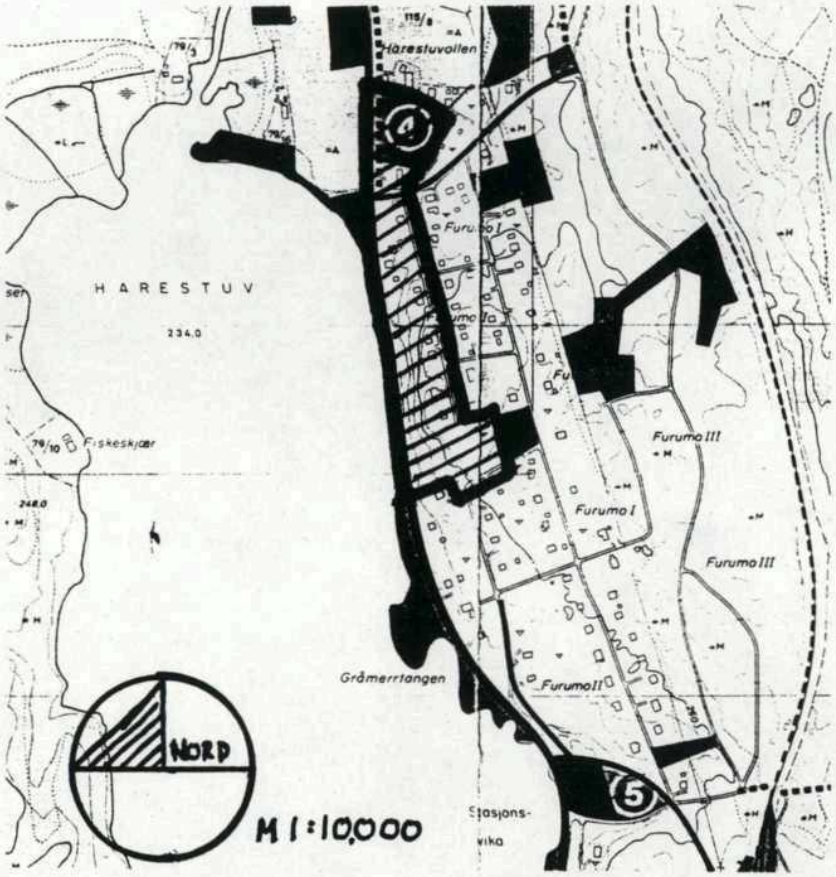
3. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og innarbeides i en samlet plan for tomten.

4. Bygningsrådet kan forby virksomheter som etter rådets skjønn er skjemmende for strøket eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

5. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

6. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak når særlige grunner taler for det.

Lunner kommune, teknisk etat.
15. desember 1977
20. februar 1980
Stadfestet av Fylkesmannen 30. juni 1982
Endret K-sak 28/85 av 28.03.1985
Endret B-sak 111/90 av 14.08.1990 (kun endringer på plankart)



LUNNER KOMMUNE

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV FURUMO I, II, III.

* beskrivelse og bestemmelser

TEKN. ETAT - 01.02.84 OG 06.11.84

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV FURUMO I, II, OG III, m.m.

A. BESKRIVELSE.

Bakgrunn for reguleringsendring.

- Plangrunnlag for søndre del av gang- sykkelvegen langs Rv.4 v/Knut Ove's Kro.
- Krysset Piperveien/Rv.4 må utbedres.
- Planområdet ønskes utvidet med det ubebygde arealet mellom Snøvold og Harestueodden.

Avgrensning av planområdet.

Planområdet omfatter arelaet mellom Rv.4 og Furuveien fra snuplassen sør i Geiteramsen til eiendommen Harestuevolden.

Beskrivelse av planforslaget.

- Gang-/sykkelvegen langs Rv.4 på den strekningen planforslaget omfatter er tatt ut av planen i samråd med vegsjefen. Trafikken kan ledes inn på boligvegene dersom det opparbeides tilfredsstillende forbindelse mellom Furuveien og Geiteramsen. I tillegg må det sikres god kontakt til gang-/sykkelvegen langs østsida av Rv.4 nordover mot Harestua skole.- Dersom riksvegen skulle bli opprustet i dagens trase,vil spørsmålet om gang-sykkelveg bli tatt opp på nytt igjen og nødvendig areale eventuelt sikret til formålet som en del av vegplanene etter vegloven.

- En gang-/sykkelveg med stigning 1:9 er vist mellom Furuveien og Geiteramsen. Denne vegen følger vannledningstraseen mellom eiendommene. Vegen skal også kunne benyttes som adkomst til eiendommen 173/107.

- Planen viser en mulig tomtefradeling for eiendommen 173/107. Den evt. nye boligen må ha adkomst fra gang-/sykkelvegen.

- For de øvrige boligeiendommene mellom Furuveien og Rv.4 skjer det kun en endring. Arealet som tidligere var regulert til gang-/sykkelveg er nå foreslått tillagt de opprinnelige tomtene igjen. Dersom det skal fradeles tomter, må også disse få adkomst fra Furuvegen. Det må da anlegges felles avkjørsler.

- Krysset Piperveien/Rv.4 flyttes vel 90 m nordover. Den gamle Piperveien mellom Furuveien og Rv.4 reguleres til boligformål slik at arealet kan tilfalle naboeiendommene.

- I forbindelse med det nye krysset er det regulert buss-stopp på begge sider av Rv.4. Forgjengerkryssing foregår i plan.

- Fra fotgjengerfeltet er det sørover gang-/sykkelvegforbindelse på vestsida til Harestua Kafeteria (Knut Ove's kro).

- Gang-/sykkeltrafikken fra Furumo I,II,III ledes ut langs Rv.4 igjen nord i planområdet. Det er vist fortau langs den del av Piperveien som legges om. Dette tilknyttes gang-/sykkelvegen som går nordover på østsida av riksvegen.

- De viste forretningsarealene F1 og F2 er ikke med i den stadfestede planen av 30.06.82, men er i samsvar med generalplanen. Adkomst til disse må skje fra Piperveien etter omlegging.

B. REGULERINGSBESTEMMELSER.

Det omregulerte området har samme reguleringsbestemmelser som den opprinnelige reguleringsplanen for Furumo I,II,III i den grad dette passer med de reguleringsformål som endringen omfatter.

Under trafikkområder er det tatt inn følgende tillegg :

§ 5.3. Eiendommen 173/107 tillates adkomst fra ny gang-sykkel-adkomstveg.

VEDLEGG: De opprinnelige reguleringsbestemmelsene,som ble stadfestet av fylkesmannen ved brev av 30.06.82,er tatt inn på de neste sidene.

Fylkesmannen i Oppland
GODKJENT
DATO 30/3 82 JNR. 3515452

VEDLEGG

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Furumo I, II,III, Furumohaugen m.m. på Harestua i Lunner kommune.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planens grense er det regulert område for :

1. Byggeområder (bygningslovens § 25.1)
   - områder for boliger
   - områder for forretninger m.v.
   - områder for almennyttige formål
2. Trafikkområder (bygningslovens § 25.3)
   - områder for kjøreveger og bilplasser
   - områder for gang-, og sykkelveg,fortau og annet vegareal.
3. Friområde (bygningslovens § 25.4)
4. Andre bestemmelser (bygningslovens § 26)
   - felles adkomst,felles areal.

§ 2.

Område for boligbebyggelse.

1. I området kan kun oppføres frittliggende bolighus i 1 etg. med eventuell underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i bygge-forskriftene.
2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelingjer. Ingen tomt kan bebygges med mer enn 1/7 av nettoarealet, garasje ikke medregnet.
3. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan Bygnings-rådet påby at planeringshøyden skal senkes, eventuelt heves slik at forstøt-ningsmurens høyde reduseres.
4. Bygningsrådet kan fastsette at husgrupper gis samme møneretning og takvinkel, slik at gruppen får mest mulig enhetlig utseende. Bygningsrådet fastsetter byggehøyder.
5. Gjerdes utførelse,høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1,20 m. inklusiv eventuell sokkel, men bygningsrådet kan godkjenne skjermvegger og legjerder med større høyde.
6. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for bil pr.bolig på egen grunn eventuell garasje medregnet. Inn og utkjøringsfor-hold til garasje skal være oversiktlig og trafikksikker.Garasje tillates bare oppført i en etasje og med grunnflate ikke over 40 m2.Garasjen tillates sammenbygd med våningshus. Fellesgarasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtegrense. Forøvrig kan garasje oppføres inntil en halv meter fra nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset,selv om garasje ikke oppføres samtidig med huset.

§ 3.

Områder for forretninger m.v.

1. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygget innredes til boligformål.

2. Plass for av- og pålessing og egen parkering skal anordnes som fellesanlegg.
Utelager skjermes mot innsyn.

3. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4.

Områder for almennyttige formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet.
Likeså skal adkomstveger,parkering,terrengbehandling,beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet og må derfor vises klart i søknaden om byggetillatelse.

§ 5.

Trafikkområder.

1. Hovedveg (riksveg 4) skal være fasadefri, og avkjørsel fra denne tillates bare etter dispensasjon fra bygningsrådet.
Dispensasjonen kan i tilfelle tidsbegrenses.

2. Der det etter bygningsrådets skjønn ikke er til skade for sikkerheten eller til ulempe for den offentlige ferdsel,kan det tillates at trafikkområder beplantes.

§ 6.

Friområder.

Bygningsrådet kan tillate at enkelte bygninger oppføres på friområde, hvis de har tilknytning til friområdets bruk og ikke er til ulempe for annen utnyttelse. Dette kan f.eks. gjelde lokaler for parktante og lekeskur.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

1. Nye bygninger skal oppføres innenfor de byggegrenser som er angitt på planen.

2. Ved søknaden om byggetillatelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet.

3. Innenfor frisiktlinjer ved vegkryss må det ikke finnes sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over vegbanen.

4. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og innarbeides i en samlet plan for tomten.

5. Bygningsrådet kan forby virksomheter som etter rådets skjønn er skjemmende for strøket eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

6. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft,er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

7. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet,innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak når særlige grunner taler for det.

Lunner kommune, teknisk etat.

15.desember 1977.

20.februar 1980.

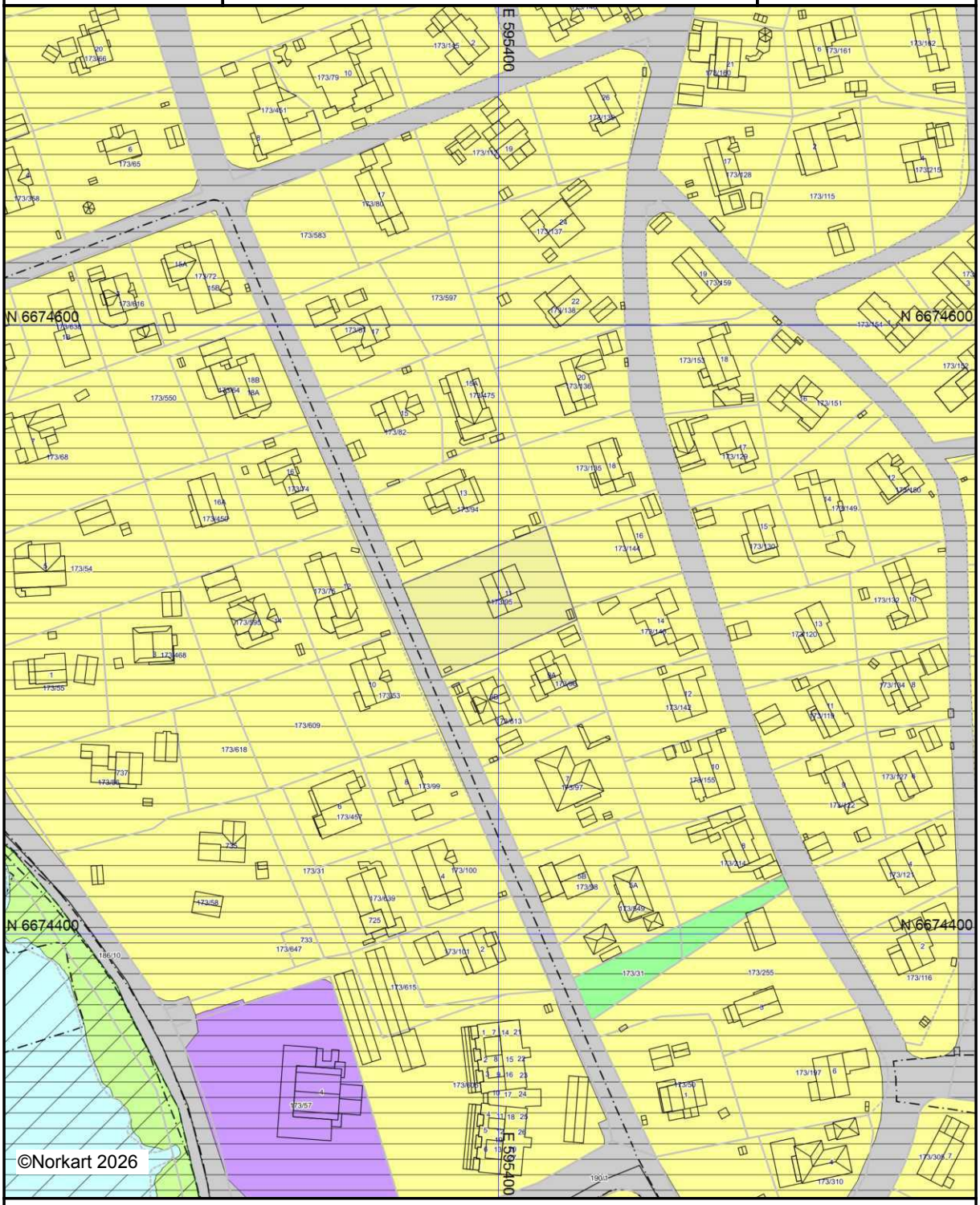
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 173/95
Adresse: Karimoen 11
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

LUNNER
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.3.2024 – KS 25/24

Innhold

Del 1. Bestemmelser 5

§ 1 Generelle bestemmelser 5

§ 1.1 Utbyggingsavtaler 5

§ 1.2 Energi og klima 6

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser 6

§ 1.4 Leke-, ute- og oppholdsarealer 7

§ 1.5 Skilt- og reklameinnretninger 8

§ 1.5.1 Plassering 8

§ 1.5.2 Utforming 8

§ 1.6 Krav til løsninger for veg og transport 9

§ 1.7 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet 9

§ 1.8 Byggeforbud langs vassdrag 10

§1.9 Sammenføyning av eiendommer etablert før 1980 10

§1.10 Massehåndtering 10

§1.11 Vann og avløp 11

§1.12 Kulturminner og kulturmiljø 11

§ 2 Bebyggelse og anlegg 12

§ 2.1 Plankrav 12

§ 2.1.1 Generelt plankrav 12

§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning 12

§ 2.1.3 Unntak fra plankrav forutsatt at omsøkt areal/tiltak ikke ligger innenfor fare- og aktsomhets-hensynssoner 12

