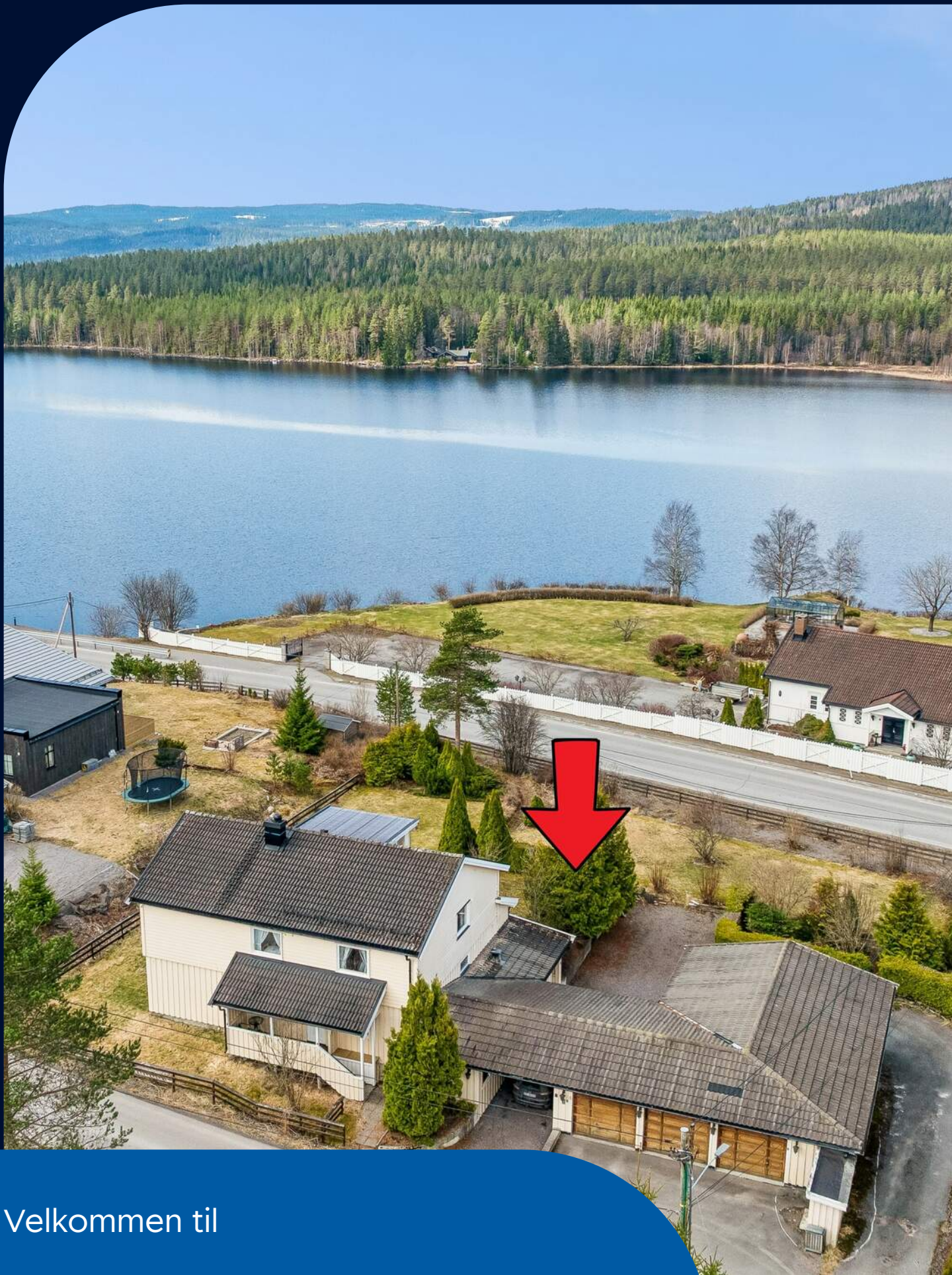




Velkommen til

Furuveien 5
2743 Harestua

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Furuveien 5
2743 Harestua

Hel tomannsbolig m/2 boenheter og trippel garasje + carport

Tomt ca. 1,7 mål

Rett ved Harestuvannet og Nordmarka

Denne spennende tomannsboligen ligger meget sentralt på Harestua og byr på en sjeldent stor tomt og fantastiske bruks muligheter. Eiendommen fremstår som romslig og fleksibel, med en stor frittstående garasjebygning med plass til tre biler, samt tre boder i bakkant som egner seg like godt til verksted, treningsrom eller hobbyareal. Også carport mellom hus og garasje.

Tomten gir luft og privatliv, og beliggenheten byr på flott utsikt og nærhet til Harestuvannet med bading om sommeren og skøyter på vinterstid. Nordmarka rett ved frister med skiløyper og milevis med sykkel-/turstier. Umiddelbar nærhet til butikker og buss, kun 10 min gang til tog. Barne- og ungdomsskole i fin gåavstand. Harestua byr på et bredt fritidstilbud.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	126 100
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 116 100
<u>BRA/BRA-I</u>		346/245 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 669.10 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1948
<u>Energimerking</u>		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tina Ulseth Myrvang
Eiendomsmegler MNEF

979 51 331
tina@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	126 100
Totalpris inkl. omk.	kr	5 116 100

*Omkostninger

Kr 124 750 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 126 100 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 144 000 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 146 800 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

Offentlige avgifter

Kommunale avgifter: kr 28 448 pr. år for 2025

Dette inkluderer vann, avløp og feiing.

Fakturert beløp i 2025:

- Avløp: kr 18 475,44

- Feiing: kr 480,-

- Vann: kr 9 493,08

- Eiendomsskatt: kr 9 411,-

Totalt: kr 37 859,52

Årsprognose for 2026 er kr 34 629,09.

I tillegg kommer renovasjon fra HRA, kr. 9 468,- pr. år.

Registerbetegnelse

Gnr. 173, bnr. 3 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

TOMANNSBOLIG

BRA-i: 245 m2

BRA total: 245 m2

Loftsetasje

BRA-i: 100 m2. Gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue

TBA: 26 m2. Veranda

1. etasje

BRA-i: 105 m2.

Vindfang, gang, soverom, rom benyttet som soverom (ikke godkjent), bad, kjøkken, stue

Del av leiligheten i loftsetasjen; gang, toalettrom med opplegg for vaskemaskin, trapp opp

TBA: 41 m2. Veranda

Kjeller (adkomst fra leiligheten i 1. etasje)
BRA-i: 21 m2. 2 boder, vaskerom, bad

U. etasje
BRA-i: 19 m2. Gang, trapperom, rom med hybelkjøkken, toalettrom, rom med dusjkabinett

GARASJE:
3 boder, garasje (plass til 3 biler)
BRA-e: 101 m2
BRA total: 101 m2

Ikke målbare arealer:
Mye av arealet i kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Selv om mindre områder rundt sluk e.l delvis kan være måleverdige enkelte steder i et rom, er disse mindre områdene ikke medregnet. Bad og vaskerom i kjelleren er IKKE måleverdige rom, men er medtatt i tilstandsrapporten for å få med tilstandsvurderinger på rommene. Den øverste etasjen er benevnt som loftsetasje grunnet skråtak på ett soverom. Hadde det ikke vært for skråtak i dette rommet, hadde dette vært en 2. etasje.

GENERELT OM AREALER

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

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

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

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

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

Antall soverom

4 godkjente soverom (3 soverom i loftsetasjen og ett soverom i 1. etasje)
Det er også et rom til i leiligheten i 1. etasje som er benyttet som soverom (ikke godkjent).
Se for øvrig informasjon under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Det er plass til 3 biler i frittstående garasje, oppført i 1948 med tilbygg fra 1988 og en innbygget carport fra 2015. Det er ellers parkering på asfaltert gårdsplass. Eiendommen byr på romslige utearealer med mulighet for å kjøre gjennom carporten og rundt garasjen, slik at man enkelt

kommer til på ytterkanten av bygget. Dette gir svært gode manøvreringsmuligheter og rikelig plass for henger, campingvogn, bobil eller liknende.

Tomt

Eiendommen ligger på en romslig, eiet tomt på hele 1669,1 m² som byr på gode utearealer og fine rammer rundt boligen. Tomten er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass med partier av asfalt, som gir enkel adkomst og gode parkeringsmuligheter. I tillegg er tomten anlagt med grønne plenarealer, prydbusker og beplantning som skaper en lun og innbydende atmosfære gjennom sesongene. Hekk, heller og solide forstøttingsmurer bidrar til en ryddig og strukturert tomt, samtidig som det gir gode soner for både lek, opphold og hagekos. Her er det god plass til både dagens behov og fremtidige muligheter.

Selger tar med seg et epletre og enkelte bærbusker. Sår i plen/overflater vil kunne forekomme.

Byggeår 1948

Innhold

Eiendommen er en tomannsbolig og består av følgende rom:

Loftsetasje: Stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, soverom, rom benyttet som soverom (ikke godkjent), bad og toalettrom med opplegg for vaskemaskin.

Kjeller: To boder, vaskerom og bad. Deler av arealet i kjelleren, inkludert bad og vaskerom, er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Underetasje: Innredet med hybel (ikke omsøkt/godkjent) som inneholder rom med hybelkjøkken, toalettrom og rom med dusjkabinett.

Fra 1. etasje er det utgang til terrasse på 41 m².

Fra loftsetasjen er det utgang til veranda på 26 m².

Eiendommen har en frittstående garasjebygning på 101 m² som inneholder garasje med plass til 3 biler, samt tre boder i bakkant.

Standard

Dette er en innholdsrik tomannsbolig fra 1948 med et betydelig potensial. Eiendommen består av to separate boenheter, en stor garasjebygning og en innredet del i underetasjen. Boligen har et gjennomgående og omfattende behov for renovering og modernisering, ute som inne, og representerer en mulighet for den som ønsker å skape et hjem etter egne spesifikasjoner.

Begge boenhetene har stue med vedovn og varmepumpe, kjøkken, soverom og bad, samt utgang til henholdsvis stor terrasse og veranda. Kjeller og underetasje rommer boder, vaskerom, bad og en innredet del som ikke er godkjent for varig opphold, og har i hovedsak betydelig renoveringsbehov. Eiendommen byr på gode lagringsmuligheter og fleksibel planløsning. Se takst for nærmere og utfyllende informasjon om standard og tilstand.

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

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger (pilarfundamentert)

- 1. etasje - Balkonger, terrasser og rom under balkonger (inngangsparti)
- Utvendig - Utvendige trapper (hovedinngang)
- Utvendig - Utvendige trapper (til veranda)
- Utvendig - Utvendige trapper (støpt med heller)
- Utvendig - Utvendige trapper (flislagt)
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Kryp kjeller
- Innvendig - Innvendige trapper (betongtrapp)
- Underetasje til 1. etasje - Innvendige trapper (tretrapp med fliser)
- 1. etasje til loftsetasje - Innvendige trapper (malt tretrapp med laminat)
- Kjeller til 1. etasje - Innvendige trapper (tretrapp)
- Innvendig - Innvendige dører
- Underetasje/hybel - Andre innvendige forhold (Avtrekksvifte)
- Underetasje/hybel - Andre innvendige forhold (Hybelkjøkken)
- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- 1. etasje Kjøkken - Avtrekk
- Loftsetasje Kjøkken - Overflater og innredning
- Underetasje/hybel Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- 1. etasje Toalettrom med opplegg for vaskemaskin - Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner (Varmepumpe 1. etasje)
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner (Varmepumpe loftsetasje)
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Oljetank

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Loftsetasje - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Underetasje/hybel - Andre innvendige forhold (Dusjkabinett i bod)
- Kjeller Vaskerom - Generell
- Kjeller Bad - Generell
- 1. etasje Bad - Generell
- Loftsetasje Bad - Generell
- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimer for utbedring.

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

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

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

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Harestua er under stadig utvikling. Få meter fra eiendommen ligger Harestua Senter med en romslig Kiwi, frisør og apotek. I nærheten ligger Sagparken sentrum, et torg bestående av leiligheter, butikker, kontorer og diverse forretninger.

Det er gangavstand til barne- ungdomsskole og barnehager. I nærområdet finner du bla. lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, treningssenter, alpinanlegg, golfbane, tennisanlegg og stall. Er du glad i å stå på slalåm ligger Varingskollen Skianlegg kun ca. 15 min unna med bil.

Togstasjonen ligger kun et par minutters kjøretur unna, 10 min gange. Det er kun 5 stopp med toget til Oslo S, ca 45 min. På Harestua pendler nesten 70 prosent av de yrkesaktive til og fra jobb hver dag. Togstasjonen har flere gratis parkeringsplasser. Det tar ca. 40-45 min med bil til Oslo og ca. 30 min til Gardermoen. Busstopp rett ved.

Eiendommen har nærhet til Harestuvannet. Her er det yrende liv sommer som vinter og en flott samlingsplass for nærområdet. Herlige naturopplevelser i nypreparerte langrennsspor, milevis med grusveier/sykkelstier som starter ikke langt fra utgangsdøra. Mulighet for fine topturer til f. eks. Paradiskollen som med sine 670 moh. er Romeriksåsenes høyeste punkt. Det går blåmerket sti rett sør for togstasjonen opp til toppen. Her har man fantastisk utsikt mot vest der man bl. ser Bislingen, Gjerdingen, Harestuvannet og Skillingen.

Velkommen til et hyggelig nabolag!

Adkomst

Se kart.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.03.2026.

Bygning:

Tomannsbolig oppført i 1948 med tilbygg fra 1969, 1994 og ett av ukjent alder. Bygningen er oppført i bindingsverk med yttervegger kledd i malt tømmermannskledning og liggende panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Grunnmur er i mur/betongkonstruksjoner og lettklinkerblokker, med støpt gulv på grunn. Kjelleren er delvis innredet, med utforede vegger og trevegger i hybelen. Det er sannsynligvis oppforet gulv i hybelen. Det er muligens partier med blindkjeller. Fuktsikring består av synlig grunnmursplast stedvis over bakkenivå. Byggegrunn er ikke kjent.

Tak:

Salet takkonstruksjon og pulttak med plassbygde taksperrer av tre. Taket er tekket med betongtakstein, og taksteinsimiterte metallplater på tilbygget. Taktekking på hovedhuset ble fornyet i 2000, men taktro ble ikke skiftet. Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål, med vinds kier i tre med beslag.

Pipe/Ildsted:

Mursteinspipe med vedovn i 1. etasje og vedovn i loftsetasje.

Vinduer:

Vinduer er en blanding av malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass, samt enkle vinduer med vararuter. Det er en blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Dører:

Utvendige dører inkluderer malte inngangsdører i tre (noen med glass), malte verandadører med 2-lags isolerglass, og en skyvedør med 2-lags isolerglass. Innvendige dører består av malte fyllingsdører, skyvedører, dører med blyglassruter og tredører, noen med innfelt glass.

Trapper/adkomst:

Utvendig adkomst via en tretrapp med takoverbygg til hovedinngang, flislagte trapper til hybel, 1. etasje og loftsetasje, samt en støpt trapp med heller og tretrapper til veranda. Innvendig er det en betongtrapp belagt med teppe, en malt tretrapp med laminat i trinnene (1. etasje til loft), en tretrapp (kjeller til 1. etasje), og en tretrapp med keramiske fliser (underetasje til 1. etasje).