§ 2.1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet 12

§2.1.5 NÆ3 Tømmerterminal 13

§2.1.6 Del av 116/7, tidl. Masseuttak ved Kloppa med Bygge og anleggsformål (SOSI-1800) 13

§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk 13

§ 2.2.1 Generelt 13

§ 2.2.2 Parkeringskrav 13

§ 2.2.3 Boligbebyggelse 14

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse 15

§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse 16

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 18
§ 3.1 Plankrav 18
§ 4 Grønnstruktur 19
§4.1 Tursti Bøhrentangen – Monsrudvika 19
§4.2 Tursti Grindvoll Lunner barneskole 19
§ 5 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) 20
§ 5.1 Kantsoner langs vassdrag 20
§ 5.2 Landbruksbebyggelse 20
§ 5.3 Kårboliger 20
§ 5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse 21
§ 5.5 Omfang, lokalisering og utforming av spredt fritidsbebyggelse 22
§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse 22
§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag 23
§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag 23
§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag 23
§ 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid 24
§ 7.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 24
§ 7.1.1 Flom/flomskred 24
§ 7.1.2 Skred 24
§ 7.1.3 Overvann 24
§ 7.1.4 Støy 25
§7.1.5 Lys 25
§ 7.1.5 Grunnforurensing 25
§ 7.1.6 Radon 25
§ 7.2 Naturmangfold 25
§ 7.3 Krav til 3D-modell 26
§ 7.4 Andre krav 26
§ 8 Bestemmelser til hensynssoner 27
§ 8.1 Sikring-, støy- og faresoner 27
§ 8.1.1 Støysoner - H_210, H_220 27
§ 8.1.2 Skredsoner – H_310 27
§ 8.1.3 Høgspent - H_370 27
§ 8.1.4 Grunnforurensing – H_390 27
§8.1.5 Hensynssone offentlig VA – *H_410* 28

§8.1.6 Hensynssone 200 års flom – H_320 28
§8.1.7 Bygge og anleggsbegrensninger for tunneltak – H_130 28
§8.1.8 Hensynssone for mineralressurser – H_590 28
§8.1.9 Hensynssone med aktsomhet for flom og skredfare – H_310, 320 28
§8.1.10 Hensynssone for friluftsliv – H_530 28
§8.1.11 Hensynssone nedslagsfelt for drikkevann - H_110, 120 28
§ 8.2 Sone for båndlegging 29
§ 8.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven – H_720 29
§8.2.2 Båndlegging av områder eller bygninger som er fredet etter Kulturminneloven §19 – H_730 29
§8.2.3 Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø – H_570 29
§8.2.4 Sone med krav om felles planlegging 29
§ 8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner – H_910 30
Del 2. Retningslinjer for dispensasjonspraksis 34
1. Dispensasjonshøring til regionale myndigheter 34
2. Vassdragsnære områder 35
3. Etablering av nye veger og parkeringsplasser 35
4. Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer 36
5. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål 36
6. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig 36
Del 3. Retningslinjer for hvilke utbyggingssaker som skal oversendes kulturminnemyndighetene 37

Del 1. Bestemmelser

§ 1 Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9

Bestemmelsene i § 1 gjelder uavhengig av arealformål. Bestemmelsene tilhører plankart datert 14. mars 2024.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel med plankart, tematiske hensynssonekart, bestemmelser og retningslinjer er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) rettslig bindende for all arealbruk i Lunner kommune, med unntak av de områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jf. pbl § 11- 8, 3. ledd bokstav f). Disse områdene framgår som hensynssoner på plankartet.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jfr. pbl § 1-5, 2.ledd. Ved motstrid gjelder vedtatte reguleringsplaner listet i §8.3 foran kommuneplanen.

Forholdet til jordloven

Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd. Jordlovens § 8 om driveplikt gjelder inntil området tas i bruk til regulert formål.

§ 1.1 Utbyggingsavtaler

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 2 og kap 17.

I bygge- og næringsområder vist på kommuneplanens arealplankart må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklaring av rettighet til grunn.

Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og/eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitets- forebyggende tiltak og utbyggingstakt/rekkefølge.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende.

Kommunedirektøren vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt.

§ 1.2 Energi og klima

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 3 & 6

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Fjernvarmeledninger skal, så langt det er mulig, legges i tilknytning til offentlig trafikkområde og ikke i potensiell byggegrunn.

All ny bebyggelse i kommunen bør planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. I nye byggeområder bør det installeres vannbårne varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme basert på miljøvennlige energibærere. Det samme gjelder større nye bygg samt byggverk som får så omfattende endring eller reparasjon at det i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).

I forbindelse med reguleringer forutsettes det at aktuelle utbyggere kontakter konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Miljøvennlig materialbruk: Ny bebyggelse skal bygges på en klima- og miljøvennlig måte. Bruk av massivtre eller tilsvarende miljøvennlige byggematerialer skal vurderes.

Etablering/utbygging av alternative energikilder er tillatt så lenge det ikke strider med andre bestemmelser/annet lovverk.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.4

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og nye) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikker atkomstveg, herunder trafikksikker planovergang, og trafikksikker avkjørsel/kryss.
- Avkjørselstillatelse.
- Vann og avløp.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.
- Leke- og aktivitetsområder, iht. planbestemmelser i § 1.5 Leke-, ute-, og oppholdsarealer.
- Det må etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4km. For øvrig må det være trafikksikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass. Dette kan gjøres i form av tiltak på vegen eller ved etablering av gang-/sykkelveg.

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og planlagte) kan ikke finne sted før kommunen har vurdert skole- og barnehagekapasitet og gitt klarsignal til bygging. For områder med krav til reguleringsplan skal vurderingen foreligge før planen legges ut til offentlig ettersyn. For reguleringsplaner eldre enn 5 år fra vedtakstidspunkt, hvor

utbygging ikke er igangsatt, skal det gjøres en ny vurdering av sosial- og teknisk infrastruktur før igangsetting kan tillates.

§ 1.4 Leke-, ute- og oppholdsarealer

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med tabellen nedenfor.

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass med ball-løkke
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør. Maks. 50m	Maks. 150m. Trafikksikker adkomst	Maks. 1000m. Trafikksikker atkomst
Boliger pr. lekeplass	Maks. 30 Min. 5 boenheter	Maks. 150 boenheter Min. 5 boenheter	Maks. 200-500 boenheter Min. 5 boenheter
Størrelse	Dimensjoneres 10m2 per boenhet	Dimensjoneres 20m2 per boenhet Evt. tilknyttet barnehage	Dimensjoneres 20m2 per boenhet.

Bakgrunnsstøy skal holde seg innenfor kravene i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, dvs. ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder og 60 dB(A) for eksisterende områder- Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

For annen bebyggelse enn boliger, skal det opparbeides uteplass ved inngangsdør.

§ 1.5 Skilt- og reklameinnretninger

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

Søknadsplikt

Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktige i henhold til pbl § 20-1, 2.ledd bokstav i).

§ 1.5.1 Plassering

Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet. I tillegg kan oppføres ett uthengsskilt, som skal være tilpasset gående.

Takskilt er ikke tillatt.

Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilarer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.

Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av uterom og gater.

Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser er tillatt så lenge det ikke er til hinder for ferdsel.

Bevegelige lys og bevegelige skilt tillates ikke. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.

Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt det ikke er godkjent i egen plan. Reklamen skal være rettet mot gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.

§ 1.5.2 Utforming

Frittstående skilt/ID-mast

I tettbygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID- mast ha en høyde på maks 7,0 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m^2.

Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i h.h.t. Vegdirektoratets retningslinjer.

Uthengsskilt

Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

Nedhengsskilt

Nedhengsskilt skal være minimum 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maksimum 1,0 m.

Skiltbelysning

Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate tillates ikke, med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.

Markiseskilt

Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.

§ 1.6 Krav til løsninger for veg og transport

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

Kommunale veger, inkludert gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2022) og håndbok N200 Vegbygging (2022) eller nyeste versjoner av disse.

Reguleringsplaner skal sikre forsvarlige adkomstforhold til eiendommene. For utbyggingsområder som kan skape mye trafikk/parkering/besøkende, skal det utarbeides trafikkavviklingsplan i forbindelse med regulering.

Holdningsklassene for avkjørsler langs riks- og fylkesveger, markert som funksjonsklasser A-E på plankartet, legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlig myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs de gitte vegstrekningene i tilfeller der avkjørsler ikke er hjemlet i en gjeldende reguleringsplan.

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler
A – Nasjonal hovedveg	I Meget streng holdning
B – Regional hovedveg	II Streng holdning
C – Lokal hovedveg	II Streng holdning
D – Lokal hovedveg	III Mindre streng holdning
E – Lokal atkomstveg	IV Lite streng holdning

I saker om avkjøringstillatelse etter bestemmelsen § 2.2.4.3 og § 5.6, herunder bruksendringssaker, sendes søknaden til fylkeskommunen for forhåndsuttalelse.

§ 1.7 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

Funksjonsklasse for den enkelte riks- eller fylkesveg er markert på plankartet.

Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

	Byggegrense
A – Nasjonal hovedveg	50m
B – Regional hovedveg	50m
C – Lokal hovedveg	30m
D – Lokal hovedveg	20m
E – Lokal atkomstveg	15m

§ 1.8 Byggeforbud langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-11 nr. 5

Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag slik disse er vist på plankartet og i 50- meterssonen til elver og bekker med helårs vannføring, er det forbud mot følgende typer etableringer:

- Brygger, moloer og terrenginngrep.
- Byggetiltak på fritidseiendom når bebygd areal overstiger 50 m2 på eiendommen/punktfestet..
- Bygging på eiendommer uten bebyggelse.
- Nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen (fritidsbolig, bolig, våningshus) og strandsonen.
- Oppføring av gjerde.
- Nye anlegg for avløp til annet enn eksisterende våningshus, bolig og fritidsbolig, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg, eller tilkobling til offentlig vann og avløpsinfrastruktur.

§1.9 Sammenføyning av eiendommer etablert før 1980

Kommunen kan etter søknad tillate å endre/slå sammen grunneiendommer opprettet før 1980, selv om det samlede arealet overstiger gjeldende maksimalgrenser for bolig- og fritidseiendommer i §2.2.3.2 og §2.2.4.4. Sammenslåing forutsetter:

- Den nye grunneiendommen utgjør et sammenhengende areal.
- Det er samme hjemmelshavere på grunneiendommene som skal slås sammen.
- At søker kan sannsynliggjøre at grunneiendommene var ment sammenslått gjennom skylddeling eller tilsvarende.

Grunneiendommer kan ikke slås sammen i strid med en rettslig bindende arealplan uten at det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan nekte sammenslåing av grunneiendommer med forskjellig gårdsnummer.

§1.10 Massehåndtering

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 6.

Ved all utbygging skal det utarbeides en massehåndteringsplan som inkluderer

- Håndtering av matjord

- Miljørisikovurdering
- Tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer
- Håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser

Massebalanse skal tilstrebes. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmende organismer. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder pga fare for spredning av svartelistede arter, planteskadegjørere eller brysomme ugras.

Jordmasser/vekster fra villahager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll pga. fare for spredning av uønskede arter.

§1.11 Vann og avløp

Lovhjemmel: pbl §27-1 og §27-2.

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan gi unntak fra kravet om tilknytning til offentlig vann og avløp for ny bebyggelse i områder avsatt til byggeformål, og ny bebyggelse etter §5.4, dersom det ikke er mulig med tilknytning til offentlig avløpsinfrastruktur og utslippstillatelse for separat avløpsanlegg er gitt.

Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges iht. gjeldende sanitærreglement.

Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse.

Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg.

§1.12 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner er alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturminneplanen presenterer kulturminner som er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige. Kulturminneplanen er ikke en uttømmende beskrivelse av kulturminner i kommunen.

For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet.

Tiltak som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminne, eller tilhørende sikringssoner, skal oversendes kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) for uttalelse, evt. for godkjenning/dispensasjon dersom det er et fredet kulturminne. Tiltak på alle bygg bygget før 1850 oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 2.1 Plankrav

Lovhjemmel: pbl §§11-9 nr.1 og 11-10 nr.1

§ 2.1.1 Generelt plankrav

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø- og samfunn, kreves det reguleringsplan i h.h.t. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak i henhold til pbl § 1-6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning

Uttak på mineralske råstoff utover til eget bruk, utvidelse av eksisterende masseuttak eller steinknusing i områder avsatt til råstoffutvinning, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet masseuttak kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før driften, dvs. masseuttak, steinknusing eller sortering, videreføres eller tas opp igjen.

§ 2.1.3 Unntak fra plankrav forutsatt at omsøkt areal/tiltak ikke ligger innenfor fare- og aktsomhets-hensynssoner

- Fradeling av hele det nye området for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling(er) internt i området, gjelder plankravet fullt ut.
- Fradeling av inntil en boligtomt i områder avsatt til boligformål. Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Etablering av ett boligbygg med inntil to boenheter i områder avsatt til boligformål, hvor eventuelle aktsomhetssoner og naturfare er avklart.
- Tiltak som ikke bryter med krav i øvrige kommuneplanbestemmelser.

§ 2.1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet

Lovhjemmel: pbl §§ 1-1, femte ledd og 11-9 nr.5

For prosjekter med åtte boliger eller flere skal minimum 50 % av boligene tilfredsstille krav til tilgjengelighet. For prosjekter med færre enn åtte boliger skal det synliggjøres hvordan deler av bebyggelsen på sikt kan tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte

løsninger i de til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger.

§2.1.5 NÆ3 Tømmerterminal

Under detaljregulering skal bekk gjennom planområdet videreføres som en åpen bekk i sin naturlige form. Det skal i planarbeidet sikres at det ikke er fare for forurensning til vassdraget bekken drenerer til.

§2.1.6 Del av 116/7, tidl. Masseuttak ved Kloppa med Bygge og anleggsformål (SOSI-1800)

Formålsområdet innenfor 116/7 med SOSI-1800 har plankrav.

§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6

§ 2.2.1 Generelt

Grad av utnytting angis i % - BYA og beregnes iht. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til denne om grad av utnytting. Prosent bebygd areal (%- BYA) fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medregnes som del av BYA.

§ 2.2.2 Parkeringskrav

Hver biloppstillingsplass bør minimum være 18 m^2. Tabellen angir maksimalt antall biloppstillingsplasser innenfor kommunens definerte tettsteder.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Blokkbebyggelse	1,0	Boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	2,0	Boenhet
Kontor – og forretningsbygg	1,0	50m^2 bruksareal
Industri/lager	1,0	100 m^2 bruksareal
Forsamlingslokaler	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingssted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1,0	50m^2 bruksareal
Serveringssteder	1,0	15m^2 bruksareal
Barnehager*	1,0	Ansatt
Undervisningsinstitusjoner*	1,0	Ansatt

* Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt hensynta parkeringsbehovet for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.

HC-parkering:
Minst 5 % og ikke færre enn 2 plasser. Min. 4,5 m x 6 m (b x l). 2 m i tillegg i lengde ved langsgående parkering. Ved blokkbebyggelse, kontor og forretning skal det være maks 20 m til hovedinngang.

I reguleringsplanarbeid kan det omsøkes lavere krav til parkering. Det vektlegges gangavstand til kollektivtilbud, handel og sosial infrastruktur.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre- eller buskrekker.

Sykkelparkering

Sykkelparkering: Ved ny blokkbebyggelse skal det etableres sykkelparkering, minst to plasser per boenhet. Det bør legges til rette for innelåst sykkelparkering både for sykler og sykkelvogner, fortrinnsvis under tak.

§ 2.2.3 Boligbebyggelse

§ 2.2.3.1 Definisjon av frittliggende og konsentrert, sammenbygd småhusbebyggelse:

Frittliggende småhusbebyggelse: 1- eller 2-mannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse: Rekke- eller kjedehus og flermannsboliger som ikke kvalifiserer som blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelse: leilighetsbygg med mer enn 2 etasjer.

§ 2.2.3.2 Fradeling av boligtomter

Bestemmelsen gjelder fradeling av boligtomter i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen.

Generelt

Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging eller ved fortettingskal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomten.

Ved etablering av flere bolighus på samme tomt, må det vises mulighet for senere å dele tomta uten at byggetettheten på tomtene hver for seg blir for stor, og slik at parkerings- og atkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.

I hensynssone høgspent skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstige 0,4 mikrotesla før det kan gis tillatelse til fradeling.

Tomtedeling uten krav til reguleringsplan:

- For eneboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner skal ny tomt eller gjenværende tomt være minimum 500m^2, maksimum 1.000m^2. For resterende områder skal tomtestørrelsen være maksimum 2.000m^2. Krav til grad av utnytting iht. § 2.2.3.3 skal oppfylles både for ny og gjenværende tomt.

- For tomannsboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner skal samlet tomt eller gjenværende tomt for de to enhetene være minimum 800m^2, maksimum 1.500m^2. For resterende områder skal samlet tomtestørrelse være maksimum 2.000m^2.
- Snuplass skal løses innenfor tomta.

§ 2.2.3.3 Grad av utnytting

Områder avsatt til eksisterende byggeområde i kommuneplanen, er frittliggende småhusbebyggelse. For frittliggende småhusbebyggelse tillates en % - BYA på 30 % pr. tomt.

§ 2.2.3.4 Utforming

Bestemmelsen gjelder for boligområder inntil det foreligger evt. reguleringsplan.

- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggetslengderetning.
- Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Solcellepaneler tillates.
- Maksimal mønehøyde på boliger skal ikke overstige 8,5 meter og gesimshøyde ikke overstige 7,0 meter. Mønehøyde på frittliggende garasjer ellerfrittliggende uthus skal ikke overstige 5,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift).
- Boligbygg, uthus og garasje på en eiendom skal ha lik form påtaket.
- Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Bygg skal ha underetasje i tilfeller hvor terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.
- Maksimalt bebygd areal (BYA) på frittliggende uthus eller frittliggende garasje for boligbebyggelse er 70 m^2.

§ 2.2.3.5 Bestemmelser for byggeområde bolig innenfor Marka

For eksisterende byggeområder for bolig i Marka, tillates fasadeendringer, men ikke at volumet på bebyggelsen øker verken i grunnflate eller høyde.

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse

§ 2.2.4.1 Grad av utnytting og styring av bygningsvolum

I områder avsatt til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse, utenfor byggeforbudssoner til vassdrag og utenfor Marka, skal bebygd areal – BYA - ikke overstige 150 m^2. Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver eiendom, alt medregnet innenfor eiendommens totalt tillatte BYA på 150 m^2.

Avstand mellom hytte og uthus skal ikke overstige 5,0 m.

Marka

Markaloven og §1.9 gjelder. Innenfor eksisterende byggeområde i Marka, dvs. Strykenenga, skal bebygd areal ikke overstige 80 m^2.

Avstand mellom hytte og uthus skal ikke overstige 5,0 m. Oppføring av gjerde er ikke tillatt.

§ 2.2.4.2 Utforming

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggetslengderetning.
- Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale. Takvinkel skal være minst 22 og maksimalt 42 grader. Solceller på tak tillates.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m målt fra gjennomsnittligplanert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

§ 2.2.4.3 Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse

Ved fradeling av ny tomt rundt eksisterende fritidsbolig (fradeling til uendret bruk) eller fradeling av tilleggsarealer til eksisterende bebygd fritidseiendom, skal totalt tomteareal ikke overstige 1.000 m^2.

Fradeling av nye tomter uten eksisterende fritidsbolig tillates ikke.

§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse

§ 2.2.5.1 Definisjon av varegrupper

Med «plasskrevende varehandel» menes i denne sammenheng følgende varegrupper som er plass- og transportkrevende:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskole/hagesentre

Med «detaljhandel» menes andre varegrupper enn dette. Møbler, hvitevarer (bl.a. kjøleskap, komfyrer), brunevarer (bl.a. radio og TV m.m.), bank, post, vinmonopol, apotek og lignende skal her regnes som «lett varehandel».

Varehandel inngår ikke i begrepet næringsformål, og kan ikke etableres i områder avsatt til næringsformål i kommuneplanen.

§ 2.2.5.2 Lokalisering av ulik handel

Lunner kommune har fire definerte tettsteder i Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel: Lunner, Roa, Grua og Harestua, hvorav Roa og Harestua skal utvikles med sentrumsfunksjoner.

- Lunner – 580 m. fra krysset Lunnerlinna/Tomtervegen.
- Roa – mellom Gjøvikbanen og rv4, med utgangspunkt i Kildal-krysset og i en radius på 1km
- Grua – 900 m. fra krysset Myllavegen/Hadelandsvegen, samt Hadelandsparken.

- Harestua – 2,0 km. fra krysset Elvefaret/ Hadelandsvegen, avgrenset av markagrensen.

Lunner og Grua skal utvikles med tettstedskjerne med nærbutikker. På Harestua tillates etablering av detaljhandel i sentrum. Roa er et viktig trafikknutepunkt og skal utvikles med plasskrevende varehandel og detaljhandel for hele kommunen.

§ 2.2.5.3 Grad av utnytting

I områder avsatt til nåværende område for sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse eller kombinerte formål av disse skal % - BYA av enkelteiendom være minimum 65 %. Det er tillat at en eiendom bebygges slik at graden av utnytting blir mindre enn 65 % - BYA når det foreligger en bebyggelsesplan som viser at graden av utnytting blir minimum 65 % - BYA ved full realisering av utbyggingsområdet.

§ 2.2.5.4 Utforming

Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og parkering må løses på egen eiendom. Tiltakene og løsningene må vises i en utomhusplan som følger byggesaken. Trafikksikkerhet skal vektlegges. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes som en helhet i denne sammenhengen når det gjelder grad av utnytting og nevnte trafikkarealer.

Bygninger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggetslengderetning.

Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Solcellepaneler tillates.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 8,0 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal vektlegges kvalitet i materialbruk og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m^2, skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser hvilken beplantning som inngår i byggesaken.

Det vises for øvrig til det direkte plankravet som følger av pbl § 12-1.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 3.1 Plankrav

Lovhjemmel: pbl §§11-9 nr.1 og 11-10 nr.1

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø- og samfunn, kreves det reguleringsplan i h.h.t. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I områder avsatt til nytt samferdselsanlegg, kan tiltak i henhold til pbl § 1-6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

For nye gang- og sykkelveger/fortau som er vist på plankartet skal reguleringsplan ta endeling stilling til sidevalg.

§ 4 Grønnstruktur

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 og 11-10

Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (buffersoner, fellesarealer).

Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grøntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grøntarealer i ytterkanten av områdene.

Grøntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerding, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog skal derfor ikke fjernes før dette er vurdert i samråd med kommunen.

§4.1 Tursti Bøhrentangen – Monsrudvika

Tursti angitt i kartet mellom Bøhrentangen og Monsrudvika kan ha en bredde på inntil 2,5 meter fra Bøhrentangen til avkjøring Monsrudvika boligfelt og ha en bredde på inntil 2,0 meter resten av strekningen. Turstien skal ligge på samme side som Harestuvannet mht. Hadelandsvegen. Turstien må detaljreguleres, hvor det må vurderes alternative traseer og ulike utforminger på turstien.

§4.2 Tursti Grindvoll Lunner barneskole

Tursti angitt i kartet mellom Grindvoll og Lunner barneskole tillates opparbeidet langs eksisterende trasé med grusdekke på inntil 2 meter bredde. Turstien må detaljreguleres.

§ 5 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

Lovhjemmel: pbl § 11-11

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Unntak: Tilbygg/påbygg og andre mindre tiltak til eksisterende bygg i LNF-områder vil kunne tillates oppført etter søknad. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom.

§ 5.1 Kantsoner langs vassdrag

Langs alle vassdrag i kommunen, med årssikker vannføring, avsettes en sone for sikring av kantvegetasjon (jf. vannressursloven). Sonens bredde settes til 6 meter på hver side, målt horisontalt fra kanten ved normalvannføring. Unntatt er der eksisterende dyrket mark grenser inntil vassdraget, hvor skal sonen være minst 2 meter jf. regelverket for produksjonstilskudd i jordbruket.

All tynning, hogst og etablering av åpninger, skal skje i tråd med veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland og Nittedal mai 2018 og seinere oppdateringer av denne.

Vassdragsmyndigheten, ved Statsforvalter for Oslo og Viken, kan i særlige tilfeller, etter søknad, frita for kravet om vegetasjonssone.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket erbygninger som er nødvendig for drift av tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og gårdtilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Før overgang til annen bruk må det søkes bruksendring.

§ 5.3 Kårboliger

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av landbrukseiendommen ikke er tvil om at det er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen fordi boligen er nødvendig for den daglige driften av landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet i kulturmiljøet og gården.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler,takform, materialvalg, farger og stilart.
- Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktig naturmangfold – naturtyper og arter.

Kommunen kan etter søknad tillate fradeling av kårbolig dersom de langsiktige forutsetningene for å tillate kårbolig er borte.

§ 5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt boligbebyggelse er definert til eksisterende bebygde boligeiendommer beliggende i LNF-område utenfor Markagrensen, «sonegrense LNF-spredt boligbygging».

I tillegg tillates det inntil 3 boliger i året innenfor denne angitte sonen. Dersom det foreligger flere enn 3 søknader i januar prioriteres søknadene ved politisk behandling etter forenklet konsekvensutredning.

For grad av utnytting og utforming gjelder bestemmelsene §§ 2.2.3.3 og 2.2.3.4.

Lokalisering av ny bebyggelse, adkomst eller avløpsanlegg i LNF-områder skal:

- Ligge innenfor sonegrense LNF-spredt boligbygging.
- Ikke ligge på dyrket mark, dyrkbar mark, eller myr.
- Ikke være lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Ikke være lokalisert i hensynssone for kulturminner og tiltaket skal ikke skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke være lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og tiltaket skal ikke på annen måte berøre områder med kartlagte naturtyper av både Natur i Norge (NiN), kartlagte naturtyper etter DN-håndbok 13, eller kartlagte arter på Norsk rødliste for arter..
- Unngå områder som er brattere enn 1:3

Lokalisering av ny bebyggelse i LNF-områder skal:

- Ikke ligge i hensynssone høgspent der magnetfeltet overstiger 0,4 mikrotesla.
- Ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442.
- Ha en lokalitet der vegen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested ikke er definert som trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.
- Unngå å avskjære stier og turveger som er viktige for friluftslivet

Boligbygg bør ligge minst 15 m fra dyrka eller dyrkbar mark

Det er en forutsetning for lokalisering at evt. separat avløpsanlegg etableres på egen eiendom og at avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt. Tiltaket må ha tilgang på tilstrekkelig drikkevann, og ha godkjent brannkonsept av brannvesenet.

Nye boliger langs fylkesvei må tilknyttes eksisterende avkjørsel fra fylkesvei. Den utvidede bruken av avkjørselen må være i tråd med funksjonsinndelingen av veinettet, jf. § 1.7.

Avkjørselen må oppfylle krav til utforming av avkjørsel i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

§ 5.5 Omfang, lokalisering og utforming av spredt fritidsbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt fritidsbebyggelse er definert til eksisterende bebygde fritidseiendommer beliggende i LNF-område.

§1.9 og §§2.2.4.1 - 2.2.4.4 gjelder.

§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt næringsbebyggelse er definert til gårdstun på landbrukseiendommer der tunet ligger utenfor Markagrensen. Omfanget av næringsvirksomhet er begrenset til bruksendring av eksisterende bygningsmasse på gårdstunet eller tilbygg, påbygg og underbygg på eksisterende bygningsmasse på gårdstunet

Det er en forutsetning at:

- Gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Arealene virksomheten skal etableres på ikke søkes fradelt.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tiltaket ikke berører dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for kulturminner og ikke skjemmer automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og at ikke tiltaket på annen måte berører områder med viktige naturtyper eller viktige arter.

Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takform, materialvalg og farger.

Det tillates inntil 30 utleieenheter tilknyttet hotelldrift spredt i terrenget ved Bislingen, utenfor marka og over høydekvote 550. Tiltaket skal detaljreguleres.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-11

§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha mål om minst god økologisk og kjemisk tilstand (jfr. vannforskriften § 4) og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fiske.

§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt.

Anleggsarbeid i eller i forbindelse med vassdrag er søknadspliktig etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i elv, bekk og vassdrag med storørret skal som hovedregel utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da ørretrogn ikke blir skadet).

I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og konstruksjoner forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig.

Bekkelukkinger tillates ikke.

§ 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

§ 7.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging, iht. PBL §4-3. ROS skal utarbeides iht. DSBs veileder: «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

Dersom ROS er eldre enn 5 år ved igangsetting av utbygging skal ROS oppdateres iht. DSBs veileder.

§ 7.1.1 Flom/flomskred

- Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller flomskred.
- Sikkerhetskravet i TEK 10 § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom eller flomskred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasseskråninger høyere enn 20 meter bør bredden minst være lik høyden.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 7.1.2 Skred

- All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Det vises til hensynsone med ras- og skredfare, jfr. pbl § 11-8, 3. ledd, bokstav a).
- Sikkerhetskravet i TEK17 § 7-3 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbyggingav området.

§ 7.1.3 Overvann

Overvann skal håndteres på en slik måte at helse, miljø og infrastruktur sikres mot skader, det biologiske mangfoldet og den naturlige vannkretsen fremmes, og overvann utnyttes som et positivt landskapselement som bidrar til å øke miljø- og bokvalitet.

I forbindelse med reguleringsplaner skal det utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering (en rammeplan for overvann). I rammeplanen skal det sikres arealer for overvannshåndtering og vise prinsippløsninger tilpasset både de lokale forhold og utbygnings formål. Rammeplanen utarbeides basert på Lunner kommunes kravspesifikasjoner og veileder for rammeplaner for overvann.