Balkong/terrasse:

Veranda på 41 m² i trekonstruksjon fra 1. etasje og veranda på 26 m² i trekonstruksjon fra loftsetasje. Deler av verandaen har takoverbygg, og en del er innebygget med plastplater og plastvinduer. Det er også verandaer i trekonstruksjon ved inngangsparti til 1. etasje og en annen veranda, begge fundamentert på pilarer. Totalt terrasse- og balkongareal er 67 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast. Boligen har to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver, hvorav en er fra 2010.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra enkelte rom.

Tekniske detaljer:

Boligen har to luft-til-luft varmepumper, en i 1. etasje og en i loftsetasjen fra 2007.

Garasje:

Oppført i 1948 i trekonstruksjoner på ringmur/mur av lettklinkerblokker og mur/betong. Utvendig kledning er malt tømmermannspanel og liggende panel. Saltak med sperrer av tre, tekket med taksteinsimiterte plater. Nedløp og takrenner er i metall. Gulvet er støpt og av tre. Vinduer med 2-lags isolerglass og enkle glass. Dører og garasjeporter i tre. Tilbygg fra 1988. En carport ble bygget inn og innredet i 2015.

Elektrisk anlegg:

Det er tre sikringsskap i boligen: ett med automatsikringer i 1. etasje, ett med skrusikringer i underetasje/hybel, og ett med automatsikringer i loftsetasjen. Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er ikke fremlagt eltilsynsrapport for de siste 5 år. En helhetsvurdering tilsier at anlegget bør ha en utvidet el-kontroll. Dette begrunnes med stedvis manglende kursbetegnelse, sprekker på brytere, åpne ledninger, manglende deksler, utilstrekkelig festing av ledninger og utettheter i sikringsskap. Det er sannsynligvis utført arbeider etter 1999 uten samsvarserklæring.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2015: Carport bygd inn og innredet.

2010: Installert varmtvannstank på ca. 200 liter.

2007: Installert varmepumpe (luft-til-luft) i loftsetasje.

2000: Ny takteking på hovedhuset.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg/bolig datert 08.06.1970. I følge tillatelsen gjensto følgende arbeider som måtte utføres innen 01.10.1970:

- Puss kjellermur innvendig og utvendig over bakken.
- Beslag under dør i inngangsparti.
- Lufting fra W.C. og bad over tak.
- Isolasjon på himling.
- Takrenner og nedløp.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Boligen er opprinnelig oppført i 1948, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for tilbygg datert 26.03.2018.
- Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg mellom bolighus og uthus (garasje), byggeår 1988. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, blant annet datert 10.06.1969, 06.06.1988 og 30.06.1994. Det er avvik mellom tegningene og dagens bruk;

For tomannsboligen er det gjort ombygginger inne, innganger er omgjort, det er rom- og fasadeendringer, og det er oppført takoverbygg over veranda i loftsetasjen. I tillegg er det ulovlig etablert en hybel i tilbygget mot garasjen. Etablering av en ny boenhet er normalt søknadspliktig. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

For garasjen er det utført fasadeendringer, og en carport er kledd inn/lukket og innredet. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktige.

Eiendommen selges slik den er. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, tillegg av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er evt. integrerte hvitevarer på kjøkkenet i leiligheten i loftetasjen som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe (luft-til-luft) i 1. etasje og i loftsetasje. Det tas forbehold at de fungerer. Det er varmekabler på bad i 1. etasje, bad i loftsetasje og toalettrom i 1. etasje. Boligen har mursteinspipe med vedovn i 1. etasje og vedovn i loftsetasje.

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

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut.

Den del av boligen som er innredet som hybel/utleiedel (inngang fra siden av bygget ved carport) er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes for varig opphold. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Radon

Det ble foretatt radonmåling i 2014 hvor det i rapport står følgende; 'utførte radonmålinger i Deres bolig med utleiedel viser svært lave resultater'. For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B1, og et delareal på 21 m² er regulert til kjørevei, i «Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen» (plan-ID 0533-1982-0002), vedtatt 30.06.1982.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 (plan-ID 2023-0001), vedtatt 14.03.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (1 648 m²) og veg (21 m²). Planen fastsetter at eldre reguleringsplan 0533-1982-0002 fortsatt skal gjelde for eiendommen.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H220_2: Gul sone iht. T-1442 (støy). Sonen berører 992 m² av eiendommen. Ved

tiltak innenfor sonen skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442/2021 overskrides.

- Hensynssone H190: Andre sikringssoner. Sonen berører 121 m² av eiendommen og er knyttet til infrastruktur som jernbane.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 307 620 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 5 230 481 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Øivind Stenbråten, Else Berit Stenbråten, Monica Tabitha Uggerud og Kenneth Stenbråten.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 0,95 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 52 250,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 5 950,-, pr. visning kr 3 900,-, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 550,- samt kr 2 800,- i garantipremie. Totalt ca. kr 120 000,-.

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

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

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Haagensen Takst den 27.03.2026.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Som en følge av dette vil megler ikke tinglyse sikringspant forut for hjemmelsovergangen til kjøper. Selger/arvinger har ikke bebodd eiendommen i nyere tid eller har ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng

eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

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

Vedlegg

- Kommunale eiendomsopplysninger datert 19.03.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 25.03.2026
- Tilstandsrapport datert 30.03.2026

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



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



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



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



Tina Ulseth Myrvang i EiendomsMegler1 ønsker velkommen til Furuveien 5 (Foto: EFKT/Paul Smith)



Denne spennende tomannsboligen ligger meget sentralt på Harestua og byr på en sjeldent stor tomt (1669 m2) og fantastiske bruks muligheter



Den romslige garasjen egner seg utmerket for bilinteresserte, barnefamilier eller deg som ønsker god plass til flere kjøretøy



Garasjen har 3 boder i bakkant som gir mulighet for praktisk oppbevaring, verksted, hobbyrom eller treningsrom



Tomten er anlagt med grønne plenarealer, prydbusker og beplantning som skaper en lun og innbydende atmosfære gjennom sesongene. En hage som innbyr til lek, opphold og hagekos





Stuen har store vinduer som slipper herlig dagslys inn



Her er det både peisovn (2018) og varmepumpe (2007)



Stuen har plass til både sofagruppe og spisestue





Stuen har utgang til veranda på 26 m2



Verandaen er smart utformet med både åpen og overbygget del, slik at du enkelt kan velge mellom sol og skygge, eller sitte lunt og skjermet på dager med vind



Flott utsikt mot Harestuvannet



Eget kjøkken med spiseplass ved vinduet



Det er god skap- og benkeplass



Flislagt bad med gulvvarme



Soverom nr. 1



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Gangen i loftetasjen har adkomst til loft



Gangen tilhørende loftsleiligheten, ligger én etasje ned (adkomst via trapp fra carport). Verandadør ut til hage.



I tilknytning til gangen finnes også her et toalettrom med opplegg til vaskemaskin



Stuen nede har også peisovn



Stuen har samme løsning som etasjen over, god plass til både sofagruppe og spisestue



Også her er det varmepumpe



Stuen har utgang til romslig veranda



Verandaen er på 41 m2, overbygd



Kjøkkenet har enkel innredning og plass til spisebord ved vinduet



Badet har gulvvarme



Det er etablert en hybel i tilbygget mot garasjen



Toalett i hybel

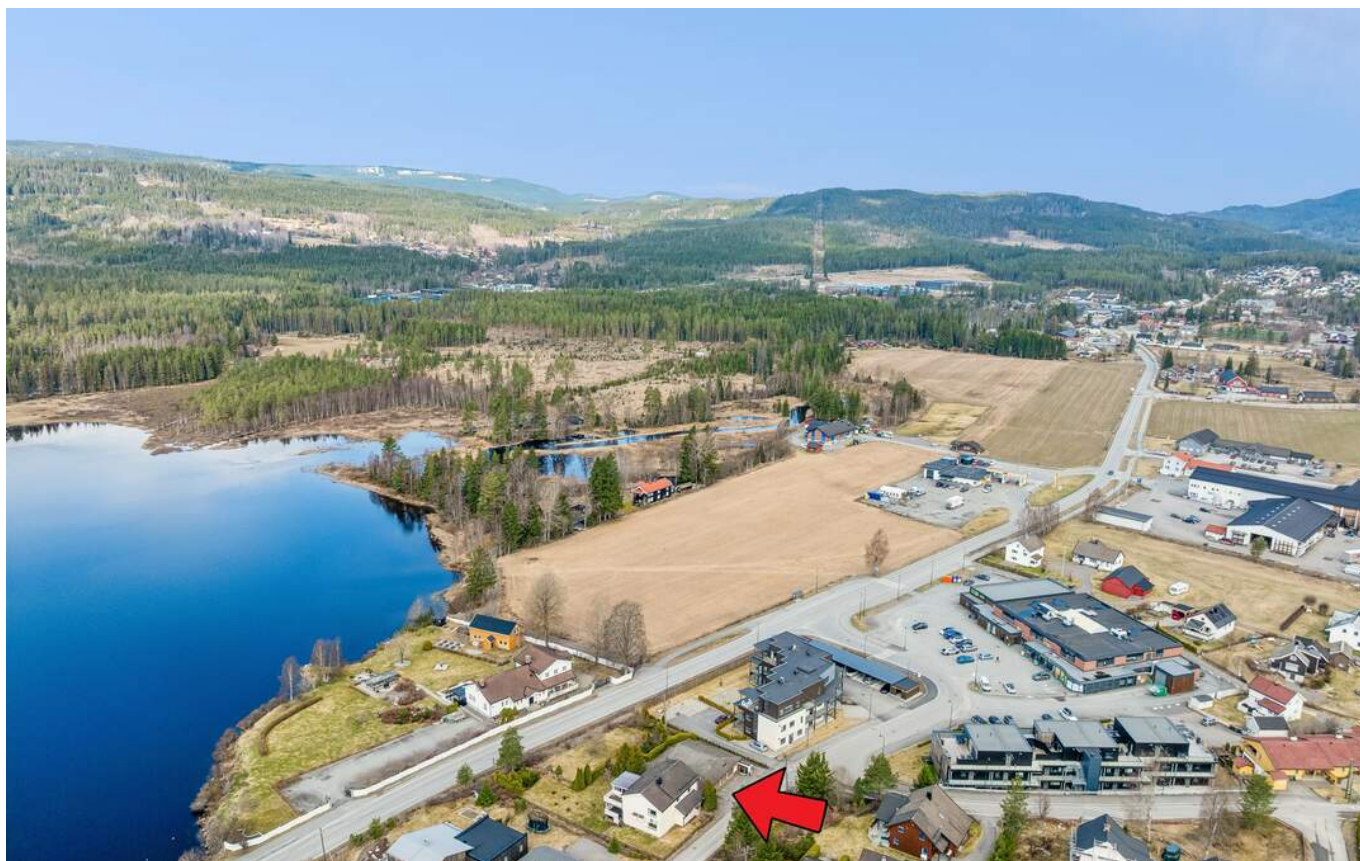


Hybelen er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen



Det ble lagt ny takteking på hovedhuset i år 2000





Tomten gir luft og privatliv, og beliggenheten byr på flott utsikt og nærhet til Harestuvannet med bading om sommeren og skøyter på vinterstid



Her bor du med umiddelbar nærhet til butikker og buss, kun 10 min gang til tog. Barne- og ungdomsskole i fin gåavstand. Harestua byr på et bredt fritidstilbud



En eiendom med mange muligheter for den som ønsker plass, sentral beliggenhet og fleksible løsninger - velkommen!

FURUVEIEN 5

Nabolaget Harestua - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Husdyreiere

Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Harestua senter	2 min
Linje 112, 126	0.2 km
Harestua stasjon	11 min
Linje RE30, R31	0.8 km
Oslo Gardermoen	40 min

SKOLER

Harestua skole (1-10 kl.)	16 min
411 elever, 20 klasser	1.4 km
Hadeland videregående skole	20 min
849 elever	21.1 km
Bjertnes videregående skole	23 min
500 elever, 26 klasser	22.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lunner Kommune - Harestua Helse- ...	8 min
---	--------------

«Landlig, med god tilgang til friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

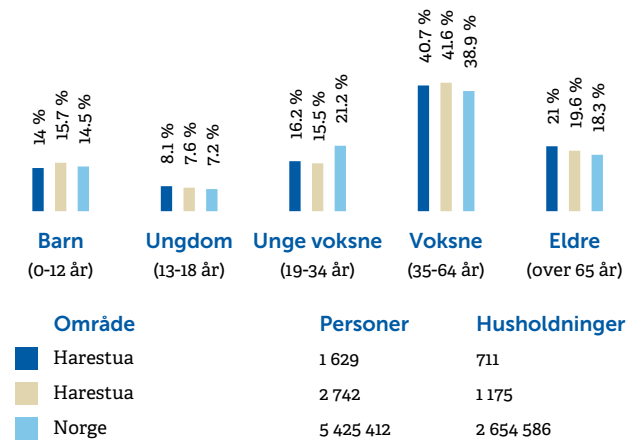
NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Harestua Arena barnehage (0-5 år)	11 min
77 barn	0.9 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år)	17 min
79 barn	1.5 km
Gamleskolen barnehage (0-5 år)	11 min
28 barn	8.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Harestua	2 min
Post i butikk	0.2 km
Rema 1000 Harestua	8 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 95/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 93/100

SPORT

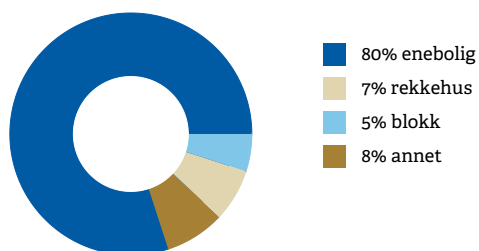
 **Arena Flerbrukshall** 11 min 
Aktivitetshall, bordtennis, turnhall 1 km

 **Harestua stadion** 14 min 
Ballspill, fotball, friidrett 1.3 km

 **Hadebra Treningssenter** 16 min 

 **Spartacus Treningssenter** 10 min 

BOLIGMASSE



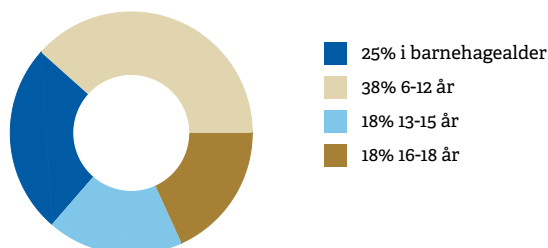
” «Trygt miljø. Ingen "snobbefaktorer". Rolig og nært naturen. Meget bra velforening.»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

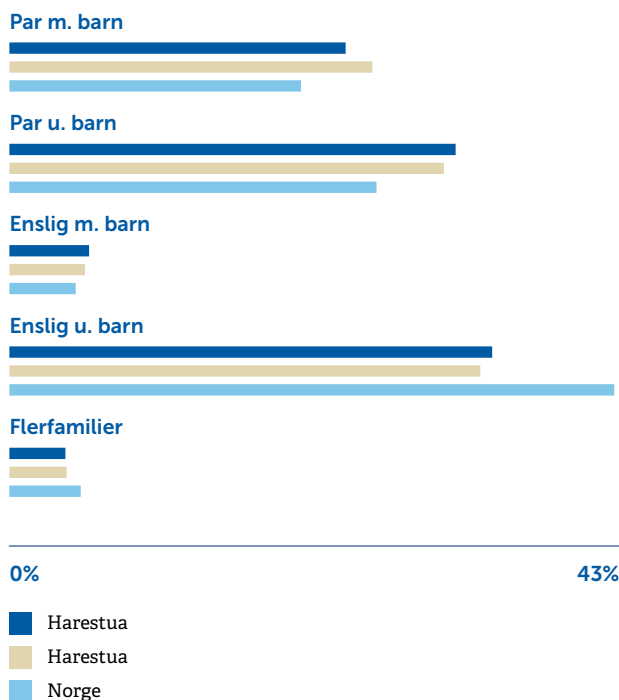
 **Granstunet Kjøpesenter** 21 min 

 **Apotek 1 Harestua** 2 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

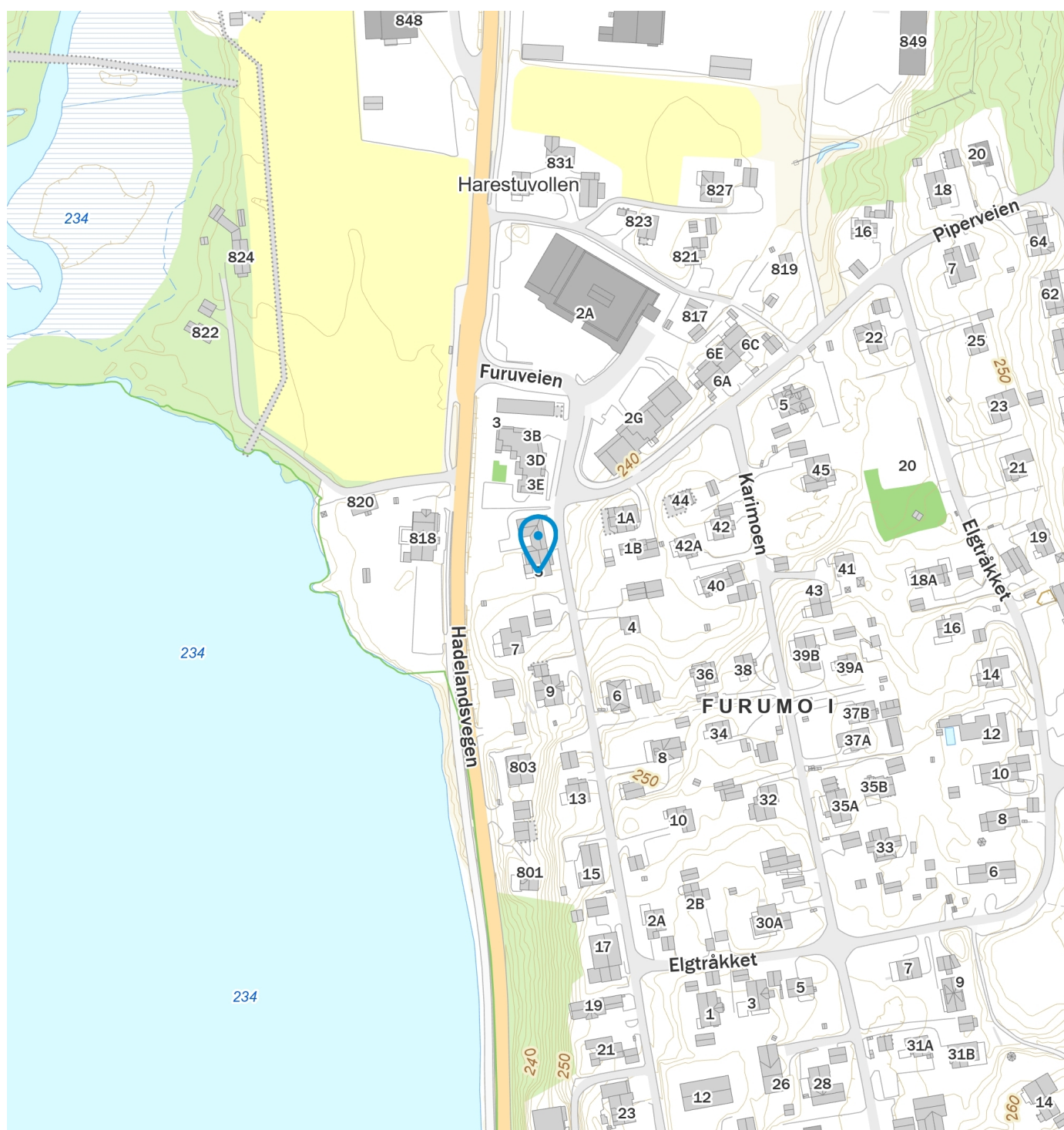
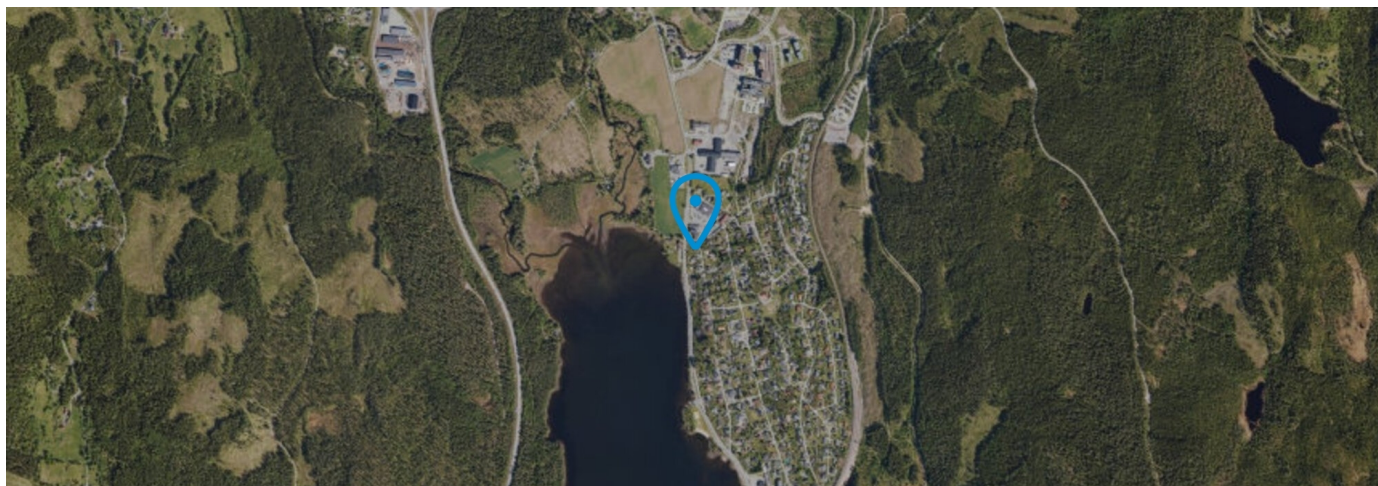


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øivind Stenbråten

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furuveien 5

2743 Harestua

3234-173/3/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1214260054 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg selger boligen på vegne av min far. Jeg kjenner ikke til noe av det nevnte.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Furuveien 5 , 2743 HARESTUA

 LUNNER kommune

 gnr. 173, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 14001-1808

Eiendomsverdi ref nr: TE7159

Autorisert foretak: Haagensen Takst

Sertifisert Takstingeniør: Einar Haagensen



 **HAAGENSEN TAKST**
ALT INNEN EIENDOMSTAKSERING
LOKALKUNNSKAP - FAGKOMPETANSE - TRYGGHET

 **NITO**

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

HAAGENSEN TAKST

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



Rapportansvarlig

Einar Haagensen

einar@haagensentakst.com

417 55 537



Furuveien 5, 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og taksteinsimiterte metallplater på tilbygget.

Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål. Vindskier i tre med beslag. Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning og malt liggende panel. Salet takkonstruksjon oppført med plassbygde taksperrer av tre og pulttak.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkle vinduer med vararuter. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Malt inngangsdør i tre med innfelt glass. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. Malt inngangsdør i tre (hybel). Malt inngangsdør i tre. Skyvedør med 2-lags isolerglass. Malt verandadør med 2-lags isolerglass.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre fra 1. etasje.

Veranda er oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre fra loftsetasje. Deler av verandaen har enkelt takoverbygg. En del er innebygget, med plastplater foran rekkverk samt vegger i trekonstruksjon med innfelte plastvinduer, stedvis med skyvevinduer i glass.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre til inngangsparti til 1. etasje. Fundamentert på pilarer.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.

Fundamentering på pilarer.

Tretrapp til hovedinngang i trekonstruksjon med rekkverk i tre.

Trappen har takoverbygg og det er etablert en innbygget trekasse på siden.

Trapper til inngangspartier til hybel samt 1. og loftsetasje er belagt med keramiske fliser. Stedvis beslag på trinn.

Støpt trapp med heller.

Tretrapper til veranda med rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat, gulvbelegg, teppe, støpt gulv, parkett og keramiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malt panel, brystpanel, malt strietapet, malt glassfiber, panel og malte plater. Himlinger bestående av takessplater, malt panel, malte plater og panel.

Etasjeskiller med trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Boligen har mursteinspipe med vedovn i 1. etasje og vedovn i loftsetasje.

Kjelleren er delvis innredet og er delvis en grovkjeller.

Kjellerveggene er stedvis utforet. Trevegger i hybelen. Støpt gulv på grunn. Sannsynligvis oppforet gulv i hybelen.

Muligens partier med blindkjeller under deler av trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har betongtrapp med tette trinn, belagt med teppe i trinnene.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.

Tretrapp med tette trinn mellom kjeller og 1. etasje.

Tretrapp med tette trinn mellom underetasje og 1. etasje med keramiske fliser.

Innendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedører, dører med blyglassruter, samt tre-dører, stedvis med innfelt glass.

Rom/bod i hybel delen er utstyrt med dusjkabinett. Soverom med hybelkjøkken, overskap og ventilator.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vinylfliser e.l på støpt gulv.

Veggene av malt mur. Himling bestående av malte plater.

Frittstående toalett. Servantskap med 1-greps blandebatteri.

Badekar.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Betonggulv. Veggene er kledd med malt panel og mur. Himling bestående av panel. Enkelt opplegg for vaskemaskin. Utslagskum. Sannsynligvis eldre ståls luk.

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med keramiske fliser og det er stedvis smurt belegg eller lignende under/ved dusjkabinettet. Veggoverflatene har tapet påført over eksisterende keramiske fliser. Himling bestående av takessplater. Dobbel servantskap med 1-greps blandebatteri. Frittstående toalett. Dusjkabinett. Varmekabler. Mekanisk avtrekk.

Bad loftsetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med keramiske fliser. Veggene er belagt med keramiske fliser. Himling bestående av panel. Dobbel servantskap med 1-greps blandebatteri. Dusjnisse med glassdører. Frittstående toalett. Varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Loftsetasje:

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Integrert stekeovn. Innfelt oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Keramiske fliser montert over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje:

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøle/frysenskap. Komfyr. Innfelt oppvaskmaskin. Fliser montert over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom hybel:

Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelegg. Innvendige veggoverflater bestående av malt panel. Servant med 2-greps blandebatteri. Frittstående toalett. Det er kun naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom 1. etasje:

Innvendige gulvoverflater bestående av keramiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av baderomsplater. Himlinger bestående av malt panel. Servant med 1-greps blande batteri. Vegghengt toalett. Plasts luk. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler. Elektrisk styrt vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra enkelte rom.

Varmepumpe (luft-til-luft) i 1. etasje.

Varmepumpe (luft-til-luft) i loftsetasje.

To varmtvannstanker på ca. 200 liter hver.

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse i 1. etasje.

Sikringsskap med skrusikringer og kursbetegnelse i

underetasje/hybel. Sikringsskap med automatsikringer og

kursbetegnelse i loftetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Kun synlig grunnmursplast over bakkenivå stedvis rundt tilbygget og

på kortveggen på hybelen. Sannsynligvis ingen dreneringsplast for øvrig.

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur i betong/murkonstruksjoner og stabla blokker.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er

av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er bygget om en del inne i boligen. Innganger til boenhetene er omgjort/ombygget, det er romendringer, det er fasadeendringer, det er oppført takoverbygg over veranda i loftsetasjen og det er ulovlig etablert hybel i tilbygget mot garasjen. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent. Det anbefales at en som driver med byggesøknader søker om boligen til dagens bruk med alle endringer.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

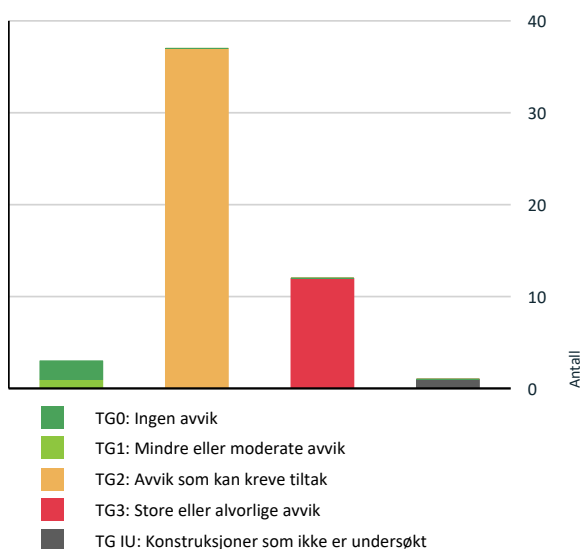
Det er fasadeendringer, og carporten er kledd inn/lukket og medtatt i garasjearealet. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

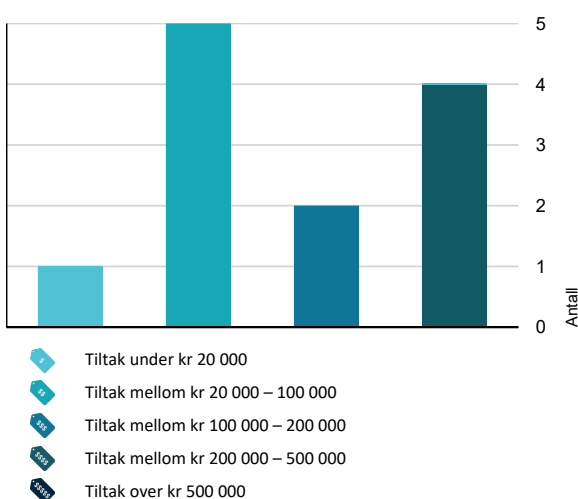
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 - 3 - 3 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 - 4 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje/hybel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom med opplegg for vaskemaskin > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