I søknaden om rammetillatelse for ny bebyggelse og/eller større ombygging/ rehabiliteringer (fortetting eller nye områder), skal det fremvises de konkrete tiltak for overvannshåndtering

som følger av rammeplan for overvann. Der rammeplanen mangler i forbindelse med regulering, må en rammeplan for overvann utarbeides i forbindelse med rammesøknaden.

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal overvannsanleggene være detaljprosjektert. Søknader om eventuelt påslipp til kommunalt nett må være godkjent av kommunen, samt at eierskap, drift og vedlikehold av overvannsanlegget må være avklart.

§ 7.1.4 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlig tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdien i retningslinjen overskrides. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kan kreves at det skal foretas støyberegninger.

§7.1.5 Lys

Mørket har en egenverdi. Stadig økende belysning gir en kumulativ effekt. Ny bebyggelse skal ha en beskrivelse av planlagt belysning hvor målet er å minimere lysforurensning. Antall utendørs lyspunkter, lysstyrke og lysvinkel avgrenses. Prinsipper for belysning skal beskrives i reguleringsplanarbeid. Større byggeprosjekter skal ha en godkjent lysplan før IG.

Idretts- og veganlegg skal ved nyetablering og fornying ha funksjonalitet for dimming og tidsstyring av belysning. Belysningen skal følge prinsipper som minimerer lysforurensning

§ 7.1.5 Grunnforurensing

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensing av grunnen skal Forskrift om begrensning av forurensning legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.

§ 7.1.6 Radon

For radon gjelder forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK17.

§ 7.2 Naturmangfold

Ved regulering og ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Der det framgår av konsekvensutredningen til kommuneplanen at man er i tvil om datagrunnlaget for naturmangfold er godt nok, og ved søknad om tiltak i uregulerte områder, kreves kartlegging i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan.

For utbyggingsområder i nedbørsfeltet til utvalgt naturtype – kalksjøer – kreves dokumentasjon av samlet belastning på vassdraget i forbindelse med valg av avløpsløsning.

§ 7.3 Krav til 3D-modell

Konsekvenser av nye reguleringsplaner med mer enn 10 nye bolig- eller fritidsboliger skal belyses ved bruk av 3D-modell. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg.

§ 7.4 Andre krav

For utbyggingsområder beliggende i eksponerte lisider kreves bestemmelser til bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg kreves egne geotekniske vurderinger relatert til risiko- og sårbarhetshensyn.

Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8

§ 8.1 Sikring-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8a & c

§ 8.1.1 Støysoner - H_210, H_220

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlig tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone (H_210), jfr. T-1442/2021. Ved tiltak innenfor gul støysone (H_220) skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442/2021 overskrides.

§ 8.1.2 Skredsoner – H_310

- All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras.
- I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred og jordras før det gis tillatelse til bygging.
- Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
- Nødvendige sikringstiltak mot 1000-års skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Det generelle sikkerhetskravet i TEK17 § 7-3 er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000-års skred.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 8.1.3 Høgspent - H_370

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bebyggelse, skal fareområder omkring høgspentlinjer beregnes og dokumenteres.

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse i hensynssonen, skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 0,4 mikrotesla skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser, skal ikke overskride grensen på 0,4 mikrotesla.

§ 8.1.4 Grunnforurensing – H_390

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensing av grunnen skal Forskrift om begrensning av forurensning legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling. Før det kan iverksettes tiltak i grunnen ellergjennomføres terrenginngrep, skal det iht. forurensningsforskriften utarbeides tiltaksplan. Tiltaksplan skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

§8.1.5 Hensynssone offentlig VA – H_410

Offentlig VA-infrastruktur har hensynssone 4 meter fra senter VA-anlegg. Det er ikke tillatt med bygge og anleggstiltak innenfor hensynssonen (se kart). Kartet kan inneholde feil og mangler. Ved planlegging av tiltak må ledninger kartlegges og påvises av tiltakshaver.

§8.1.6 Hensynssone 200 års flom – H_320

Hensynssonen inkluderer kjente flomsoner for 200års flom. I flomsonen er det ikke tillatt med bygge og anleggstiltak. Det er ikke tillatt med utfylling av masser som fortrenger/innskrenker flomsonen.

§8.1.7 Bygge og anleggsbegrensninger for tunneltak – H_130

Bygge og anleggstiltak som kan gjøre skade på togtunnelen er ikke tillat. Alle tiltak i hensynssonen skal forelegges BaneNOR.

§8.1.8 Hensynssone for mineralressurser – H_590

Innenfor hensynssonen legges det til grunn at det i framtiden vil bli drevet utvinning av mineralressurser, og at det ikke etableres bebyggelse og anlegg i sonen som kan være til hinder for slik utvinning.

§8.1.9 Hensynssone med aktsomhet for flom og skredfare – H_310, 320

I områder hvor det er aktsomhetssoner for flom eller skred skal det avklares om faren er reell. Ved reell fare for flom eller skred tillates ikke fradeling eller oppføring av bebyggelse.

§8.1.10 Hensynssone for friluftsliv – H_530

I områder hvor det er angitt hensynssone – friluftsliv bør det sikres viktige friluftslivskvaliteter og bevaring av landskap. Innenfor H_530_1 og H_530_2 gjelder også “Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner” (markaloven)

§8.1.11 Hensynssone nedslagsfelt for drikkevann - H_110, 120

I nedbørsfeltet til drikkevannskilder, vist som hensynssone H110 og H120, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Det foreligger egne klausuleringsbestemmelser for drikkevannskildene på Stryken og Grøa

§ 8.2 Sone for båndlegging

Lovhjemmel: pbl § 11-8 c, d & e

§ 8.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven – H_720

Områder fredet etter den gamle naturvernloven er markert på plankartet. Dette er: Muttagruven naturminne, Muttatjern naturminne, Skjerpemyr naturminne, Rinilhaugen naturreservat, Skotjernfjell naturreservat, Spålen-Katnosa naturreservat, Rundkollen naturreservat (hovedsakelig Nittedal) og Østhagan landskapsvernområde.

Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

Søknad om tiltak i randsonen inntil områder som er fredet etter naturvernloven/ naturmangfoldloven skal forelegges Statsforvalteren.

I tillegg er det startet opp verneprosesser for Fjellsjøhøgda, Tullebrennhaugen, Branntjernhøgda og Snellingsrøysa etter naturmangfoldloven.

§8.2.2 Båndlegging av områder eller bygninger som er fredet etter Kulturminneloven §19 – H_730

Området er fredet etter kulturminneloven. De generelle bestemmelsene i kulturminneloven og fredningsbestemmelsene for det enkelte objekt gjelder. Alle tiltak ut over normalt vedlikehold og skjøtsel er søknadspliktige og skal oversendes kulturminnemyndigheten til avgjørelse, jamfør kommuneplanens § 1.12.

For Rudsæter gjelder egne fredningsbestemmelser (H730_1)

For Villa Solheim gjelder egne fredningsbestemmelser (H730_2)

§8.2.3 Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø – H_570

Innenfor hensynssone H570, sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø etter pbl § 11-8 bokstav c), ligger en rekke kulturminner knyttet til den tidligere gruvedriften på Grua. Dette gjelder sonene H570_2, 3 og 4. Kulturminnene representerer unike spor etter en utnyttelse av ulike mineraler og bergarter over et langt tidsrom. De bør bevares som kilde til kunnskap og opplevelse for fram- tidige generasjoner. Det skal ikke iverksettes tiltak som kan skade kulturminnene, og alle tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

§8.2.4 Sone med krav om felles planlegging

Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer. Bestemmelser til denne sonen fastsetter at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging.

Bestemmelsen gjelder Bislingen, hvor LSN1 Bislingen er underlagt felles planlegging med

0533-2013-0004 – Bislingen naturhotell. Det er satt forutsetninger i konsekvensutredningen som må oppfylles i planarbeidet.

- Bislingen naturhotell inkluderes i ny reguleringsplan, og at Markastua plasseres i dette planarbeidet.
- Enhetene skal inngå i næringsdrift, og skal ikke senere kunne gjøres om til selvstendige fritidsboliger.
- Det er tillatt 30 enheter med maks 0,2 dekar per enhet i gjennomsnitt til adkomststi og plassering av enheten, til sammen 6 dekar i stier og utleieenheter.
- Det tillates ikke helårs kjøreveg til enhetene, men at enhetene knyttes til Markastua av opparbeidede stier.

Tiltaket skal ikke skjemme verneverdige kulturmiljøer.

§ 8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner – H_910

Sonen omfatter arealer hvor eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jfr. pbl § 11-8, 2.ledd bokstav f). Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

Plan-ID	Navn på reguleringsplan
3054-2020-0007	Detaljregulering for Hadelandsparken øst
3054-2020-0003	Detaljregulering for Grua Hageby
3054-2020-0001	Detaljregulering for Monsrudvika boligområde
0533-2019-0002	Detaljregulering for Frøisli
0533-2019-0001	Detaljregulering for Myllalia
0533-2018-0006	Endring av detaljregulering for rv4 parsell Roa-Gran grense
0533-2018-0005	Detaljregulering for Gruakollen
0533-2018-0004	Detaljregulering for Monsrud kryssingsspor
0533-2018-0003	Detaljregulering for Piperveien 2-4
0533-2018-0002	Detaljregulering for Grua torg
0533-2018-0001	Detaljregulering for Grua nord
0533-2017-0015	Detaljregulering for Lunner helse- og omsorgssenter og Harestua
0533-2017-0014	Områderegulering for Roa
0533-2017-0013	Detaljregulering for parkering ved Harestua holdeplass
0533-2017-0012	Detaljregulering for Søvold
0533-2017-0011	Detaljregulering for Stubbengmoen
0533-2017-0010	Detaljregulering for Kildal Omsorgssenter
0533-2017-0008	Detaljregulering for Bureiservegen

0533-2017-0007	Detaljregulering for LinstadUtsikten
0533-2017-0005	Detaljregulering for Brathold Skog felt 2
0533-2017-0004	Detaljregulering for Bratholt Skog felt 1
0533-2017-0003	Detaljregulering for Lunner pukkverk
0533-2017-0002	Detaljregulering for Hadelandsparken vest
0533-2017-0001	Detaljregulering for Fortau langs Myllavegen fra Muttastien til
0533-2016-0007	Detaljregulering for Ohren-Snålen 3
0533-2016-0006	Detaljregulering for Fv.16 Jernbaneundergangen på Grua
0533-2016-0005	Detaljregulering Nordstrand skidestinasjon
0533-2016-0004	Detaljregulering Del av fv.16 Vestbygdvegen
0533-2016-0003	Detaljregulering for Kiwi Grua
0533-2016-0002	Detaljregulering for utvidelse av Grua kirkegård
0533-2016-0001	Detaljregulering for Nye Nordstrandkollen hyttefelt
0533-2015-0005	Detaljregulering for nordre Kvernhusmoen boligområde
0533-2015-0004	Detaljregulering for Saglunden
0533-2015-0003	Detaljregulering for Solobservatoriet på Harestua
0533-2015-0002	Detaljregulering for GS/fortau Kalvsjø dagligvare - Oppenvegen
3054-2014-0005	Områderegulering for Østhagan
0533-2014-0004	Detaljregulering for Klemmaparken
0533-2014-0003	Detaljregulering for del av Kjørven Nedre
0533-2014-0002	Detaljreguleringsplan for Kiwi Harestua senter
0533-2014-0001	Detaljreguleringsplan for Grua barnehage
0533-2013-0004	Detaljreguleringsplan for Bislingen naturhotell
0533-2013-0003	Detaljreguleringsplan for del av Kjørven nedre
0533-2013-0002	Detaljreguleringsplan for del av Harestuengen
0533-2013-0001	Detaljreguleringsplan for Brattvoll hytteområde
3054-2012-0005	Detaljregulering for Del av Lunner østre
0533-2012-0004	Detaljreguleringsplan for Holtåsen hytteområde
0533-2012-0003	Endring detaljregulering Skolevegen
0533-2012-0002	Detaljreguleringsplan Grindvoll sentrum øst
0533-2012-0001	Områdereguleringsplan Harestua sentrum
0533-2011-0003	Detaljreguleringsplan for Solvang-Oulie

0533-2011-0002	Detaljreguleringsplan for Harestua stoppested
0533-2011-0001	Detaljreguleringsplan for Voldstadsletta
0533-2010-0004	Reguleringsplan for Skytebane ved Kjevlingen
0533-2010-0003	Reguleringsplan for Hadelandsparken
0533-2010-0002	Reguleringsplan for Myllakollen
0533-2010-0001	Reguleringsplan for Liåker
0533-2009-0004	Reguleringsplan for Solheimstorget
0533-2009-0003	Reguleringsplan for Svenbalrud og Lindstad
0533-2009-0002	Reguleringsplan for Sørenga
0533-2009-0001	Reguleringsplan for Schiongsvingen
0533-2008-0002	Reguleringsplan for G/s-veg langs fv4 og fv5, parsell Jernbanebrua-Melbykrysset
0533-2008-0001	Reguleringsplan for Fortau langs fv4, parsell Kalvsjø-Jernbanebrua
0533-2007-0004	Reguleringsplan for Ohren-Snålen2
0533-2007-0003	Reguleringsplan for Malmgruben
0533-2007-0002	Reguleringsplan for Marthetunet
0533-2007-0001	Reguleringsplan for Skolevegen
0533-2006-0004	Reguleringsplan for Del av Roa sentrum
0533-2006-0003	Reguleringsplan for Lunner golfbane (reguleringsplan for Skytebane ved Kjevlingen gjelder foran reguleringsplan for Lunner golfbane der arealene overlapper)
0533-2006-0002	Reguleringsplan for Del av Håvelsrud
0533-2006-0001	Reguleringsplan for Sanering av planoverganger vest for Roa stasjon
0533-2005-0004	Reguleringsplan for Jonsrud, 115/5 og del av 116/1
0533-2005-0003	Reguleringsplan for Løkenkollen hyttegrend
0533-2005-0002	Reguleringsplan for Stasjonsvika
0533-2005-0001	Reguleringsplan for Haneknemoen
0533-2004-0003	Reguleringsplan for Sveafeltet
0533-2004-0002	Reguleringsplan for Skoleberget
0533-2004-0001	Reguleringsplan for Voldstadenga
0533-2003-0002	Reguleringsplan for Skøien Søndre
0533-2002-0006	Reguleringsplan for Hasselbakken

0533-2002-0005	Reguleringsplan for Nordseth-Vestbygda
0533-2002-0004	Reguleringsplan for Hagenskogen nord
0533-2002-0003	Reguleringsplan for Helgelandbråten
0533-2002-0002	Reguleringsplan for Sand, Lindgaard og Bakkehaugen
0533-2002-0001	Reguleringsplan for Frøislie
0533-2001-0003	Reguleringsplan for Nordstrandkollen
0533-2001-0002	Reguleringsplan for Kvernhusmoen
0533-2001-0001	Reguleringsplan for Gruaenga
0533-2000-0001	Reguleringsplan for Tangenmoen
0533-1998-0006	Reguleringsplan for Grindvoll
0533-1998-0005	Reguleringsplan for Roa syd
0533-1998-0004	Reguleringsplan for Lunner sentrum, del 1
0533-1998-0003	Reguleringsplan for Roshov
0533-1997-0002	Reguleringsplan for Rv35 Grualia-Akershus grense
0533-1997-0001	Reguleringsplan for Skjervetråkket
0533-1996-0004	Reguleringsplan for Viubråtamoen
0533-1996-0002	Reguleringsplan for Del av Ødegården, 68/2 og Grua Auto
0533-1995-0002	Reguleringsplan for Harestustranda
0533-1995-0001	Reguleringsplan for Viubåtan
0533-1994-0002	Reguleringsplan for Rv35 Olimb-Hallum
0533-1994-0001	Reguleringsplan for Nyseter skytefelt
0533-1991-0002	Reguleringsplan for Grua sentrum (deler av)
0533-1990-0001	Reguleringsplan for Stryken industripark
0533-1989-0001	Reguleringsplan for Skjervemoen hytteområde
0533-1988-0001	Reguleringsplan for Skytebane på Varpet
0533-1987-0002	Reguleringsplan for Furumo IV felt 5
0533-1987-0001	Reguleringsplan for Roa sentrum (deler av)
0533-1983-0001	Reguleringsplan for Roa nord
0533-1982-0002	Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen
0533-1980-0001	Reguleringsplan for Grua sør for Myllavegen
0533-1975-0001	Reguleringsplan for Furumo IV

Del 2. Retningslinjer for dispensasjonspraksis

Nedenfor er det gitt en oversikt over hvordan kommunen vil håndtere søknader om dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanen.