1948

Kommentar

Rekvirent

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er gammel og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg.
1994	Tilbygg.
	Tilbygg, ukjent alder.
2000	Ny takteking på hovedhuset (taktro ikke skiftet).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og taksteinsimiterte metallplater på tilbygget. Inspisert fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er stedvis nedbulninger på takplatene. Åpne spikerhull i mønestein siden spikrene ikke er spikret helt ned. Det er synlig mose på tekkingen. Takvinkelen er for liten til denne typen tekking der det er takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedbulninger på takplatene bør utbedres, og åpne spikerhull i mønestein bør tettes for å hindre vanninntrenging. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer. Takvinkelen bør vurderes nærmere, da for liten vinkel kan føre til økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på tekkingen.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål. Vindskier i tre med beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis registrert bulker på nedløpsrør. Det er registrert hull i fuglenetting. Stedvis avflasket overflatebehandling på beslag. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Takrennene er besikket fra bakkenivå. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje. Det er stedvis manglede utkast, som ligger løst på bakken. Fallet på takrenner er ikke kontrollert, men det er tette takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av bulker og frostsprengte nedløpsrør, samt reparasjon av hull i fuglenetting og avflasket overflatebehandling på beslag. Manglede utkast bør monteres, og tette takrenner må renses for å sikre god vannavledning. Tiltakene bør iverksettes for å unngå vannskader på fasade og grunnmur, samt for å forhindre videre forringelse av bygningsdelene.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning og malt liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis ikke registrert lusinger/musebånd. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Stedvis avflasset overflatebehandling. Det er stedvis registrert glipper/utettheter i kledningen. Stedvis værslitt panel. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis vridde kledning. Det er en god del råteskade i kledning mot hybeldelen. Skadens omfang og eventuelle konsekvenser er ikke undersøkt nærmere grunnet adkomst, men det kan sannsynligvis fortsette under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

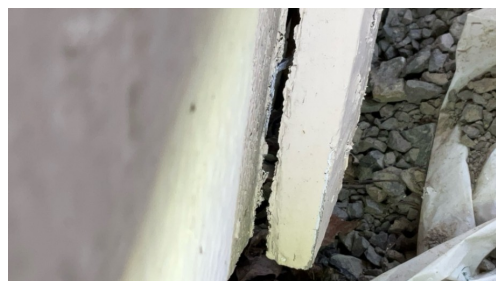
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av råteskadet og værslitt kledning, samt utskifting av sprukne og vridde panelbord. Lusinger/musebånd bør etableres der dette mangler for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av kledningen mot hybeldelen, spesielt under bakkenivå, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Lokale utbedringer anbefales. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader, redusert levetid på kledning og mulighet for skadedyr i konstruksjonen.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet takkonstruksjon oppført med plassbygde taksperrer av tre og pulttak.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er stedvis noe muggdannelse på undertaket. Det er synlige ekskrementer fra mus på loftet. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket, men om disse var tørre eller ikke kunne ikke konstateres på befaringsdagen grunnet adkomstforhold. Konstruksjonen er stedvis ikke inspisert grunnet konstruksjonsoppbygning. Fuktmerker rundt pipen var tørre ved måling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til muggdannelse og fuktmerker på undertaket, samt omfanget av eventuelle skader. Tiltak for å utbedre årsakene til fukt og mugg bør iverksettes for å hindre videre utvikling. Det bør lokaliseres hvor mus kommer inn. Mus kan medføre skader så det bør utbedres/tettes der årsaken er, selv om det ikke var mye ekskrementer. Manglende inspeksjonsmulighet på deler av loftet medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, og det anbefales å tilrettelegge for bedre adkomst og kontroll.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkle vinduer med vararuter. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Stedvis litt hard/trangt håndtak/vinduslukker. Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Slitte/manglende/løse tettelister på enkelte vinduer. Det er et vindu som ikke lukker seg helt igjen grunnet skader på karmen med manglende sluttstykke/feste e.l. på karmen til vindu. Det er stedvis teipet med gaffateip over luftspalte. Vinduer tar stedvis i karmen og enkelte vinduer lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Det er stedvis riper på vinduer. Det er enkelte vinduer med vararuter fra kjelleren som ikke lar seg lukke helt igjen utenfra. Det er stedvis sprekker i karm/vindu. Stedvis oppsprukket kitt og manglende kitt på vinduer. Vinduene er sporadisk funksjonstestet. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Grunnet temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Slitte/manglende/løse tettelister på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av vinduer med fukt- og råteskader, samt utskifting eller reparasjon av vinduer med defekte karmen, beslag, tettelister og kitt. Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, eller som ikke lukker helt igjen, bør justeres eller utbedres for å sikre funksjon og tetthet.

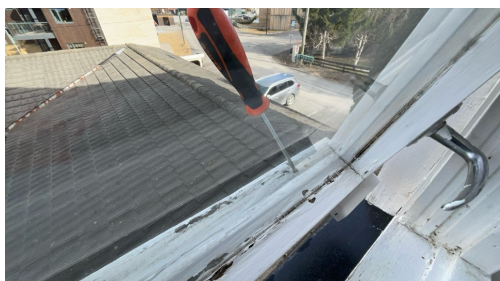
Overflatebehandling bør fornyes der denne er avflasset, og eventuelle riper eller sår bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket. Manglende eller løse tettelister og kitt må erstattes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre trekk og fuktskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, varmetap, redusert innneklima, samt behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting av vinduer på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med innfelt glass. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. Malt inngangsdør i tre (hybel). Malt inngangsdør i tre. Skyvedør med 2-lags isolerglass. Malt verandadør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe begynne råte i lister utvendig. Det er registrert en løs trelist under karmen til inngangsdøren til 1. etasje og loftsetasje, hvor det er utettheter og åpent under dørterskel/fliser til trappeoppgangen. Enkelte sår/riper registrert. Karmene/dører er noe værslitte utvendig, og det er små sprekker i trevirket. Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling. Verandadør fra 1. etasje til leilighet i loftsetasje er ikke testet grunnet låst dør. Stedvis avflasset overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av råteskader og løse lister, samt tetting av utettheter under dørterskel for å hindre varmetap og fuktinntrengning til konstruksjonen. Overflatebehandling og vedlikehold av dører og karmen bør gjennomføres for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere forringelse. Verandadør som ikke er testet bør kontrolleres ved anledning for å avdekke eventuelle skjulte avvik. Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 - 4

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre. Fundamentering på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun spikret, ikke skrudd med skruer på gulvbord. Værslitt rekkverk med mye avflasket overflatebehandling. Enkelte skjevheter registrert. Bygningsdelen bærer preg av elde. Stedvis avflasket overflatebehandling. Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. Rekkverk/gulvbord er stedvis litt værslitte med oppsprukket trevirke. Det er stedvis løse rekkverksbord. Det er stedvis skjevheter i bjelke. Det er stedvis avskalinger på pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men tiltak anbefales.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre fra 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader registrert i rekkverksbord. Enkelte skjevheter registrert. Bygningsdelen bærer preg av elde. En del avflasket overflatebehandling. Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. Rekkverk/gulvbord er stedvis litt værslitte med oppsprukket trevirke.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

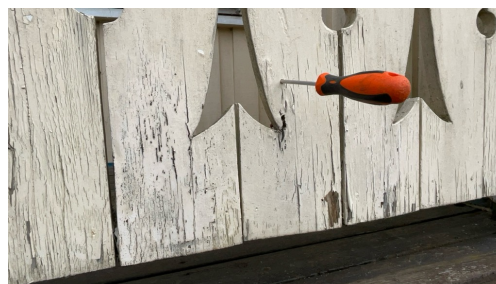
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadede og løse deler bør skiftes ut, og overflatebehandling bør fornyes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og potensielle sikkerhetsproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre til inngangsparti til 1. etasje. Fundamentert på pilarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverk/gulvbord er stedvis litt værslitte med oppsprukket trevirke. Enkelte skjevheter. Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er skjevheter i bjelke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men tiltak anbefales.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Veranda er oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre fra loftsetasje. Deler av verandaen har enkelt takoverbygg. En del er innebygget, med plastplater foran rekkverk samt vegger i trekonstruksjon med innfelte plastvinduer, stedvis med skyvevinduer i glass.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Takvinkelen er for liten til denne typen tekking på takoverbygget. Det er stedvis registrert begynnende råte i nedkant av deleveggen. Værslitt rekkverk med avflasket overflatebehandling. Enkelte skjevheter registrert. Bygningsdelen bærer preg av elde. Stedvis avflasket overflatebehandling. Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. Rekkverk/gulvbord er stedvis litt værslitte med oppsprukket trevirke. Membranen er kun snittet rundt stolpen, noe som medfører utettheter og begynnende råte i underkant av veranda/gulvbord. Det er etablert port/grind i veranda som ligger høyt over terreng. Dette medfører risiko for fall ved utilstrekkelig sikring/åpen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Membranen må utbedres rundt stolpe for å hindre vanninntrenging og videre råteskader. Lokale utbedringer anbefales. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på verandaen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til hovedinngang i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Trappen har takoverbygg og det er etablert en innbygget trekasse på siden.

Vurdering av avvik:

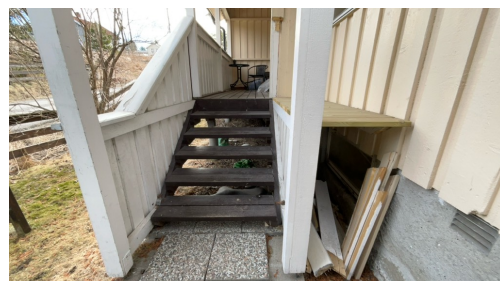
- Det er avvik:

Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er registrert stedvis værslitt/oppsprukket treverk. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det er registrert svikt i enkelte trinn. Det er stedvis avflasset overflatebehandling. Stedvis litt svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men tiltak må på sikt påregnes.



TG 2 Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Beskrivelse

Tretrapper til veranda med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trapp til veranda i 1. etasje bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert stedvis værslitt/oppsprukket treverk. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det er skjevheter i trappen. Sidevanger har stedvis løsnet noe fra trinn og det er noe råte i nedkant av vanger. Det er stedvis svikt i trinn med stedvis utstående spiker. Trapp til 1. etasje og loftsetasje har svikt i trinn og stedvis litt løse trebord i trinn. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet og råteskadet treverk, samt feste løse trinn og vanger. Utstående spiker må fjernes eller slås inn. Lokale utbedringer anbefales. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fall, personskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.



TE 2 Utvendige trapper - 2 - 3

Beskrivelse

Støpt trapp med heller.

Vurdering av avvik:

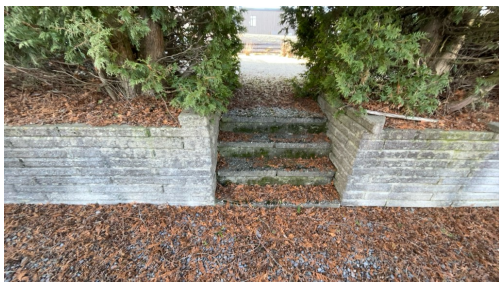
- Det er avvik:

Begrenset innsisert grunnet vegetasjon. Det er smale trinn. Sprekker/manglende fuger. Stedvis små avskallinger på heller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men tiltak må på sikt påregnes.



Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapper til inngangspartier til hybel samt 1. og loftsetasje er belagt med keramiske fliser. Stedvis beslag på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert bom i trappene. Det er stedvis sprekker i fliser. Det er stedvis avskallinger på skifer/fliser på siden av trappeløpet. Det er stedvis sprekker i fuger og manglende fuger med store glipper i mellom trinn/opptrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av fliser med bom, sprekker og avskallinger, samt utbedring av fuger med sprekker og mangler. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere skader, vanninntrenging og forverring av tilstanden, noe som kan føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat, gulvbelegg, teppe, støpt gulv, parkett og keramiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malt panel, brystpanel, malt strietapet, malt glassfiber, panel og malte plater. Himlinger bestående av takessplater, malt panel, malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Noe slitte veggoverflater. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Enkelte sprekke-dannelser i parkettskjøter. Det er registrert sprukne fliser. Stedvis trapping/tanning på fliser. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Bulker registrert stedvis i laminatskjøter. Enkelte lameller har sklidd fra hverandre. Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Lister mangler stedvis. Det er registrert områder på gulvet hvor overflatematerialet ikke dekker underlaget fullt ut. Stedvis installasjons hull i overflater. Stedvis små skader i laminat. Det er stedvis skrudd med skruer direkte i laminat. Stedvis oppsvulmede skjøter på laminatgulv. Det er stedvis misfarging merker på lister/himling. Det er registrert stedvis sprukne/manglende fuger. Stedvis glipper i mellom vegger ned til den ene kjelleren. Det er stedvis bom i fliser. Det er registrert riss/sprekker stedvis i veggoverflater. Stedvis sår merker på takessplater.

Konsekvens/tiltak

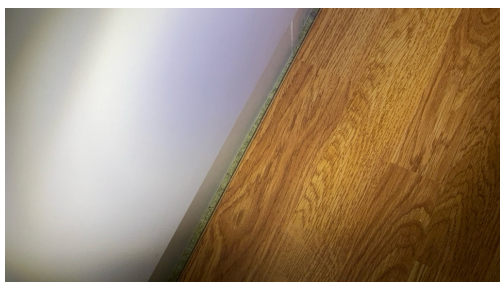
- Andre tiltak:

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er registrert skader, slitasje, løse eller manglende materialer, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre ytterligere forringelse, redusert levetid på overflater, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. I hvilken grad overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller med trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert svikt og fuktskader i bjelkelaget i hybeldelen. Svikten er lokalisert rett over området der vannrør med lekkasje går under, men det er også målt forhøvede fuktverdier i soverom/kjøkkendelen. Bygningsdelen er stedvis ikke innsisert grunnet manglende adkomst. Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Riss/sprekker/bom registrert i betonggulv. Målte avvik er på 10 mm i et rom, og på 25 mm i et annet rom (kjeller). Målte avvik er på 40 mm i bod med dusjkabinett, og på 10 mm på soverom/kjøkken (underetasje/hybel). Målte avvik er på 18 mm i stuen, og på 13 mm i den andre stuen (1. etasje). Målte avvik er på 10 mm i stuen, og på 14 mm i hall (loftetasje). Målte avvik er på mm, og på mm (Lofsetasje). Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen. Dette medfører at høydeforskjellen kan være større enn hva som fremkommer av målingen, og at planhetsavviket/eventuelt behov for tiltak kan endres når møbler flyttes.

Det er svikt, fuktskader og skjevheter i hybelen som utløser TG 3.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av svikt og fuktskader i bjelkelaget, samt vurdere nødvendige utbedringer. Utbedring av fuktskader og svikt i bjelkelaget må utføres i hybelen (bod med dusj og soverom stedvis) for å hindre videre skadeutvikling, redusert bæreevne og risiko for sopp- og råteskader. Planhetsavvik og høydeforskjeller bør rettes opp dersom det er behov for dette, spesielt ved fremtidig renovering. Manglende adkomst og møblering har begrenset inspeksjonen, og det anbefales ny vurdering når rommene er ryddet, da avvikene kan vise seg å være større enn målt. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader, redusert bokomfort og potensielle følgeskader på bygningsdeler.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med vedovn i 1. etasje og vedovn i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

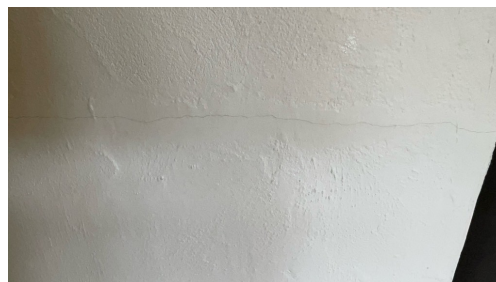
Pipa er stedvis noe tildekket/innkledd. Bom i puss registrert. Det er plassert en el. boks for nærme sotluka i kjelleren. Det er stedvis avskallinger på pipa og saltutslag. Skorsteinen har ikke forskriftsmessig høyde over tak. Det er stedvis bom i fliser under vedovn i 1. etasje. Det er stedvis sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør utføres nødvendige tiltak for å utbedre de påviste avvikene, herunder montering av ildfast plate under sotluke/feieluke, utbedring av sprekker og riss i pipe, samt fjerning av brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon, og elektrisk boks plassert nær sotluke bør fjernes eller flyttes i henhold til gjeldende forskrifter. Lokale utbedringer anbefales. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for brann, røykspredning, fuktskader og redusert levetid på skorsteinen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er delvis innredet og er delvis en grovkjeller. Kjellerveggene er stedvis utforet. Trevegger i hybelen. Støpt gulv på grunn. Sannsynligvis oppforet gulv i hybelen. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Utilstrekkelige ventilasjonsforhold i kjelleren. Kjelleren bærer preg av fuktig klima. Begrenset innsipert grunnet adkomstforhold. Stedvis synlige fuktmerker. Stedvis riss/sprekker i betonggulv. Det er registrert saltutslag. Bom registrert i betonggulv. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk på vegger og gulv. Råteskadet treverk i delevegg og på vaskerom. Fuktig gulv i hybeldelen (sannsynligvis oppforet konstruksjon her). Gulvet har sannsynligvis ikke etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning. Det er plast i hull i hybelen (bak utforede vegger). Det bør ikke være plast i konstruksjonen her.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjelleren og utbedre fuktproblematikken ved å undersøke og eventuelt etablere tilfredsstillende fuktsperre mot grunn, samt fjerne plast bak utforede vegger. Videre bør årsaken til forhøyede fuktverdier, saltutslag, bom i betonggulv, riss/sprekker og råteskader undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for mugg- og råteskader, forringelse av materialer og redusert levetid på bygningsdelen. Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av råteskader (fjerning av treverk/enkle reparasjoner).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Muligens partier med blindkjeller under deler av trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Blindkjeller eller eventuelt åpent bjelkelag hvis dette finnes under deler av konstruksjonen er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Dette er usikkert siden dette er en uoversiktlig bolig.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør undersøkes om det kan finnes blindkjeller eller lignende under deler av boligen.

TE 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp med tette trinn, belagt med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

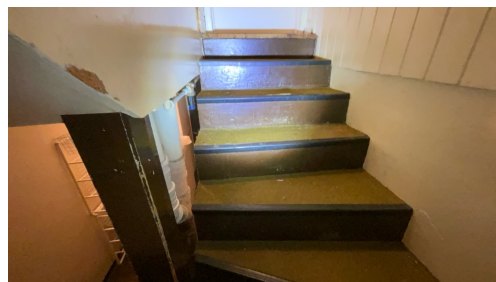
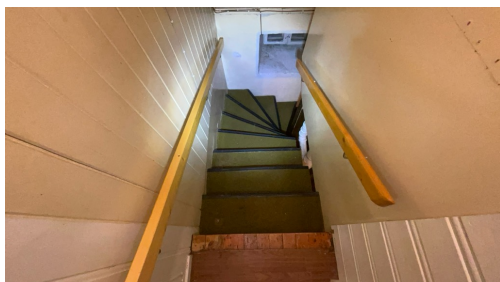
- Det er avvik:

Trappen er noe slitt. Stedvis løst teppe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



TE 2 Innvendige trapper - 2 - 3 - 4

Beskrivelse

Tretrapp med tette trinn mellom underetasje og 1. etasje med keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i fliser og sprekker i fuger. Trappen er noe slitt. Enkelte sår/riper registrert.

Konsekvens/tiltak

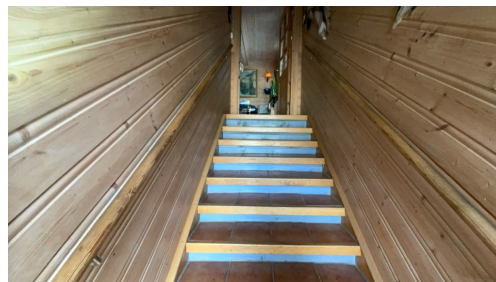
- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av bom i fliser og sprekker i fuger, samt reparasjon av sår og riper i trappen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og økt risiko for at fliser løsner, noe som kan medføre fare for snubling og personskade.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

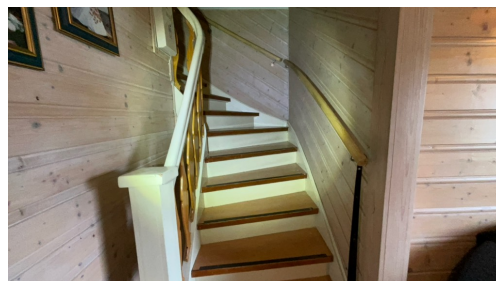
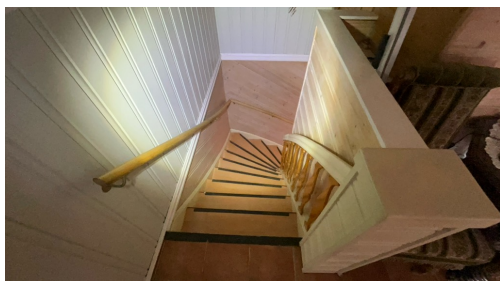
- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trappen. Enkelte sår/riper registrert. Trappen er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak basert på funksjonalitet.



Innvendige trapper - 2 - 3

Beskrivelse

Tretrapp med tette trinn mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert svikt i trinn. Trappen er noe slitt. Noe bratt stigningsforhold i trappeløpet. Litt smale trinn i trappen. Enkelte sår/riper registrert. Det er registrert knirk i trappen. Det er sprekker i trevirke. Trappen er stedvis støttet opp med og plankebiter på støpt gulv.

Konsekvens/tiltak

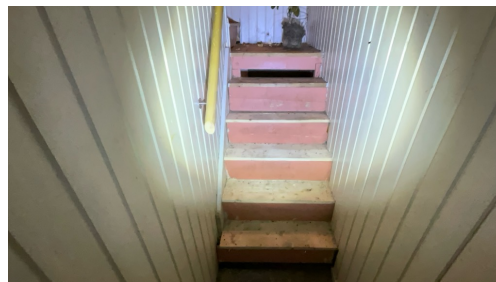
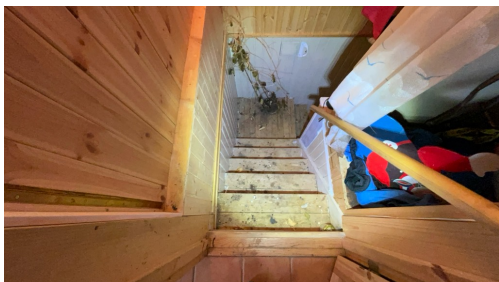
- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sviktende og slitte trinn, samt reparasjon av sprekker og sår i treverket for å sikre trappens funksjon og sikkerhet. Bratt stigning og smale trinn øker risikoen for fallulykker, og knirk samt provisoriske oppstøttinger kan indikere svekket konstruksjon. Utbedring bør gjennomføres for å redusere risiko for personskade og ytterligere forringelse av trappen.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedører, dører med blyglassruter, samt tre-dører, stedvis med innfelt glass.

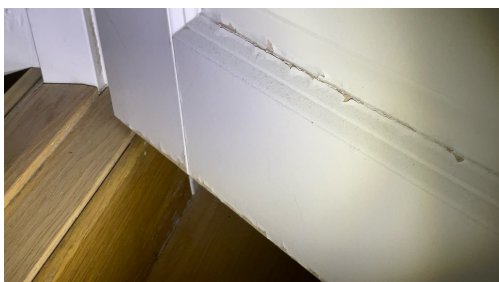
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Enkelte dører tar i karmen/terskel. Dører lukker seg stedvis i åpen stilling. Stedvis oppsvulming i nedkant på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom/bod i hybeldelen er utstyrt med dusjkabinett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett har mindre skader og bør fjernes. Rommet er ikke bygget som et våtrom, og har ikke fuktbestandige materialer på vegger eller gulv, og heller ikke sluk i rommet.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

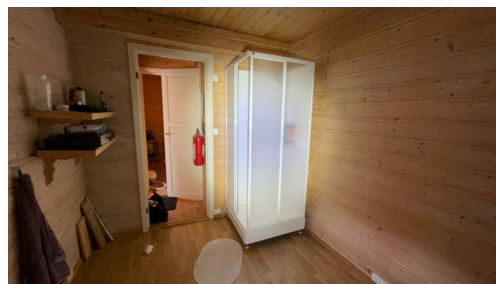
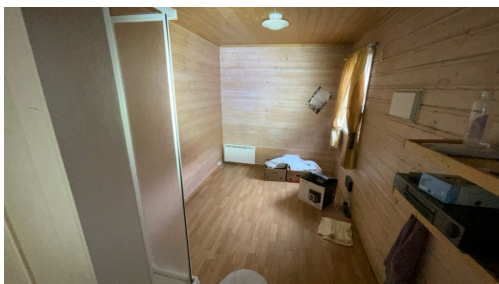
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dusjkabinettet bør fjernes, og rommet bør ikke benyttes til dusjing før det eventuelt bygges om til våtrom etter gjeldende forskrifter. Dersom rommet brukes til dusjing slik det fremstår i dag, er det stor risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen, da materialene ikke er tilpasset fuktbelastning og det mangler sluk. Skal rommet benyttes videre til dusjing, må det etableres en varig dusjløsning, med et lite dusjrom som et minimum.

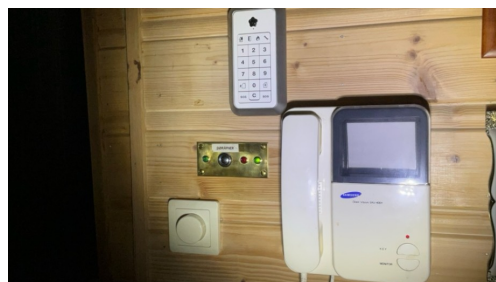
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1U Andre innvendige forhold - 2 - 3 - 3

Beskrivelse

Styringsknapp/styringspanel i 2. etasje. Viser om garasjeporter er åpne/lukket og callingsystem.



TG 2 Andre innvendige forhold - 2 - 3

Beskrivelse

Avtrekksvifte fra hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tilstand. Gikk ikke å skru på under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre avtrekksviften slik at den fungerer som forutsatt. Ukjent tilstand medfører risiko for utilstrekkelig ventilasjon, som kan føre til dårlig inneklima og fuktskader.



TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Soverom med hybelkjøkken, overskap og ventilator.

Vurdering av avvik:

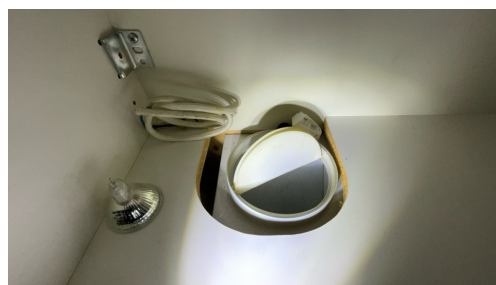
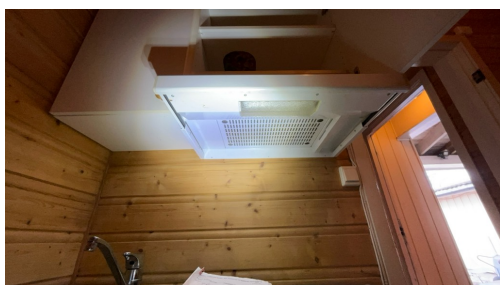
- Det er avvik:

Det er ukjent tilstand på hybelkjøkkenet. Det er rust på koketopp. Det er små bulker på skapdører på hybelkjøkkenet. Enkelte sår og merker. Kjøkkenet har kun en ventilator over koketoppen, uten videreførte ventilasjonsslanger eller avtrekk ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av hybelkjøkkenets tilstand, inkludert vurdering av rust på koketopp og skader på skapdører. Ventilatoren bør tilkobles godkjent avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av kjøkkenets tilstand, redusert funksjonalitet og økt risiko for skader på innredning og konstruksjon.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Betonggulv. Veggene er kledd med malt panel og mur. Himling bestående av panel. Enkelt opplegg for vaskemaskin. Utslagskum. Sannsynligvis eldre stålsluk.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er Ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde. Rommet er ikke bygget som et våtrom, og det er ikke fuksikre overflater på vegger eller gulv. Det er stedvis fukskader i vegger. Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på vegger/gulv, og det er synlige fuktmerker på panel. Det er glipper i mellom gulv og gulvlist. Avløpsslangen fra vaskemaskinen er kun ført ned i utslagskummen. Det er kun naturlig ventilasjon fra vindu. Det er riss/sprekker i gulv og avskallinger på gulv. Det var ikke mulig å åpne risten på sluket på befaringsdagen, men det er sannsynligvis rust i sluket her. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt/membran, utskifting eller utbedring av sluk, og sikring av fuksikre overflater på vegger og gulv. Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for fukskader, råte, soppdannelse og konstruksjonsskader som følge av manglende fuksikring og synlige fuktproblemer. Manglende ventilasjon og feil utført avløp fra vaskemaskin bør også utbedres for å sikre forsvarlig bruk og hindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vinylfliser e.l på støpt gulv. Veggene av malt mur. Himling bestående av malte plater. Frittstående toalett. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Badekar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Rommet er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde. Rommet er ikke bygget som et våtrom, og det er ikke fuksikre overflater gulv eller vegger. Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på vegger/gulv. Rommet har ikke blitt brukt siden tidlig på 90-tallet. Løse vinylfliser e.l. som har uttetheter på hele gulvet og kun er lagt på støpt gulv. Rør som går gjennom gulvet mangler fugging rundt gjennomføringen. Utette rør-gjennomføringer registrert i våtsone. Det er ukjent om det er brukt våtromsmaling på vegger, sannsynligvis ikke. Det er stedvis avskallinger og riss/sprekker i vegger. Rust i sluk. Toalett og dusjslange til badekar fungerer ikke. Enkelte sår og riper på sanitærutstyr og innredning. Stedvis oppsvulming på innredningen. Stedvis avflasset på innredning. Det er kun naturlig ventilasjon fra vindu. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent tettesjikt/membran, utbedring av rørgjennomføringer, utskifting eller reparasjon av skadet innredning, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt redusert funksjonalitet og levetid for våtrommet. Manglende tiltak kan også medføre helsemessige ulemper og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med keramiske fliser og det er stedvis smurt belegget eller lignende under/ved dusjkabinettet. Veggoverflatene har tapet påført over eksisterende keramiske fliser. Himling bestående av takessplater. Dobbeltservantskap med 1-greps blandeblender. Frittstående toalett. Dusjkabinett. Varmekabler (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, ukjent tilstand). Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