1. Dispensasjonshøring til regionale myndigheter

Saker hvor kommunen ikke vil innvilge søknad om dispensasjon, skal ikke sendes på høring. Dispensasjonssaker sendes på høring, jfr. tabell under. Del 2 i dokumentet omhandler saker som skal oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.

Type sak/tiltak	Sendes til
Alle vegsaker og saker som berører avkjørselsforhold, vegtraséer og andre forhold knyttet til vegvesenets ansvarsområde, Riksveger	Statens vegvesen, region øst
Alle vegsaker og saker som berører avkjørselsforhold, vegtraséer og andre forhold knyttet til vegvesenets ansvarsområde, Fylkesveger	Fylkeskommune
Saker innenfor områder beskrevet i rapporten ”Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap”	Statsforvalteren
Saker som berører samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn	Statsforvalteren
Saker som berører barn og unges interesser	Statsforvalteren
Saker som gjelder inngrep i vassdrag, tiltak i 100- metersbeltet langs vassdrag eller i nedbørfeltet til verna vassdrag	Statsforvalteren
Saker som berører store sammenhengende naturområder og inngrepsfrie område	Statsforvalteren
Saker i områder som er verna eller foreslått verna, eller i randsonen til verneområder	Statsforvalteren
Saker som berører områder som er viktige med tanke på biologisk mangfold inkl. villreinens leveområde og influensområde	Statsforvalteren
Saker hvor nasjonalt eller regionalt viktige friluftsinteresser berøres	Statsforvalteren
Saker som innebærer ny støyende virksomhet, eller lokalisering av nye støyømfintlig bebyggelse i støyutsatte områder (rød eller gul sone)	Statsforvalteren

Saker som utløser krav om ny eller utvidet utslippstillatelse	Statsforvalteren
Saker som berører viktige klimahensyn	Statsforvalteren
Saker der landbruksinteresser blir direkte berørt, dvs. saker i landbruksområder, LNF-områder og områder hvor det i planbestemmelsene er vedtatt at jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde. Unntak gjelder for endringer i bestående bygninger som ikke er oppført til landbruksformål.	Statsforvalteren
Saker som berører landskapshensyn, herunder viktige kulturlandskapsområder	Statsforvalteren og fylkeskommunen
Saker som kan utløse krav om konsekvensutredning	Statsforvalteren

2. Vassdragsnære områder

Hovedformålet med byggeforbudssonene til vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen.

Avløspanlegg for fritidseiendommer

Ut ifra dette skal dispensasjonspraksisen være streng når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg for fritidseiendommer. Dispensasjonspraksisen skal også være streng ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatning for et ulovlig etablert anlegg.

Dersom det er mulig å koble til offentlig vann og avløp i området skal det ikke gis dispensasjon.

Brygger

Under forutsetning av at bryggen er et felles tiltak for flere eiendommer og under forutsetning av at bryggen fritt kan benyttes av allmennheten, og at det kan vurderes dit hen at det ikke vil ha for stor inngripen i det biologiske mangfoldet, kan kommunen gi dispensasjon fra byggeforbudssonen utenom Marka for anleggelse av brygge.

3. Etablering av nye veger og parkeringsplasser

Flere fritidseiendommer i Lunner har ikke bilatkomst. Fordi bygging i LNF-områder er i strid med planen må slike saker vurderes svært nøye, og behandles som en dispensasjonssak. Da må følgende forutsetninger være tilstede før en slik vurdering:

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten, må plasseringen av det planlagte tiltak vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen som rette myndighet.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.

- Tiltaket skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tiltaket skal være et fellestiltak som gjør at flest mulig eiendommer uten veg, skal nås.

4. Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer

Dersom følgende forutsetninger er oppfylt, ønsker kommunen å ha en positiv innstilling til at dispensasjon blir innvilget ved etablering av busslommer og for mindre utbedringer av vegnettet.

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.

5. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål

Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boliger, skal behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt, kan slike bruksendringer vurderes positivt.

- Den nye boenheten er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Eiendommen ikke har boenheter ut over våningshus og kårbolig.
- Bygningen ligger i tilknytning til tunet.
- Ombygging skal ta hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, taktekking og farge. Vinduer kan være større, men vinduenes oppdeling skal være tilnærmet de originale.

6. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig

Fritidsboliger som ligger innenfor området LNF-spredt bolig kan bruksendres til bolig under forutsetning av at følgende krav er oppfylt:

- Eiendommen ligger utenfor Marka.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg fram til fritidsboligen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF-områder er søknadspliktig etter både pbl og jordloven (omdisponering).
- Fritidsboligen kan koples til offentlig avløpsnett eller utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig er gitt. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Der det er behov for nytt separat avløpsanlegg, skal dette etableres på egen eiendom.
- Fritidsboligen skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonen langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med helårsvannføring.
- Fritidsboligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden sendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen som rette myndighet.

- Fritidsboligen skal ikke berøre områder med viktige naturtyper eller viktige arter.
- I hensynssone høgspent skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla.
- Fritidsboligen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442.
- Vegen mellom skole og bolig eller mellom skole og nærmeste busstoppested skal ikke være definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.
- Øvrige relevante krav fra forskrifter og lovverk, herunder den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

Det tillates inntil 5 bruksendringer i året, som gjennomføres iht. bestemmelsene i §5.4 andre ledd.

Del 3. Retningslinjer for hvilke utbyggingssaker som skal oversendes kulturminnemyndighetene

Saker unntatt plankrav som skal oversendes kulturminnemyndighetene:

- Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jfr. kulturminneloven § 9 første ledd.

- Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, som for eksempel store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, skiløyper, turveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal legges fram for kulturminnemyndighetene, enten som byggesak, dispensasjonssak eller i tilknytning til konsesjonsbehandling.

Utskriftsdato: 18.08.2026

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.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Karimoen 11, 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	13 228,08 kr
Eiendomsskatt	6 356,04 kr
Feiing	480,00 kr
Vann	7 101,78 kr
Sum	**27 165,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt	0%	1589100 promille	4.00	1/1	0 %	6 356,00 kr	4 237,36 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	467.00	1/1	0 %	467,00 kr	311,36 kr
Forbruksgebyr vann	15%	156 M2	26.59	1/1	0 %	4 147,73 kr	2 765,15 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 Stk	3033.16	1/1	0 %	3 033,16 kr	2 022,07 kr
Forbruksgebyr kloakk	15%	156 M2	45.14	1/1	0 %	7 041,45 kr	4 694,30 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 Stk	3929.01	1/1	0 %	3 929,01 kr	2 619,33 kr
					Sum	**24 974,35 kr**	**16 649,57 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: 20.08.2026

RENOVASJONSAVGIFT- BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 3234.173.95.0.0

Adresse: Karimoen 11

Eierkontakt Pierzchala Marek Marian

Renovasjonsgebyr 2026 kr 5 917,50 *

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 20.08.2026

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: 20.08.2026

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: 18.08.2026

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.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Karimoen 11, 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: 18.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3234 - 173/95//



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.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3234 - 173/95//



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.

- 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	1 634,40 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6674504,52	**Øst**	595377,91	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6674484,41	595381,23	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,28	
2	6674491,32	595398,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,32	
3	6674503,35	595425,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,15	
4	6674507,24	595424,46	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,13	
5	6674534,02	595415,52	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,23	
6	6674515,06	595368,27	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	50,91	

Utskriftsdato: 18.08.2026

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.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	70735605	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157401106	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Karimoen 11, 2743 HARESTUA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue:	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.03.2016	tilsyn med fyringsanlegg	05.06.2023	feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 70735605

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Harestua			173/95	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	bolig	12/1-79	20/2-79	32
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Martinsen		2743 Harestua		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Martinsen		2743 Harestua		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Martinsen		2743 Harestua		

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

☑ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Roa, 23/5-79	Byggningssjefen
.....	.....
	Underskrift

Sendes til

☑ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ Boligkontoret

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Fra

BYGNINGSGEBYR
Anmodning om innbetaling.

Herr Råve Martinsen,
Rårimoen 9,
2743 Harestua.

Bygge-melding	Datert	Vedr. Tilbygg/bolig. Eier Råve Martinsen.
Gebyr	Kr. 168,-	For bygningsrådets behandling av byggemeldingen og kommunens tilsyn i byggeperioden (jfr. lovens § 109).

Beløpet innbetales til kommunekassen som utleverer byggetillatelsen. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger, bygningskontrollen er varslet og ansvarshavende er godkjent.

Roa den 27/2-79.

C. Nilsen.

Kvittering

Kr.	Dato	Stempel og underskrift
168,-	28/3	GN.

Nr. 2251 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 9-76

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Lunner	Bygningsrådet	Lunner Rådhus	Tirsdag 20.2.1979

Sak nr.

40/79

Kåre Martinsen,
Karimoen 9,
2743 HARESTUA.

Søknad om byggetillatelse/tilbygg/bolig - Kåre Marthinsen, Harestua -
G.nr. 173 b.nr. 95

Framlagt: 1. Søknad om byggetillatelse, dat. 12.1.79.
2. Gjenpart av nabovarsel, dat. 4.1.79.
3. Tegninger av plan, snitt og fasader, dat.1.10.75.
4. Saksbehandlers merknader, I.I.

Forslag til vedtak:

I medhold av bygningslovens § 93 gis byggetillatelse for tilbygg/bolig på g.nr. 173 b.nr. 95, på følgende vilkår:

1. Taket må være dimensjonert for snølast min. 250 kg/m2.
2. Ansvarshavende meddeles Bygningssjefen.
3. Nåværende og framtidige eiere tilpliktes å tilkople off. kloakkledning når denne er ført fram i området, mot fastsatt gebyr.
4. Det forutsettes at søker heretter vil gjøre seg kjent med gjeldende lover og forskrifter og følge disse.

ENSTEMMIG VEDTATT
Sekretær: E. Nilsen

Sign.	Utskrift sendt til

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 10-76

Kåre Martinsen
Karimoen 9
2743 Harestua

Søknad om byggetill. tilbygg bolig
Kåre Martinsen, ~~Harestua~~ Lunner g.nr. 173, b.nr. 95

Framlagt: 1. Søknad om byggetill. dat. 12/1-79
2. ~~Sit. kart dat.~~ Gnr.kart av nabovarsel dat. 4/1-79
3. Tegn. av plan, snitt og fasader dat. 1/10-75
4. Saksbeh. merker. T.T.

Forslag til vedtak: I medhold av bygn. lovens § 93 gis byggetill. ~~for~~ tilbygg bolig på g.nr. 173, b.nr. 95 Lunner på flg. vilkår:

1. Taket må være dimensjonert for snølast min. 250 kg/m²
2. Ansvarshavende meddeles byggningssjefen.
3. Nåværende og framtidige eiere pålegges å tilkople off. kloakkledning når denne er ført fram i området mot fastsatt gebyr.
4. Det forutsettes at søker hvetter vil gjøre seg kjent med gjeldende lover og forskrifter og følge disse.

168

Merker.

Søker har anmodet om bekreftelse på at arbeid er utført i forb. med søknad om lån samt areal-tilskudd på tilbygg innbefattende hall, bad og W.C., samt mod. kjøkken

Arbeidet er ikke byggemeldt.

Søker ble derfor tilskrevet vedlagt skjemaer for byggeanmeldelse den 4/1-79

Byggemelding innkommet 22/1-79

Tilbygget er på 28 m², eksist. hus = 94 m². tils. 122 m². gr.fl.
1½ etg. bygning Br. gulvflate = 166 m²
Tomtens areal = 1,6 da. Reg. område
Avstand til nabogrense er oppgitt til 4 m.
Off. vannverk
Privat kloakkanlegg fra 1964
Iflg. Ing. Wammer er framføring av kloakkledning i kjelleren planlagt og ventes utført i 1979.
V.V.S installasjon utvides med ett klosett og ett sluk

Tilbygget funksjonelt tilfredsstillende, men ikke bra teknisk og estetisk.
Taket utsatt for ~~snø fra~~ snøras fra overliggende tak.

Søknad om ansvarsrett ikke innsendt.

BYGGEMELDING 1 32/79
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Godkjent i Lunner Bygn. råd
den 20/2 1979 saksnr. 49/79
for Bygningssjefen i Lunner
Lars P. Stokke

Til bygningsrådet i: Lunner
2740 Roa

Arbeidssted	Matr. nr.(Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)
Harestua	173 – 95 –

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
Kåre Martinsen	2743 Harestua	

Byggherre (navn)	Adresse	Tlf.
—	—	

Anmelder (navn)	Adresse	Tlf.
—	—	

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: 5 m | Til veimidte: m | Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	94 m²	28 m²	122 m²
Brutto gulvflate:	m²	m²	166 m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt):
1½	1	1600 m²	kr 30000

7. Innretning (F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt ☐ godkjennelse | Fra

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☒ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)

Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☒ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres

Annen ordning

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør Antall rader Rørdiameter ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv. 4 kp 42-12

14. Kjellerytterv egger (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv. 4 kp 42-11

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk. type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv. 4 kp 43-15

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv. kp 43-2

17. Innvendige bærevegger
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem. kp 43

18. Andre innvendige vegger
(F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem. kp 43

19. Etasjeskiller
(F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☐ ☐

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem. kp 44

20. Tak
(F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur–skifer ☐ Metall-plater | Annet

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem. kp 45

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem. kp 44-2

23. Trapper
(F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg
(Meldes særskilt)
L. § 75)

Klossetter, bad, sluk etc,

1 closett og 1 sluk

25. Ventilasjon
(L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

☒ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31:33, 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder
(Meldes særskilt til brannsjefen)
L.§ 106, F. kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming | Type Varmekabel i gulv ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad
(L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Harstad den 12/1 - 79

Byggherrens underskrift

Kåre Barthsen
Anmelders underskrift

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Lunner

	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93 ☐ Søknad om byggetillatelse	Tilbygg	bolig
	Fra	Til
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring		
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
	Anleggets art	
§ 84.1 ☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted: Haneskua		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.): 173-95
Byggherrens navn: Rune Andersen	Adresse: 2743 Haneskua	Tlf.
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Bygningsvesenets kontoradresse		Tlf.

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Haneskua den 4/1 19 79

Byggherrens/Anmelders underskrift

Nr. 2125 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 4-78

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
Vi har sett tilbygget og har ingen bemerkninger	15/1-79			
	16/1-79			
	16/1-79	K. Hagen		
	17.1.79			

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

Sign.: ..... Antall totalt: .....

BYGNINGSSJEFEN I LUNNER
2740 ROA
Telefon Lunner nr. 1080

Kåre Martinsen,
Karimoen 9,
2743 HARESTUA.

Vedr. Deres henvendelse om bekreftelse på at tilbygg for hall, bad og w.c. etc. på Deres bolig - g.nr. 173 b.nr. 95 er utført.

En kan ut fra vårt saksarkiv ikke se at De har byggetillatelse på ovennevnte byggearbeid.
Hvis byggetillatelse ikke foreligger, må De snarest sende melding til Bygningsråde om byggeforetagenet.
Det vedlegges skjemaer for anmeldelse til Bygningsrådet.

Det vises til bygningslovens kap. XV og 99.2.

Før byggearbeid tas i bruk må brukstillatelse fra Bygningsmyndighetene foreligge, o for at brukstillatelse kan utstedes må godkjent byggetillatelse foreligge og byggearbeidet være utført i henhold til lover og forskrifter.

Lunner bygningsvesen, 04.01.1979.

Ivar Iversen.
Lunner Bygningskontroll

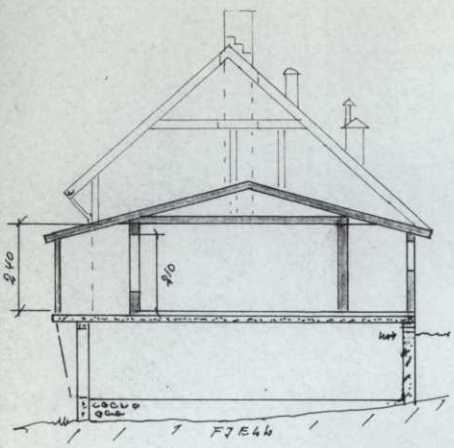
BYGNINGSSJEFEN I LUNNER
2740 ROA
Telefon Lunner nr. 1080

B E K R E F T E L S E .

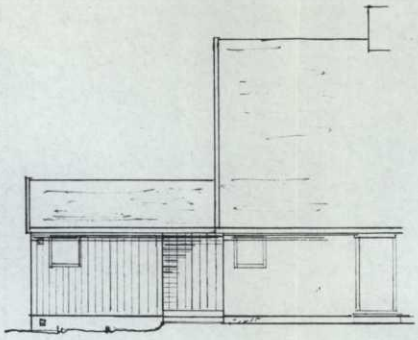
Det bekreftes at byggearbeidet på tilbygg til bolig tilhørende Kåre Martinsen, 2743 Harestua, tomt nr. 44, g.nr. 173 b.nr. 95, var igangsatt før 1. januar 1974.

Lunner bygningskontroll, 4.3.1975.

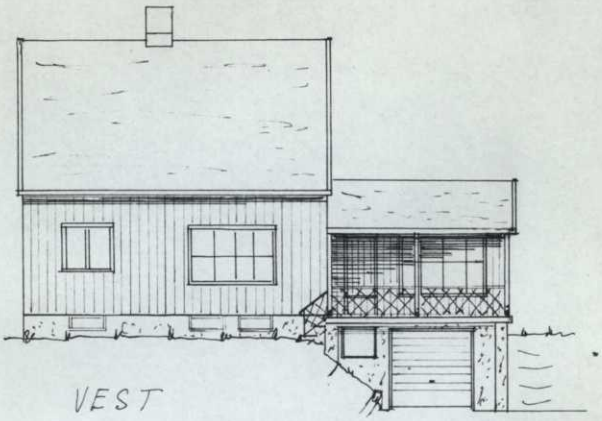
Arne Hageseter.
Lunner Bygningskontroll



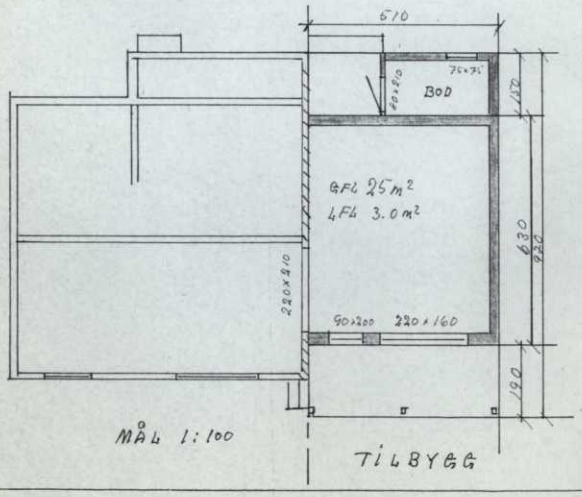
SNITT



ØST

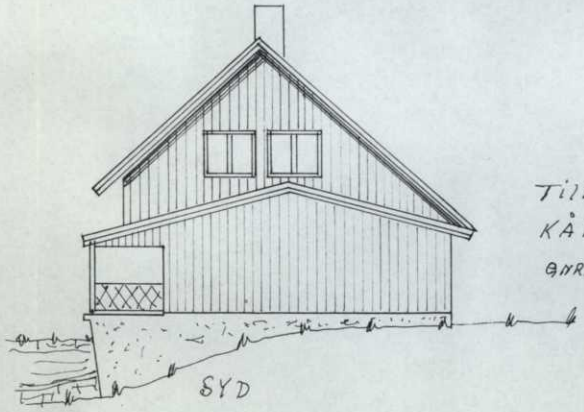


VEST



MÅL 1:100

TILBYGG



SYD

Tilbygg for
KÅRE MARTINSEN
GNR. 173 B.NR. 95
2743 HARESTUA

RETTET 16/1-75 S.D.

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 44		173	95	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolig	1/7-69	dato 25/9-69 sak 258

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kåre Martinsen	2743 Harestua.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
ds.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Edv. Iversen,	2743 Harestua.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Roa den 26.11.1974.

bygningssjefen

Bygningsjefen i Lunner

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Etterrykk forbudt.

Herr Kåre Martinsen,
Karimoen 9,
2743 HARESTUA.

Ang. telefonhenvendelse den 29.7.74 vedr. tilbygg/bolig - g.nr. 173 b.nr. 95.

Grunnen til at ferdigattest her ikke er gitt, er at det ikke er blitt anmodet om kontroll i byggeperioden.

For at denne kan utferdiges, må Bygningskontrolløren ha en besiktigelse sammen med byggmester Iversen.

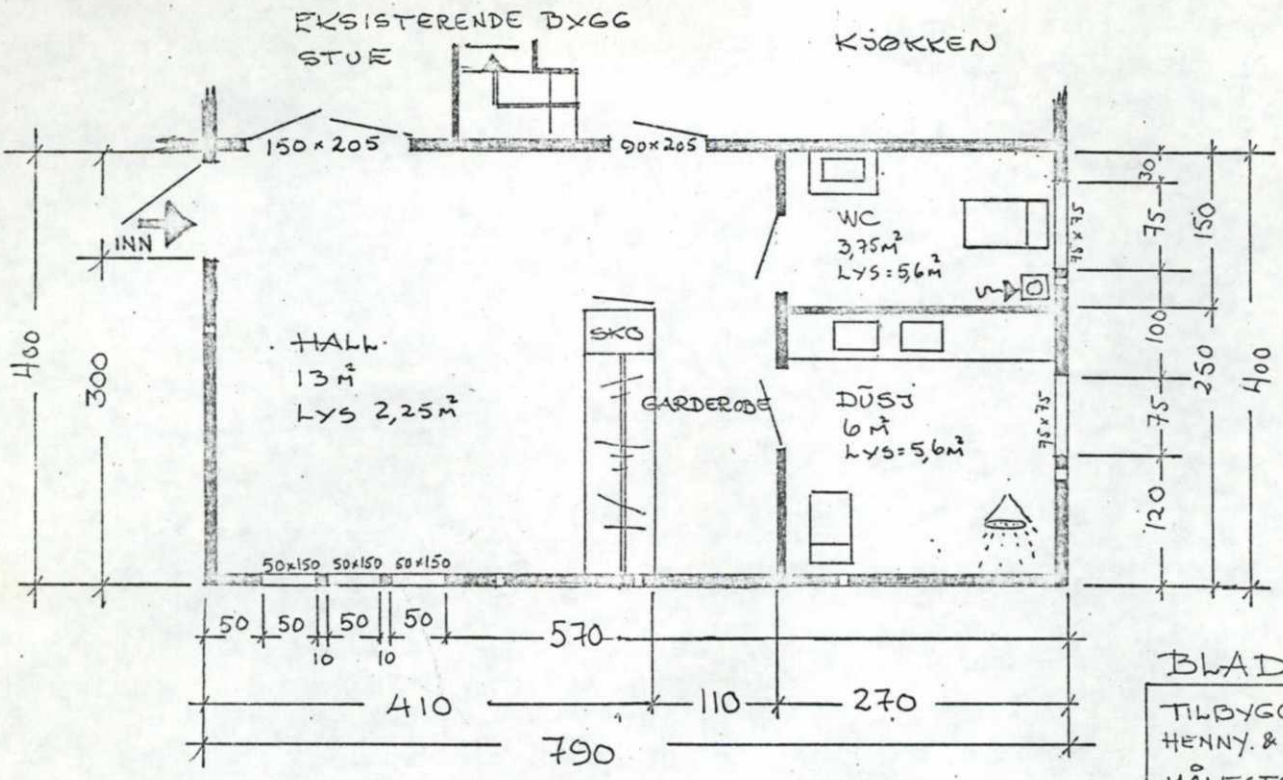
Dette til orientering.

Iflg. avtale oversendes vedlagt skjema for søknad om tilskott til oppføring av boligbygg.

Lunner bygningsvesen, 29.7.74.
a.m. Lwen.

Vedlegg.

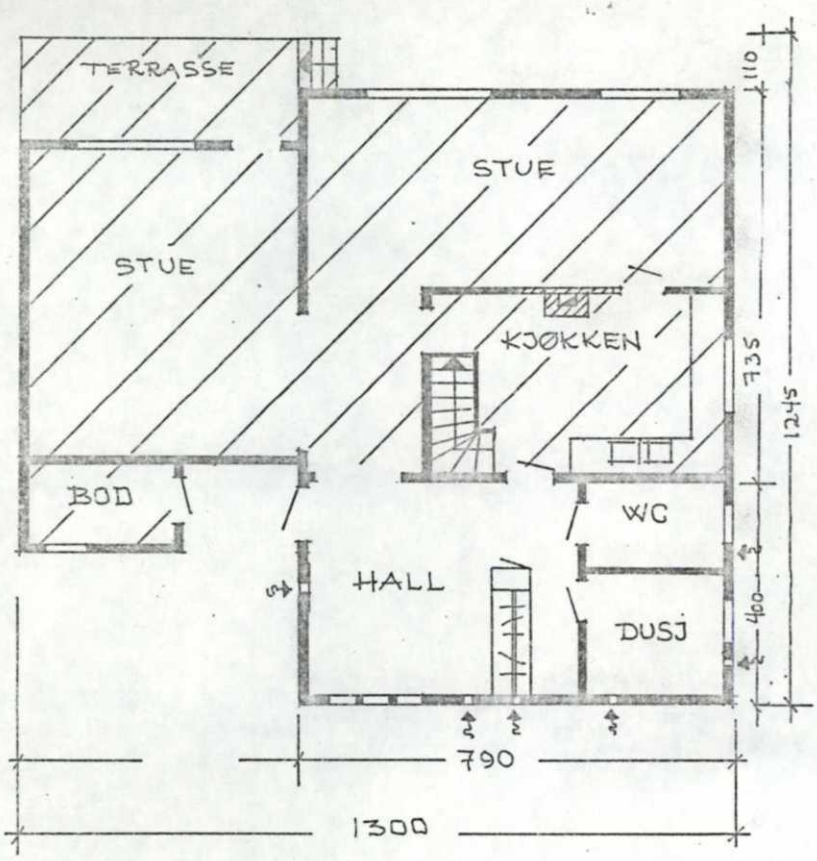
Gjenpart: Edv. Iversen, 2743 Harestua.