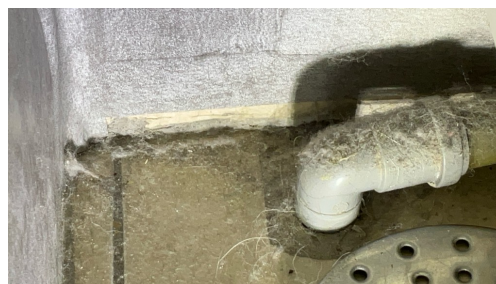
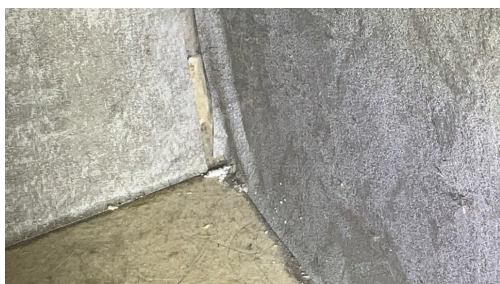
Begrenset inspisert grunnet tapet over fliser. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget og ligger stedvis brettet ned på fliser. Det er registrert riss/ sprekker i fuger. Det er bulninger og knust glass i glassplate/vegg i dusjkabinett, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. På grunn av knust glass i dusjkabinettets plate/vegg er kabinettet ikke flyttet. Sluk, underliggende og bakliggende overflater er derfor ikke inspisert, og fall, fukt eller øvrige forhold er ikke vurdert i sin helhet. Ukjent om det er membran på gulvet. Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på gulv. Utilstrekkelige fallforhold. Stedvis oppsvulming på innredningen. Enkelte sår og riper på sanitærutstyr og innredning. Utette rør-gjennomføringer registrert i våtsone. Det er registrert bom i enkelte fliser. Elastisk fugemasse har utettheter/sprekker. Tapeten dekker stedvis ikke overflater. Det er stedvis hakk i servanten. Manglende til-luft fra rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting eller utbedring av tettesjikt/membran, utbedring av fallforhold, utskifting av knust glass og utbedring av utette rørgjennomføringer. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt personskade grunnet knust glass og manglende sikkerhet. Manglende til-luft kan også føre til dårlig innneklima og ytterligere fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

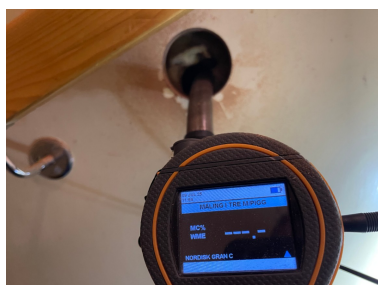


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



LOFTSETASJE > BAD

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med keramiske fliser. Veggene er belagt med keramiske fliser. Himling bestående av panel. Dobbel servantskap med 1-greps blandeblender. Dusjnise med glassdører. Frittstående toalett. Varmekabler (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, ukjent tilstand).

Vurdering av avvik:

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

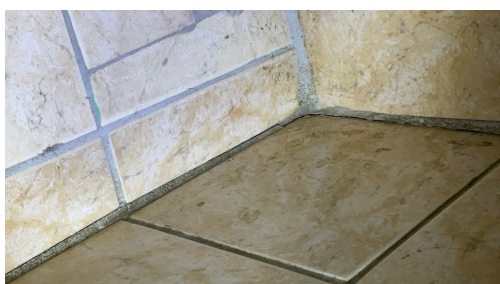
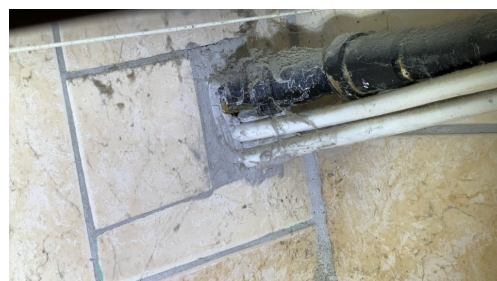
Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på gulv i dusjnusen. Det kan ikke konstateres at eventuell membran er utført hensiktsmessig ut fra det som er synlig i sluket. Det er registrert stedvis riss/sprekker i fuger. Det er stedvis slitte fuger. Stedvis oppsvulming på innredningen. Grunnet tett list rundt dusjen kommer ikke eventuelt lekkasjevann til sluket. Det er svertesopp og misfarging på fuger. Vindu plassert i våtsone. Utette rør-gjennomføringer registrert i våtsone. Det er registrert bom i enkelte fliser. Det er lekkasje fra servanten siden det er et rør som ikke er påkoblet under vasken hvor det renner vann ut av. Det er ikke fuget med elastisk fugemasse mellom gulv og vegger. Det er trapping tanning på fliser. Det er mekanisk avtrekk og naturlig avtrekk fra rommet. Det er en ventil i dusjnusen med et avløpsrør i plast som er ført kun ned i kjelleren, ukjent årsak. Det er manglende til-luft fra rommet. Enkelte sår og riper på sanitærutstyr og innredning. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting eller utbedring av tettesjikt/membran, fuger, rørgjennomføringer og innredning, samt utbedring av ventilasjon og til-luft. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt redusert funksjonalitet og levetid for våtrommet. Manglende tiltak kan også føre til ytterligere skader på bygningsdeler og sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøle/frysenskap. Komfyr. Innfelt oppvaskmaskin. Fliser montert over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Stedvis oppsvulming på innredningen. Slitte manglende fuger. Stedvis riper på fliser. Stedvis små skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av skadede og slitte deler av kjøkkeninnredningen, samt utbedring av manglende eller slitte fuger.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

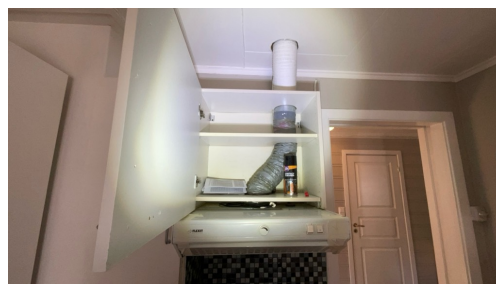
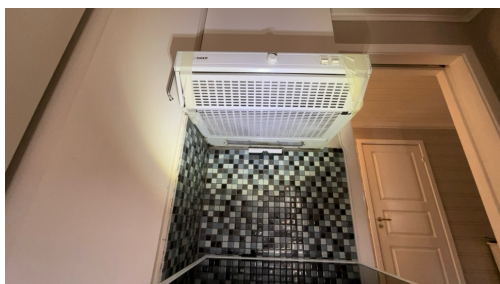
- Det er avvik:

Litt redusert avtrekk. Det er teipet på sidene av ventilatoren, deksel sitter sannsynligvis løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av ventilatoren, inkludert å feste dekslet og fjerne teip, samt kontrollere og eventuelt forbedre avtrekket. Redusert avtrekk og løst deksel kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.



LOFTSETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Integrert stekeovn. Innfelt oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Keramiske fliser montert over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Stedvis oppsvulming på innredningen. Det er registrert sår/hakk i platetoppen. Det er stedvis bom i fliser. Det er stedvis sprekker i fuger. Det er stedvis litt løse fliser. Hjørneskapets karusell under benkeplaten er festet kun med tråd eller lignende, bundet rundt en trelist/pinne, og ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av skadede overflater, platetopp og løse fliser for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Manglende eller utilstrekkelig feste av hjørneskapets karusell bør utbedres for å unngå ytterligere skade og sikre trygg bruk. Dersom sprekker i fuger og bom i fliser ikke utbedres, kan det føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE/HYBEL > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelegg. Innvendige veggoverflater bestående av malt panel. Servant med 2-greps blandeblender. Frittstående toalett. Det er kun naturlig ventilasjon. Ingen til-luft fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er utettheter/skader i belegget. Sisternen renner litt etter bruk. Utstyr bærer preg av elde og slitasje. Enkelte sår og riper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Det bør utbedres utettheter og skader i gulvbelegget. Mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil i dør, bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte problemer. Rennende sisterner bør repareres for å unngå unødvendig vannforbruk.



1. ETASJE > TOALETTRUM MED OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Innvendige gulvoverflater bestående av keramiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av baderomsplater. Himlinger bestående av malt panel. Servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, ukjent tilstand. Elektriskstyrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er stedvis bom under fliser. Enkelte sår og riper. Det er noe lavt vanntrykk på vannkranen. Det er glipper i mellom baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte eller montere ventil i dørbladet, for å sikre god luftutskiftning og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneløst klima. Det anbefales å undersøke og utbedre bom under fliser, da dette kan føre til at fliser løsner eller at det oppstår fuktskader i underliggende konstruksjon. Lavt vanntrykk på vannkranen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Sår og riper i overflater bør utbedres for å opprettholde overflatens beskyttende egenskaper og estetiske utseende. Innebygde sisterner har ulik oppbygging avhengig av produsent og modell, slik at tiltaket vil være å innhente dokumentasjon fra utførende montør. Det anbefales montering av lekkasjevarsler.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er irr på rør.

Stoppekraner er kun delvis lokalisert. Stoppekran til badet i leiligheten i 1. etasje er ikke lokalisert. Leietager tror denne sitter et annet sted enn hennes bodel. Dette betyr da at vannet ikke kan stenges ved en eventuell lekkasje hvis ikke naboen er hjemme. Det er lekkasje rett under bakken/muren på kranen utenfor hybeldelen (synlig under isolasjon). Setter man på krana inne på toalettrommet i hybelen ser man dette. Det merkes også at trykket blir dårligere stedvis når det lekker her. Det opplyses om at dette er for tapping slik at vannet ikke skal fryse om vinteren (ny løsning må påregnes). Det drypper litt fra stoppekranen i kjelleren ved test. Det er stedvis smeltet/varmgang i plastkappe på vannrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

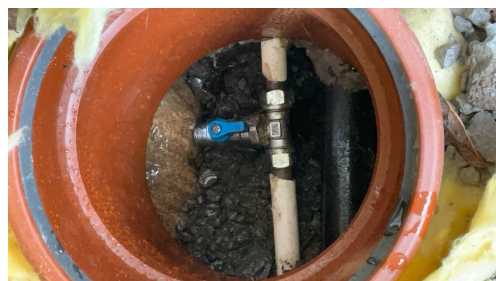
Det må gjennomføres utbedring av lekkasjer for å hindre vannskader og videre forringelse av anlegget. Stoppekraner må lokaliseres og eventuelt utbedres eller skiftes, slik at vannet kan stenges ved behov. Manglende tilgang til stoppekraner øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Smeltet eller varmgang i plastkappe på vannrør bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere overoppheting eller feilmontering, noe som kan føre til ytterligere skader eller funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

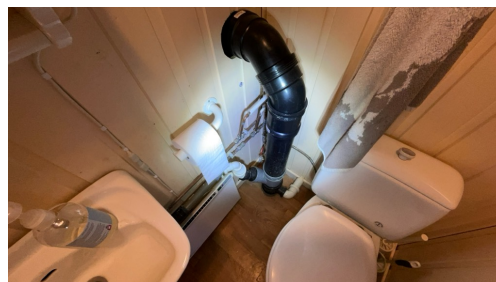
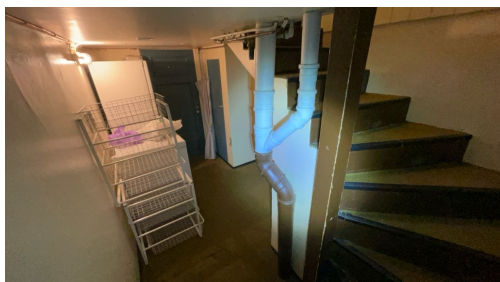
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ukjent løsning for eventuell lufting av avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare løsning for lufting av avløpsanlegget, samt vurdere behov for tiltak. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet, samt økt risiko for skader på eldre rør. Det er ikke stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra enkelte rom.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skummet igjen en ventil i kjelleren med en sprekk i ventilen. Det er stedvis manglende ventil snorer. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden installasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre installasjoner. Service/rengjøring av anlegg anbefales. Lokale utbedringer anbefales.



1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er manglende deksel e.l. på innedelen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det bør monteres nytt deksel eller tilsvarende beskyttelse på innedelen for å hindre skade på varmepumpen og redusere risiko for personskade eller funksjonssvikt.



1 TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) i loftsetasje.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse i 1. etasje. Sikringsskap med skrusikringer og kursbetegnelse i underetasje/hybel. Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse i loftetasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfor eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

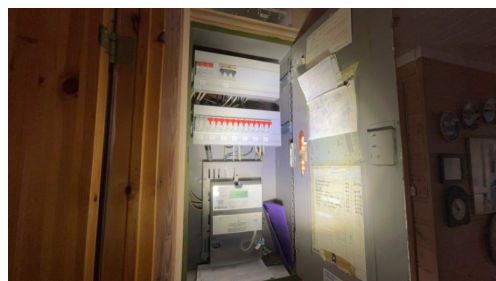
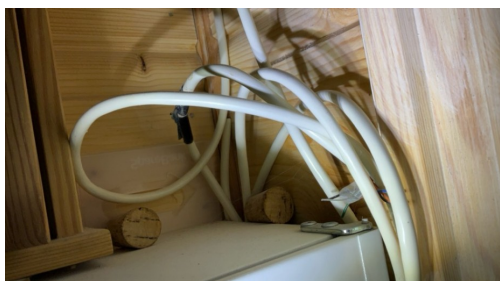
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler stedvis kursbetegnelse. Det er stedvis sprekker på brytere. Det er stedvis åpne ledninger og manglende deksler foran ledningsboks. Stedvis manglende deksler i himlingen. Ledninger er stedvis kappet. Det er stedvis noe kondens/fukt rundt gjennomføringer. Det er stedvis registrert utilstrekkelig klamring/festing av ledninger. Det er stedvis utettheter i sikringsskapet med manglende deksel e.l. Sannsynligvis enkelte arbeider etter år 1999, og da ingen samsvarserklæring. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato og uten dokumentasjon. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent (se løsmasser i områdeanalysen i salgsopp-gaven).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kun synlig grunnmursplast over bakkenivå stedvis rundt tilbygget og på kortveggen på hybelen. Sannsynligvis ingen dre-nisplast for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert tegn på fukt i kjelleren og i underetasje/hybel. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er stedvis avsluttet under utvendig terreng. Grunnmursplasten er ikke festet i toppen. Dette medfører at vann vil kunne trenge inn mellom fuktsikringen og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren, samt sikre at grunnmursplasten er korrekt montert og festet i toppen. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktnntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Meget begrenset inspisert. Bygningsdelen var stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er stedvis avflasket overflatebehandling på grunnmur. Det er registrert synlige fuktmerker. Avskallet puss stedvis på muren. Det er registrert stedvis saltutslag. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.



Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong/murkonstruksjoner og stabla blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert noe skjevheter i konstruksjoner. Noe mose og avskallinger/manglende blokker på mur. Blokker er stedvis løse. Det er stedvis sprekker i blokker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på konstruksjonen over tid. Ved endringer bør gjenoppbygning vurderes. Lokale utbedringer anbefales.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis lokale svanker/søkk o.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Konsekvensen av lokale svanker og dårlig fall er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningsmassen. Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert trykkfall ved samtidig tapping av flere kraner. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping, redusert vanntrykk og potensielle vannskader.

Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank av ukjent type. Det er også tank over bakken, men denne fjernes før salg.

Vurdering av avvik:

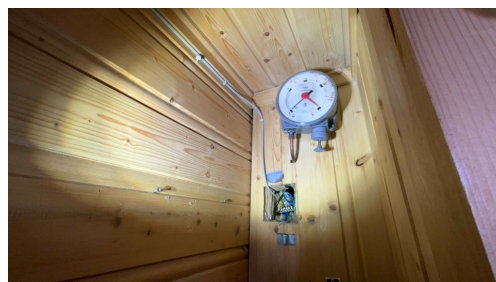
- Det er avvik:

Tanken er nedgravd og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken er tømt og renset, og kommunen har godkjent at tanken kan ligge nedgravd i bakken (se dokumenter i salgsoppgaven). Den 1. januar år 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger i Norge. Det er slik at eier av tanken (dvs. eier av tomten som tanken er gravd ned på) som er ansvarlig for eventuelle forurensninger skulle det bli en lekkasje e.l.



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:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

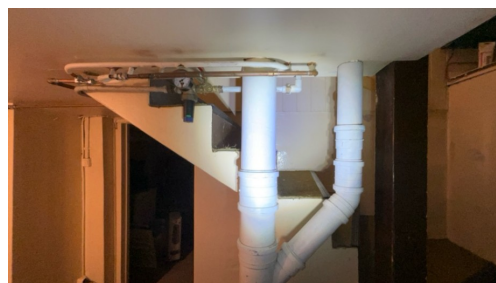
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er sannsynligvis ingen brannskiller mellom boenhetene, verken mellom de to hovedboligene eller mot hybelen. Alder brannslukningsapparat: Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år i hybelen/underetasje. Det er stedvis åpning i mellom trinn/trapp og vegg ned til kjeller, men det er plassert avløpsrør foran, men disse er ikke dekkende for åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Forhold rundt eventuelle krav rundt brannskille, hybel m.m bør undersøkes nærmere.



Eiendommen ligger innenfor et område med "Flom-aktsomhetsområde".



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

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

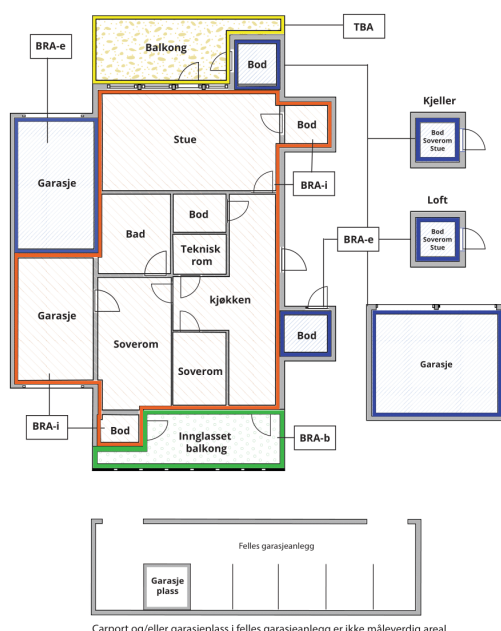
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Vedlegg: Takstrapport

Furuveien 5, 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	21			21	
Underetasje/hybel	19			19	
1. etasje	105			105	41
Loftsetasje	100			100	26
SUM	245				67
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, vaskerom, bad		
Underetasje/hybel	Gang, soverom med hybelkjøkken, toalettrom, bod med dusjkabinett, trapperom		
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, bod, bad, kjøkken, stue, gang 2, toalettrom med opplegg for vaskemaskin		
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, kontor, soverom 2, kjøkken, stue		

Kommentar

Mye av arealet i kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Selv om mindre områder rundt sluk e.l delvis kan være måleverdige enkelte steder i et rom, er disse mindre områdene ikke medregnet.

Bad og vaskerom i kjelleren er IKKE måleverdige rom, men er medtatt her for å få med tilstandsvurderinger på rommene.

Den øverste etasjen er benevnt som loftsetasje grunnet skråtak på ett soverom. Hadde det ikke vært for skråtak i dette rommet, hadde dette vært en 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er bygget om en del inne i boligen. Innganger til boenhetene er omgjort/ombygget, det er romendringer, det er fasadeendringer, det er oppført takoverbygg over veranda i loftsetasjen og det er ulovlig etablert hybel i tilbygget mot garasjen. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent. Det anbefales at en som driver med byggesøknader omsøker boligen til dagens bruk med alle endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se over.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		101		101	
SUM		101			

Vedlegg: Takstrappport

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

SUM BRA **101**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fasadeendringer, og carporten er kledd inn/lukket og medtatt i garasjearealet. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	205	40
Garasje	0	101

Vedlegg: Takstrappport

Furuveien 5, 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Kine S Larsen	Medhjelper Haagensen Takst
	Øivind Stenbråten	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	173	3		0	1669.1 m ²	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Furuveien 5

Hjemmelshaver

Stenbråten Arvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Harestua i Lunner Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan 0533-1982-0002, formål er boliger (delareal 21 m² kjørevei).

Kommuneplan 2023-0001, arealbruk er boligbebyggelse (delareal 21 m² veg, 992 m² KP Støy Gul sone og 121 m² andre sikringssoner).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet gruslagt gårdsplass med stedvis noe asfalt, prydbusker, gjerde, forstøtningsmurer, heller, hekk og plen.

Stedvis knekt, skjevt og værslitt gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Informasjon om eiendommen og bygningene på eiendommen er begrenset siden eiendommen selges via rekvirent.

Furuveien 5, 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring

Byggeår

1948

Kommentar

Rekvirent

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

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

Det er registrert lekkasjer i taket.

Det er stedvis muggdannelser i taket.

Det er målt forhøyede fuktverdier i overflater og konstruksjoner.

Utvendig kledning er stedvis avsluttet for nærme bakkenivå, og bærer preg av dette.

Riss/sprekddannelser registrert i gulvet.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Bygget er begrenset innsisert grunnet adkomstforhold.

Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og

oppgraderinger/utbedringer.

Utettheter i konstruksjoner.

Riss/sprekker i ringmur/mur.

Avflaset overflatebehandling og rust på beslag.

Generelt værslitt bygg med avflaset overflatebehandling.

Stedvis frostsprengte nedløpsrør.

Stedvis sprukne ruter i vindu.

Fuktmerker.

Manglende gulv og overflate i himling stedvis.

Hull i fuglenetting.

Utettheter rund garasjeporter.

Råte i kledning.

Nedløpsrør er ikke ført i bortledning.

Lusinger/musebånd mangler stedvis, og stedvis skummet bak i nedkant av kledning.

Manglende dørhåndtak.

Jordkjeller under tregulv stedvis, uheldig løsning som både har-og kommer til å medføre skader.

Oppgraderinger må påregnes.

Vedlegg: Takstrapport

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning av malt tømmermannspanel med liggende panel i gavler.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Taket er tekket med taksteinsimiterte plater.
Nedløp og takrenner i metall.
Stedvis vindskier i tre og toppbord i tre.
Støpt gulv og tregulv.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trevinduer med enkle glass.
Dører i tre og garasjeporter i tre.
Ringmur/mur i lettklinkerblokker og mur/betong.
Ukjent fundamentering.
Sikringsskap med automatsikringer.

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



Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg.
2015	Carport bygd inn og innredet.

Vedlegg: Takstrapport

Furuveien 5 , 2743 HARESTUA
Gnr 173 - Bnr 3
3234 LUNNER

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.03.2026	Utført på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026	Fullstendig egenerklæring foreligger ikke, da eiendommen selges via rekvirent.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	27.03.2026	Rekvirent har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Rekvirent har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	
3	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

,

Dato for energimerking
27.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-276016

Bygningskategori
Småhus

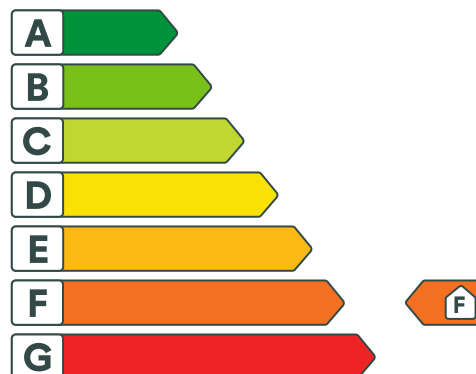
Bygningsnummer
7675992

Gårdsnummer
173

Bruksnummer
3

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
—



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1948

Bygningstype
Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal
281,0 m²

Oppvarmet bruksareal
205,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
339,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
420,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år
86 128 kWh

Vedlegg: Energiattest



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

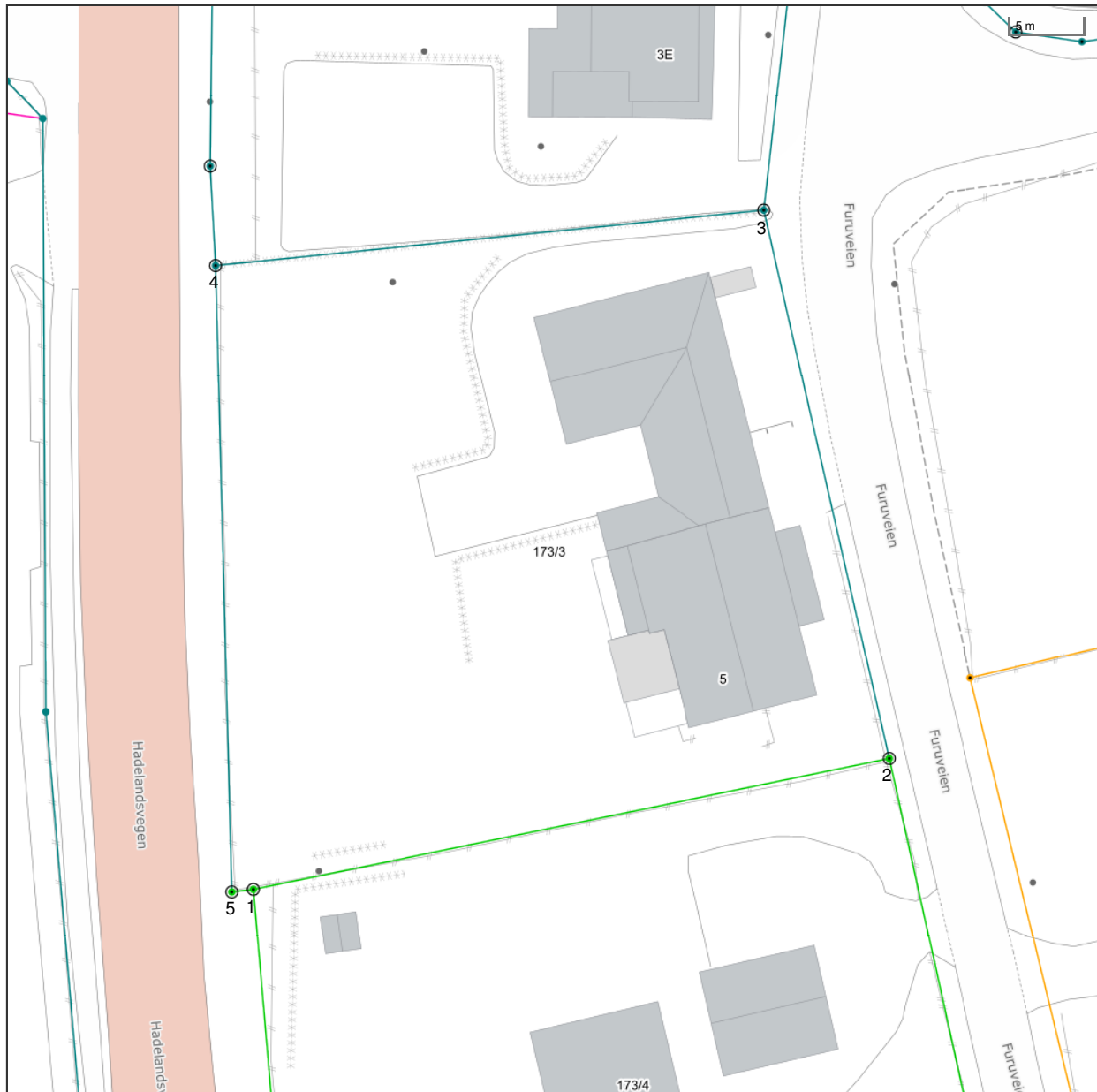
<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 19.03.2026



Eiendomskart for eiendom 3234 - 173/3//



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.