BLAD I. PLAN

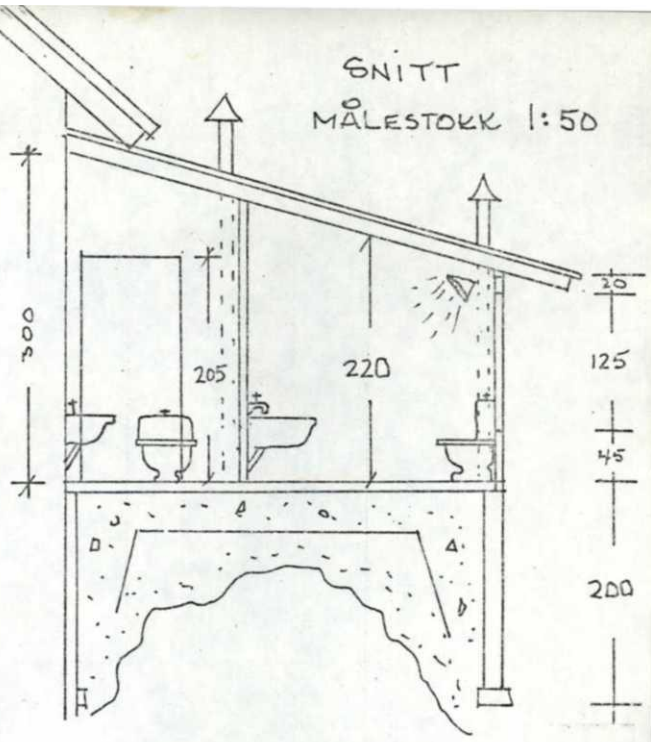
TILBYGG 31,6 M²
HENNY. & KÅRE MARTINSEN
MÅLESTOKK 1:50

Y/10-1975 Arbeidsgruppen



MÅLESTOKK 1:100
SKRAVERT FELT ER EKSISTERENDE BYGG

SNITT
MÅLESTOKK 1:50

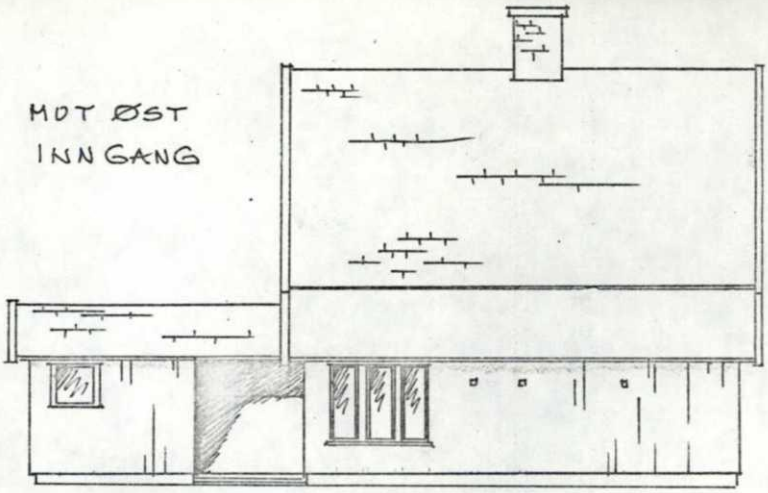


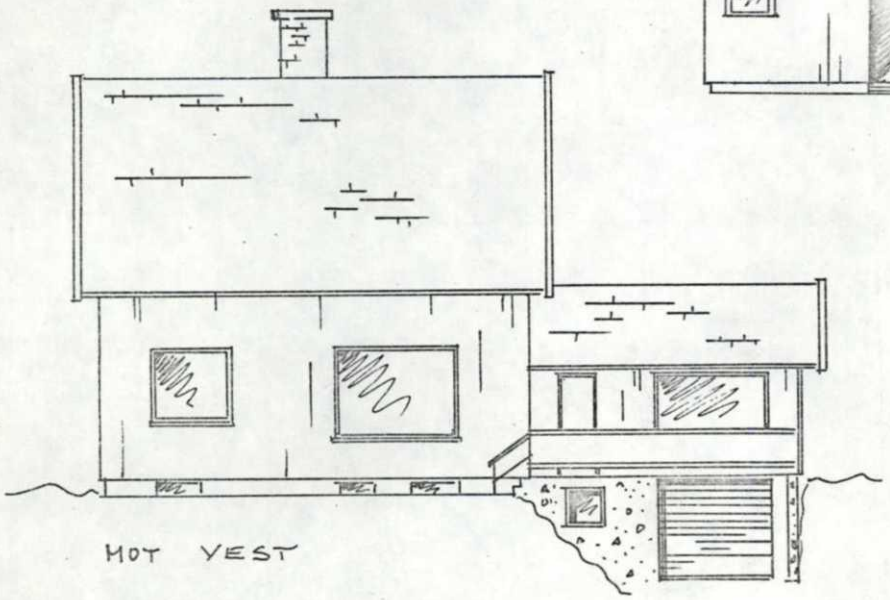
BLAD 2 SNITT/PLAN

TILBYGG 31,6 m²
H. & K. MARTINSEN
1/10-75 A. Treltjørningen
MÅLESTOKK 1:100 / 1:50

Godkjent i Lunner Bygn. råd
den 20/2 1974 saksnr. 40/74
pr. Bygningssjefen i Lunner
Lars P. Skiple

MOT ØST
INNGANG



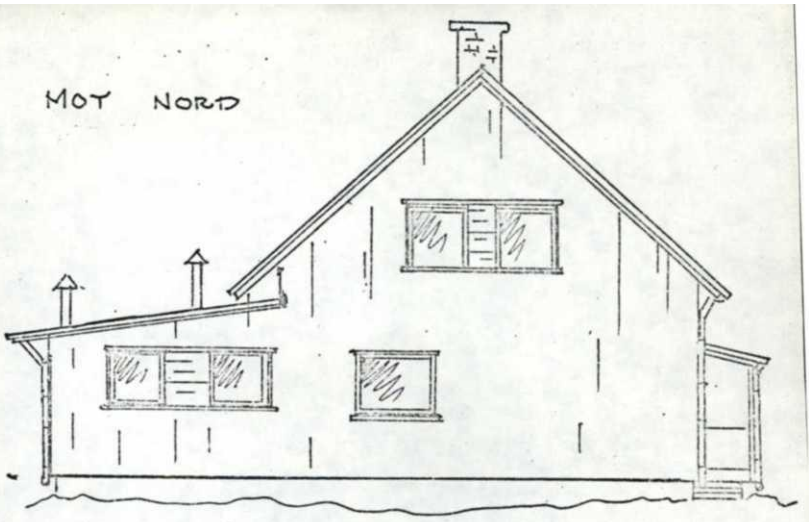


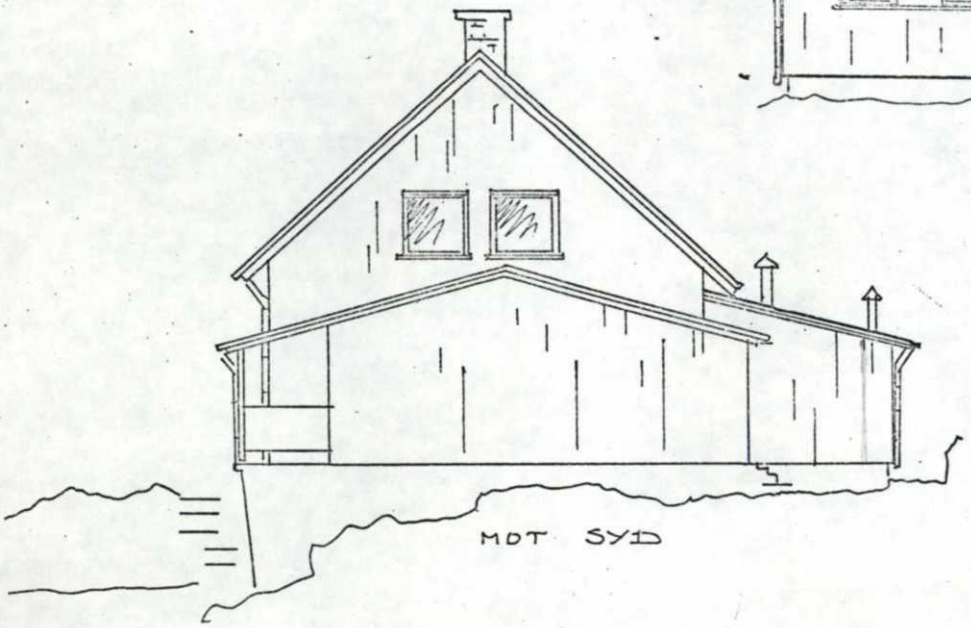
MOT VEST

FASADER
BLAD 3

TILBYGG 31,6 M²
H.& K. MARTINSEN
Y10-75. A Trekjøringen
MALESTOKK 1:100

Godkjent I Lunner Bygn. råd
den 2e/2 1979 saksnr. 40/79
pr Bygningssjefen I Lunner
Hans P. Stokke





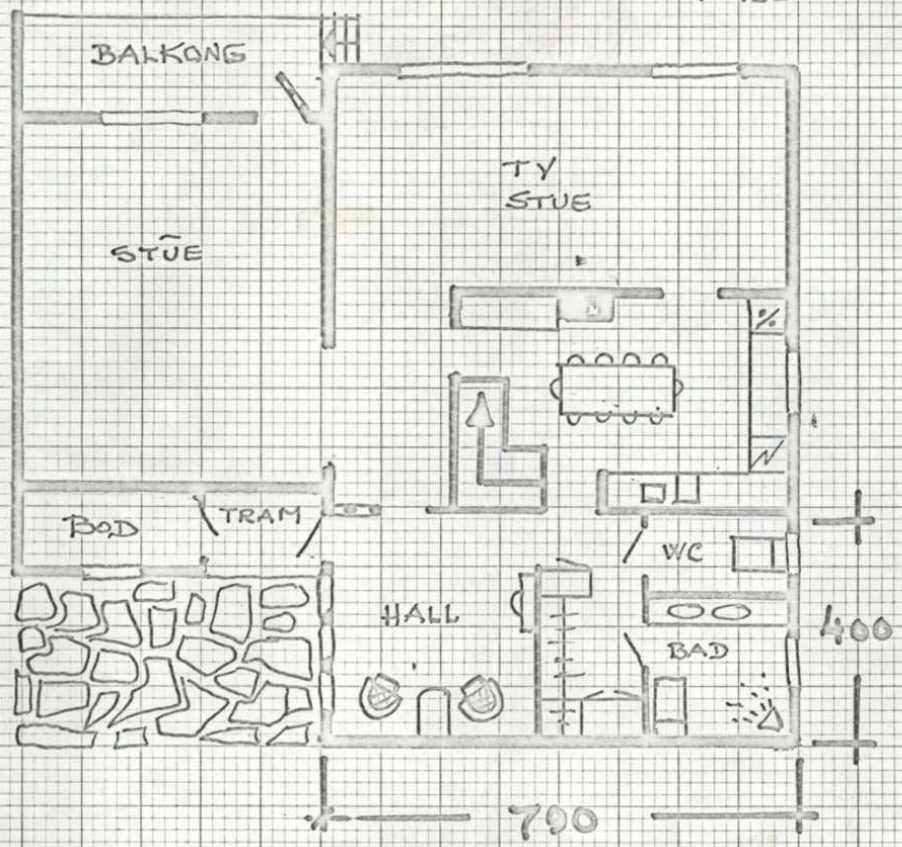
BLAD 4 FASADER

TILBYGG 31,6 m²
H. & K. MARTINSEN
1/10-75 A. Trehjørningen
MÅLESTOKK 1:100

Godkjent i Lunner Bygn. råd
den 20/2 1977 saksnr. 40/74
for Bygningssjefen i Lunner
Hans P. Stokke

TILBYGG FOR HENNY OG KÅRE MARTINSEN

4. SEPT. 1975 MÅLESTOKK 1:100



Snekkermester Edvard Iversen,
2743 Harestua.

Ad. skriv av 20/10-69.

En vil gjerne gjøre litt rede for ansvarsforholdet når det gjelder byggearbeider jfr. § 98 i bygningsloven av 18.juni 1965.

Når ansvarshavende allerede har gjort sin påtegning på byggesøknaden før den er behandlet i bygningsrådet,regnes han som ansvarlig for alt arbeide som blir utført i henhold til søknaden selv om arbeidet blir igangsatt av byggherren før søknaden er godkjent i bygningsrådet.

Ansvarshavende er også ansvarlig for arbeid som byggherren utfører i byggetiden i henhold til søknaden.

En anbefaler derfor at søknadsskjema ikke underskrives av ansvarshavende før godkjenning er gitt, og at ansvarshavende da gir skriftlig påtegning eller melding for hvert arbeid han påtar seg. Ansvarshavende kan godkjennes av bygningssjefen.

Når det gjelder kontroll og ferdigbesiktigelse må vi nå ha minimumskontrollene på hvert hus før at ferdigattest kan gis jfr. § 97 og 99 i bygningsloven. Kontrollene må rekvireres av ansvarshavende. Ansvarshavende er uten ansvar for bygget når ferdigattest er gitt. Dette til orientering.

En beklager det inntrufne. Det har ikke i bygningsrådet i Lunner vært noe misnøye med Deres arbeid,eller vært rettet noe kritikk mot Dem. Ulovlig igangsetting av arbeide vil generelt bli påtalt i alle tilfeller det forekommer.

Lunner bygningsjefskontor,27.oktober 1969.

for Lunner Bygningsråd

Snekkermester Edvard Iversen,
2743 Harestua.

Ad. skriv av 20/10-69.

En vil gjerne gjøre litt rede for ansvarsforholdet når det gjelder byggearbeider jfr. § 98 i bygningsloven av 18.juni 1965.

Når ansvarshavende allerede har gjort sin påtegning på byggesøknaden før den er behandlet i bygningsrådet,regnes han som ansvarlig for alt arbeide som blir utført i henhold til søknaden selv om arbeidet blir igangsatt av byggherren før søknaden er godkjent i bygningsrådet.

Ansvarshavende er også ansvarlig for arbeid som byggherren utfører i byggetiden i henhold til søknaden.

En anbefaler derfor at søknadsskjema ikke underskrives av ansvarshavende før godkjenning er gitt, og at ansvarshavende da gir skriftlig påtegning eller melding for hvert arbeid han påtar seg. Ansvarshavende kan godkjennes av bygningssjefen.

Når det gjelder kontroll og ferdigbesiktigelse må vi nå ha minimumskontrollene på hvert hus før at ferdigattest kan gis jfr. § 97 og 99 i bygningsloven. Kontrollene må rekvireres av ansvarshavende. Ansvarshavende er uten ansvar for bygget når ferdigattest er gitt. Dette til orientering.

En beklager det inntrufne. Det har ikke i bygningsrådet i Lunner vært noe misnøye med Deres arbeid,eller vært rettet noe kritikk mot Dem. Ulovlig igangsetting av arbeide vil generelt bli påtalt i alle tilfeller det forekommer.

Lunner bygningsjefskontor,27.oktober 1969.

Harestua
SNEKKERVERKSTED
SNEKKERMESTER EDVARD IVERSEN
Telefon 643 — Bankforbindelse: Jevnaker Sparebank

Harestua, 20/10 - 69.

Lunner bygningsråd,
Roa.

Har motatt utskrift av sak 258/69 angående Herr Kåre Martinsens byggearbeider.

Da jeg som ansvarshavende ikke kommer inn i biledet för jeg er godkjent av bygningsmyndighetene kan jeg ikke finne meg i kritikk for nevnte arbeide.

Da det ikke står til mig å kontrolere hvad byggherren fåretar sig för byggetilatelse gis vil jeg ha denne kritik skriftelig tilbakekalt.

Med hilsen

Edvard Iversen

Fra

BYGNINGSGEBYR
Anmodning om innbetaling.

Sendt purreskriv 24/11.-69.
Sendt purreskriv 26/10-70
Sendt purreskriv 9/12-70

Herr Kåre Martinsen,
2743 Harestua.

Byggemelding 258/69	Datert	Vedr. Tilbygg/bolig -tomt 44 -173/95
		Eier Kåre Martinsen.
Gebyr	Kr. 75,--	For bygningsrådets behandling av byggemeldingen og kommunens tilsyn i byggeperioden (jfr. lovens § 109).

Beløpet innbetales til kommunekassen som utleverer byggetillatelsen. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger, bygningskontrollen er varslet og ansvarshavende er godkjent.

Lunner bygningsråd den 4.oktober 69

for Bygningsjefen i Lunner
O. Nilsen.

Kvittering

Kr.	Dato	Stempel og underskrift
75,-	21/12-70	H. M. Tulven.

Nr. 2251 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Herr Kåre Martinsen,
2743 Harestua.

Utskrift av møteboka for Lunner bygningsråd.

Sak 258/69.

Byggemelding/tilbygg bolig - Kåre Martinsen - tomt 44 - 173/95 - Furumo II.

Enst.vedtak :

Byggemeldingen godkjennes.
Bygningsrådet vil påtale sterkt ovenfor ansvarshavende at arbeidet var påbegynt før byggemelding var godkjent jfr. § 93 i bygningsloven.

Ansv.havende : Edv.Iversen.

Lunner bygningsråd, 25.september 1969.

Rett utskrift :

Lunner bygningsjefskontor, 30.september 1969.

Bygningsjefen i Lunner

Gjenpart sendt
Edv.Iversen.

Hanestua 23/9-69.

Om de vil have så
venlig og sende mig
regning på det jeg skal
betale

Käre Martinsen
Fuglsang II
2743 Hanestua st.

163/69

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Godkjent 25. september 1969.
I sak 258.
Bygningsjefen i Lunner
for
CJ Nielsen

Søknad om byggetillatelse

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Lunner

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 2/2

..... gate nr. .....

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) 12 000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1633 m²
Eldre bebyggelse areal	64 m²
Areal av nybygg	35 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	128 m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
Snitt - fasader og plan

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
Fjell

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

} Se Tegningen

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 10 m.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet: Vanlig som hovedhuset

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: Leca- og lett betongsten.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning: Vanlig spetter.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: 10 cm glava

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

2,40 minst 1/10

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Kjellertg er opsatt ved bygging av huset og således for nåværende restriksjoner

Haraldrud den 1/7 1969

Kåre Martinsen
anmelder

Kåre Martinsen
byggherre

Adresse: Haraldrud

Adresse: Haraldrud

Edvard Jensen
ansvarshavende

Adresse: Haraldrud


Godkjent for oppføring iht søk.
Lunner 22/8 68
Byggningssjefen i Lunner
G. Nielsen.
MARTINSEN
173/64(28)
173/82(42)
173/74(29)
173/94(43)
173/144(44)
173/76
173/96(45)
173/143(45)
173/53(31)
173/99(52)
173/97(46)
173/98(47)
173/101(54)
173/136
173/129
173/135
173/130
173/142
173/155
251.6
253.6
249.8
252.2
245
249.6
250.8
248.2
248.8
240
247.5
247.6
247.32
245.2
242
255.9
255.0
SIT. SKISSE. TOMT 144
G.NR 173. B.NR 95
TYRUMO III
KÅRE MARTINSEN
LUNNER KOM. ING. KONTOR
MOT IDEN 22/8 68

TEGNING

Bare denne skal vi ha tilbake.

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse	Kåre Martinsen
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l.	Furutun 173 - 31
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l.	Tilbygg.
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l.	

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststemplingsdato).

Horten den 12/8-69.

Kåre Martinsen.

Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
Robert Østbye	12/8-69	„Heimen" 173/75
Magne Sveen	14/8/1969	„Rabben" 173/94
Magne Strøm-Hansen	17/8-69	Vårheim 173/144.
John Hagga	18-69	„Johnsbu" 173/96.

Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.

Posttj.mannens sign.

Obs ! Både naboer og gjenboere skal varsles. Byggherren er selv ansvarlig for riktig varsling.

Nr. 2282 Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Stempel kr. 10.-

1776/63 7/5

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Lunner kommune

v/ordfører J. A. Schiong *født* 23.9.1895 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til

Kåre Martinsen *født* 15.9.1931 *(Datum og årstall)*

~~XX~~ *min/vår eiendom* tomt nr.44, på Furumo II, Harestua

g.nr. 173 *br.nr.* 95 *av skyld mk.* 0,02 *i* Lunner *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 812,50 kroneråttehundreogtolv 50/100

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende betingelser:

1. Eieren plikter å inngjerde eiendommen innen ett år fra skjøtets utferdigelse. Oppførelse av gjerde og vedlikehold av samme mot hovedbølet påhviler kjøperen. Mot nabociendommer fordeles gjerdeholdet etter loven.

2. På eiendommen er det tillatt å oppføre våningshus med nødvendige uthus.

3. På eiendommen må ikke drives noen virksomhet som kan genere naboer ved røk, larm eller lukt. Tvist om hva som inngår herunder avgjøres av sorenskriveren som voldgiftsmann.

4. Kjøperen må uten erstatning finne seg i at det over parsellen blir gravet for anlegg eller vedlikehold av vann- og kloakkledning for andre tomter. Dog skal tomten etter slik graving settes i sin tidligere stand uten utgift for kjøperen som på forhånd kan kreve sikkerhet stillet for erstatning av eventuell skade ved gravingen.

5. Kjøperen vedtar å bebygge eiendommen snarest og senest 5 år etter skjøtets tinglysning. Hvis parsellen ikke er bebygget i løpet av denne tid har kommunen rett til å forlange parsellen skjøtet tilbake til seg for samme pris med tillegg for eventuelle påkostninger etter overenskomst eller skjønn.

6. Ved salg har kommunen forkjøpsrett til samme pris som i nærværende skjøte + tillegg for eventuelle påkostninger etter overenskomst eller skjønn.

vend

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 10-58.

7. Hvis eiendommen blir bebygget før vannledning er lagt og veg bygget er de omkostninger kjøperen måtte ha for å transportere vann og materialer til bygget kommunen uvedkommende.

8. Kjøperen skal i tillegg til kjøpesummen betale sin forholdsvise del av utgifter til veg og vannledning.

9. Utgifter til stikkledning fra hovedvannledning kostes av kjøperen.

10. Kjøperen må forplikte seg til å bli fastboende i Lunner i minst 5 år.

11. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er tillatt med hyttebebyggelse på eiendommen.

Roa den 29. april 1963.

LUNNER KOMMUNE

(Utstederens underskrift)

ORDFØRER

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at ordfører J. A. Schiong *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Hans Strøm T. Hansen

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

KK-

LUNNER
KOMMUNE

Iwona Dziuba

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/1325 - 4 / HELGATL	23.09.2025

173/95 - Svar på tilleggspørsmål vedrørende deling av eiendom

Viser til tilleggsspørsmål mottatt 03.09.2025.

1. En fullverdig loftetasje krever dispensasjonssøknad, da planen tillater en etasje med eventuell underetasje. Dersom loftet ikke har måleverdig areal og kun skal brukes til bod/oppbevaring, krever ikke søknaden dispensasjon. Dette er fordi loftet da ikke regnes som en etasje.
2. Bestemmelsen åpner opp for at tomten kan bebygges med 1/7 av nettoarealet, i tillegg til at det senere kan oppføres en garasje på maks. 40 m2.
3. Bestemmelsen om garasje på maks. 40 m2 gjelder også for frittstående carport.

Med hilsen

Helena Gatland
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

LUNNER
KOMMUNE

Iwona Dziuba

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/1325 - 2 / HELGATL	29.08.2025

173/95 - Svar på forespørsel vedrørende tiltak på eiendom – Karimoen 11

Viser til henvendelse mottatt 04.08.2025.

Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen er fortsatt gjeldende i området og det er dermed planbestemmelsene for denne som gjelder for eiendommen.

Ønskede avklaringer:

1. Eiendommen kan ikke bebygges med mer enn 1/7 av nettoarealet, garasje ikke medregnet, iht. reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen. Totalt tomteareal er 1634,4 m^2. Tillatt utnyttelse på eiendommen er dermed 233,5 m^2, tilsvarende 14,3% i tillegg til evt. garasje på 40 m^2.
2. Gjeldende reguleringsplan angir ikke konkrete krav til minste uteoppholdsareal. I dette tilfellet gjelder krav i byggteknisk forskrift (TEK17) om at uteoppholdsareal skal være egnet for rekreasjon, lek og opphold. I forhold til høyspentledningen kan det være underlagt restriksjoner fra netteier, Glitre Nett, og dere må kontakte dem for å avklare tiltaket. Bestemmelser til hensynssoner i kommuneplanen er gjeldende for eiendommen. Dermed skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla før det kan gis tillatelse til fradeling. Dette kravet gjelder kun for arealer som ligger innenfor hensynssonen.
3. I henhold til planbestemmelsene punkt 1 tillattes det oppført frittliggende bolighus i en etasje med eventuell underetasje. Selv om eksisterende bolig har 2 etasjer og underetasje, anses bygget som lovlig etablert da de ble oppført før reguleringsplanen trådte i kraft. Senere tiltak på bygget må vurderes opp mot gjeldende planbestemmelser. Da planen kun tillater en etasje med underetasje, vil et påbygg over 1. etasje kreve dispensasjon fra bestemmelsen om etasjeantall.
4. Grensene er usikre og det vil være nødvendig med grensepåvisning før en eventuell fradeling.
5. Ta kontakt med kommunens VA-avdeling for VA-kart for eiendommen.

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

6. Typen løsmasser på eiendommen er tykt dekke og det kreves dermed ikke vurdering av geotekniske forhold. Det er prosjekterendes ansvar å redegjøre for dette i en søknad.

Vedrørende fradeling og dispensasjon:
Ved en eventuell fradeling slik delelinjen er vist i vedlagt situasjonsplan, fremstår det som om eiendom A kan bebygges med inntil 98,8 m^2 og eiendom B med inntil 134,7 m^2, i tråd med planbestemmelsene punkt 2. En slik fradeling vil imidlertid medføre at eksisterende bebyggelse på eiendom B overskrider tillatt utnyttelsesgrad. I tillegg vil den prosjekterte bebyggelsen på eiendom A, slik den er vist i situasjonsplanen, også være i strid med bestemmelsen. På bakgrunn av dette vil fradelingen kreve dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad på begge eiendommene.

Det er tidligere gitt flere dispensasjoner fra utnyttelsesgrad innenfor planområdet, opp til en utnyttelse på 25%. Selv om dette er gitt tidligere, har man ikke noe krav på å få dispensasjon innvilget. Det er en konkret vurdering i hver sak. Kommunen må vurdere om vilkårene for dispensasjon er til stede. Dette er om hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2. Dere står fritt til å søke for å få tiltaket prøvd opp mot regelverket.

Med hilsen

Helena Gatland
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Agnes Belz
Mikael HusAr Arkitekter

Hei,

Viser til deres brev i sak 25/1325-2 / HELGATL datert 29.08.25.
Tusen takk for de svarene vi allerede har mottatt – de har vært svært nyttige for tiltakshaver og oss.

På vegne av tiltakshaver har vi likevel tilleggsspørsmål før avgjørelse angående deling av eiendommen:

1. Er det mulig å oppføre en enebolig med loftsetasje på den fradelte tomten, eller kreves det dispensasjonssøknad?

2. I reguleringsbestemmelsene står det: "*Ingen tomt kan bebygges med mer enn 1/7 av nettoarealet, garasje ikke medregnet.*"

- Gjelder dette også for parkeringsplasser på tomten, dersom det senere skal være mulig å bygge garasje?
- Gjelder bestemmelsen kun for frittstående garasjer, eller også for frittstående carport?

På forhånd takk for svar!

Ha en fortsatt fin dag!

--

Med vennlig hilsen

Iwona Dziuba
Sivilarkitekt MNAL

HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9
0377 Oslo

Forespørsel om avklaringer vedrørende eiendommen 173/95

Eiendom: Gnr/Bnr: 173/95
Adresse: Karimoen 11, 2743 Harestua

PLANSTATUS:
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen (plan-ID 0533-1982-0002). Reguleringsplanen er fortsatt gjeldende.I kommuneplanens arealdel for Lunner 2023–2040 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Ønsket tiltak:
– **Fradeling av eiendom:** Vedlagt følger en situasjonsplan som viser fradelingen, basert på gjeldende kommuneplan.
– **Eventuelt tilbygg, fasadeendring og takoppløft** på eksisterende bolig.
Vedlagt følger skisse VED Q-01 fra tiltakshaver.

AREALBEREGNING:
Areal tomt: 1 634,4 m2 Netto tomt: 1 383,4
BYA i dag: 148,2m2 (enebolig)+ 18m2 (parkeringsplass på terreng)=166,2m2 (12%)

ØNSKEDE AVKLARINGER.
1. BYA:
Hvilken BYA er tillatt på eiendommen?
I henhold til kommuneplanens regulering er denne fortsatt gjeldende. Vi ber om avklaring på hvilken prosent BYA som gjelder i dette tilfellet, og hva som er juridisk bindende.
Ifølge kommunale bestemmelser § *2.2.3.3 Grad av utnytting, gjelder følgende:*
Områder avsatt til eksisterende byggeområder i kommuneplanen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For frittliggende småhusbebyggelse tillates en BYA på 30 % per tomt.
Ifølge reguleringsbestemmelsene punkt 2 *(...) kan ingen tomt bebygges med mer enn 1/7 av nettoarealet, garasje ikke medregnet (tilsvarer ca. 14 % BYA).*

2. MUA og høyspentledning.
Hva er kravet til minste uteoppholdsareal på eiendommen?
På eiendommens østside går det en høyspentledning. Vi ber om avklaring på om kravet til MUA påvirkes av dette.
I kommuneplanen står det:*"Innenfor hensynssone høyspent skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla før det kan gis tillatelse til fradeling."*
Vi ønsker å vite om dette kravet gjelder kun innenfor hensynssonen som er markert i reguleringsplanen, eller om det gjelder hele eiendommen.

3. Tillatt byggehøyde:
Hva er tillatt byggehøyde på eiendommen?
Eksisterende enebolig er i tre etasjer. Tiltakshaver vurderer å utvide 2. etasje slik at det blir et påbygg over eksisterende 1. etasje, samt etablere takopplett.
Vil dette kreve dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser eller kommunale bestemmelser?
I henhold til reguleringsbestemmelsene:*"I området kan kun oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje med eventuell underetasje, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene."* I henhold til kommuneplanens bestemmelser: *Maksimal mønehøyde for boliger skal ikke overstige 8,5 meter, og gesimshøyde ikke overstige 7,0 meter.*

4. Eiendomsgrense:
Eiendomsgrensene er stiplet. Er det nødvendig å rekvirere grensepåvisning før fradeling av eiendommen?

5. VA-kart:
Kan vi få tilsendt VA-kart for eiendommen?

6. Løsemasser.
Eiendommen ligger på løsmasser. Vi ønsker å avklare om det ved fradeling kreves en vurdering av geotekniske forhold.

7. Andre forhold:
Ser kommunen noen andre utfordringer i forbindelse med saken, som det er viktig å være oppmerksom på?

På forhånd takk for deres svar. Vi ser frem til å motta en avklaring i saken.

Med vennlig hilsen

Michal Jeremi Zurawiecki
Sivilarkitekt MNAL

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Karimoen 11, 2743 Harestua
Gnr. 173, Bnr. 95, Lunner kommune.

Oppdragsnummer:
121260221

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.