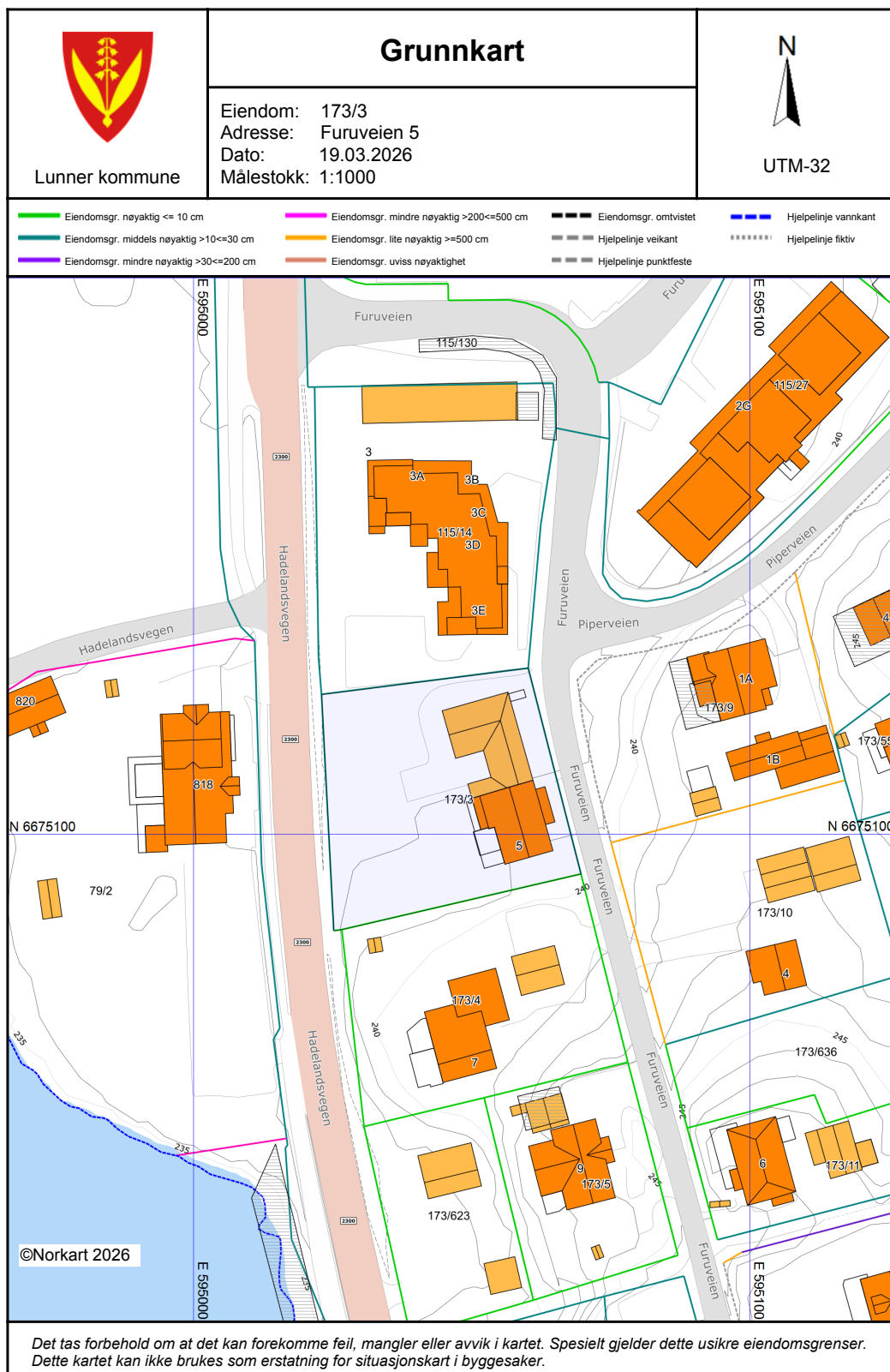
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

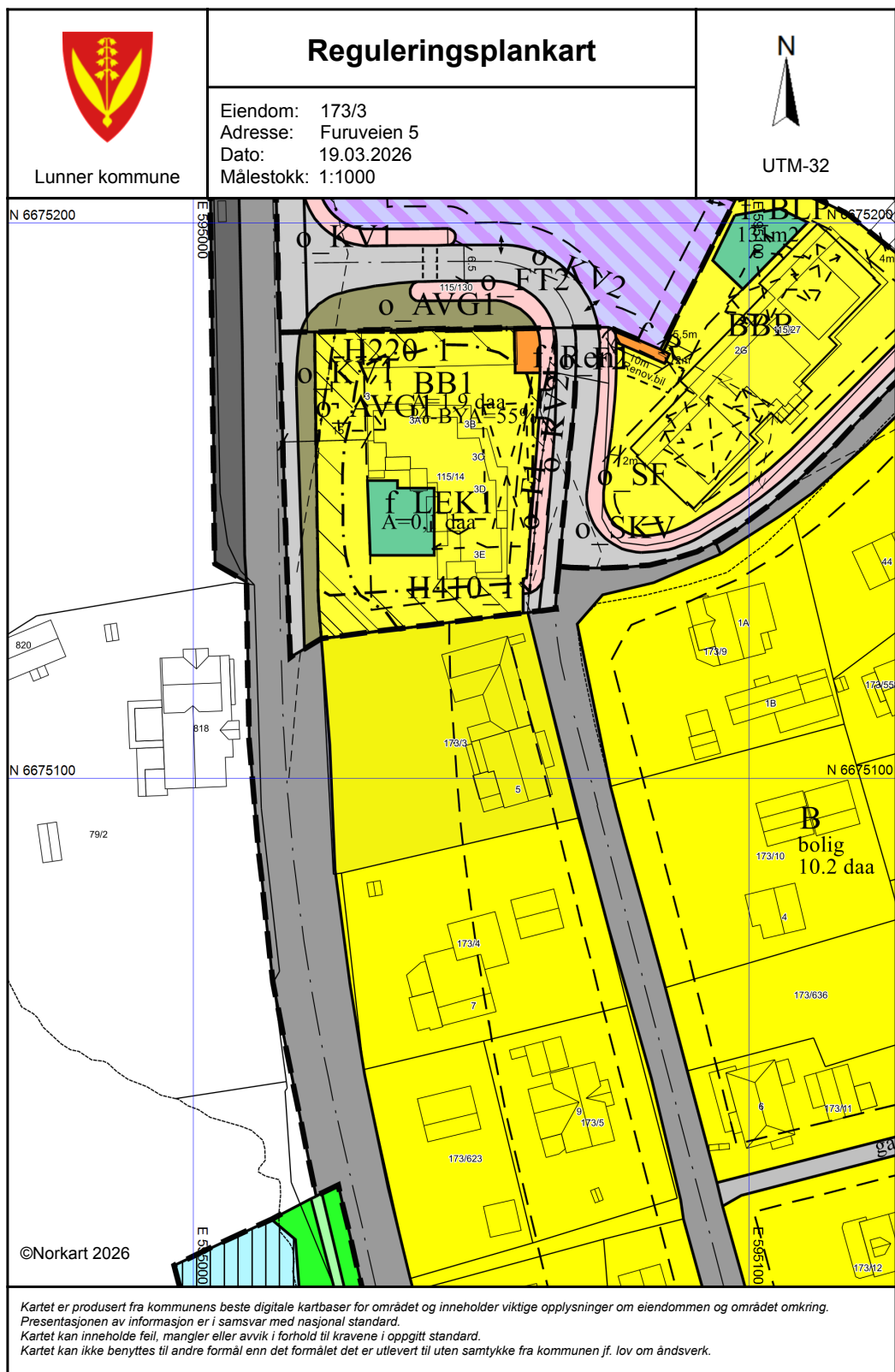
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 669,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6675094	Øst	595035,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6675082,898117	595026,670016	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,47	
2	6675092,903117	595069,689016	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			44,17	
3	6675129,9	595060,19	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			38,20	
4	6675125,18	595023,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			37,48	
5	6675082,685117	595025,214016	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			42,55	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuveien 5, 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	3 338 m ²	
	KPHensynsonenavn	0533-1982-0002	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 648 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	21 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	o_V	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Delareal	992 m ²
KPHensynsonenavn	H220_2
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	121 m ²
KPHensynsonenavn	H190
KPSikring	Andre sikringssoner

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%20ending%201985.pdf - https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/3028/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 21 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 1 648 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B1

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 m². 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.

PLAN 8

§ 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 frisisiktlinjier 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.

PLAN 8

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.

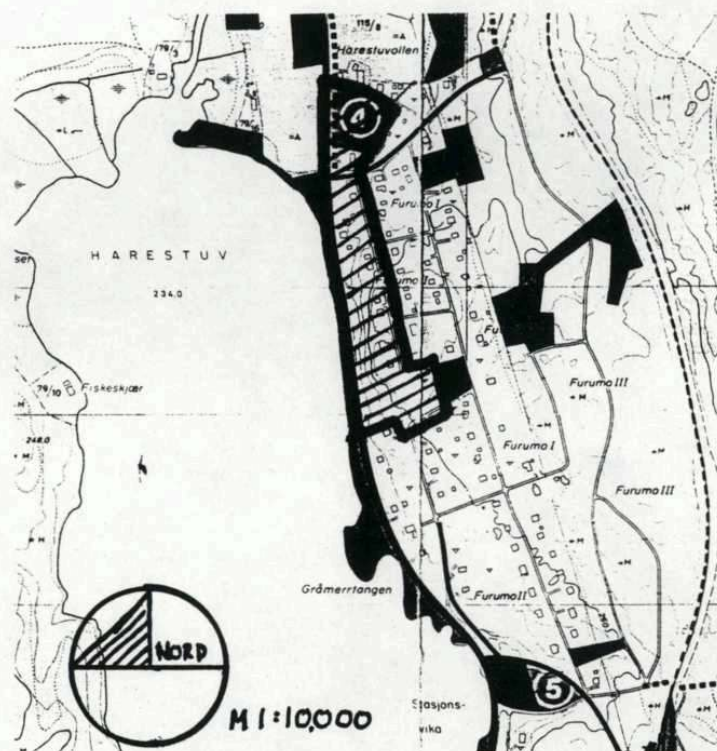
15. desember 1977

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV FURUM O 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 Furuveien. 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.

- 2 -

- 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



DATE 30/3 82 JNR. 381452 82

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 almenyttige 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 de regulerte byggingjer. 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. 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 utkjøringsforhold 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 naboegrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke oppføres samtidig med huset.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 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 almenntilleggsformål.

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 frisisiktlinjier 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 skjæmmende for strøket eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

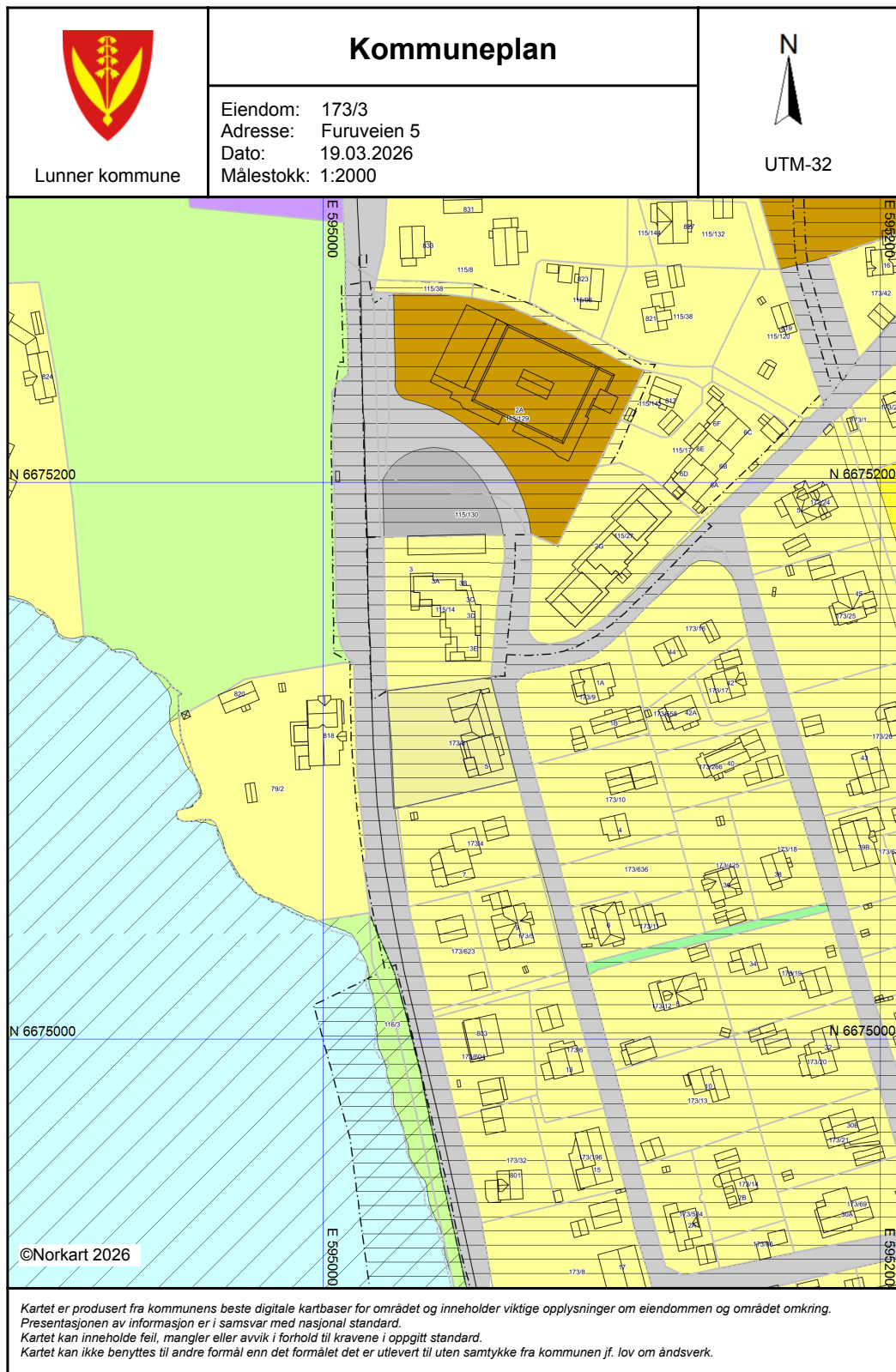
6. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
7. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak når særlige grunner taler for det.

Lunner kommune, teknisk etat.

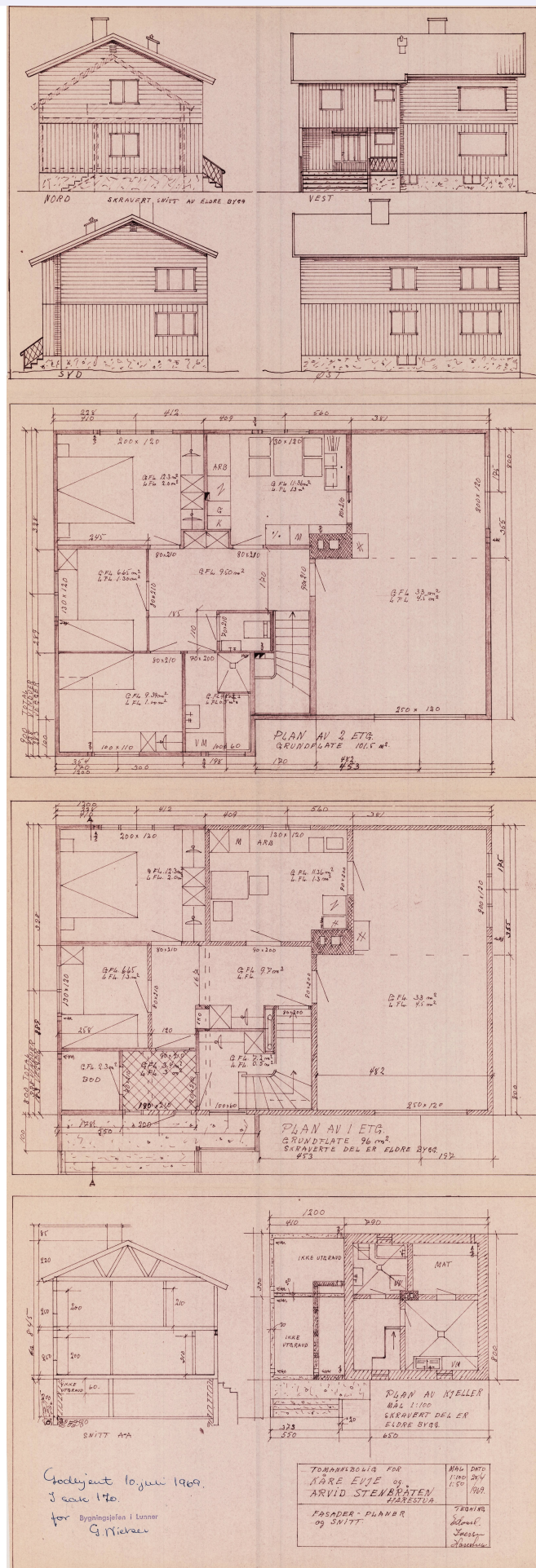
15. desember 1977.

20. februar 1980.

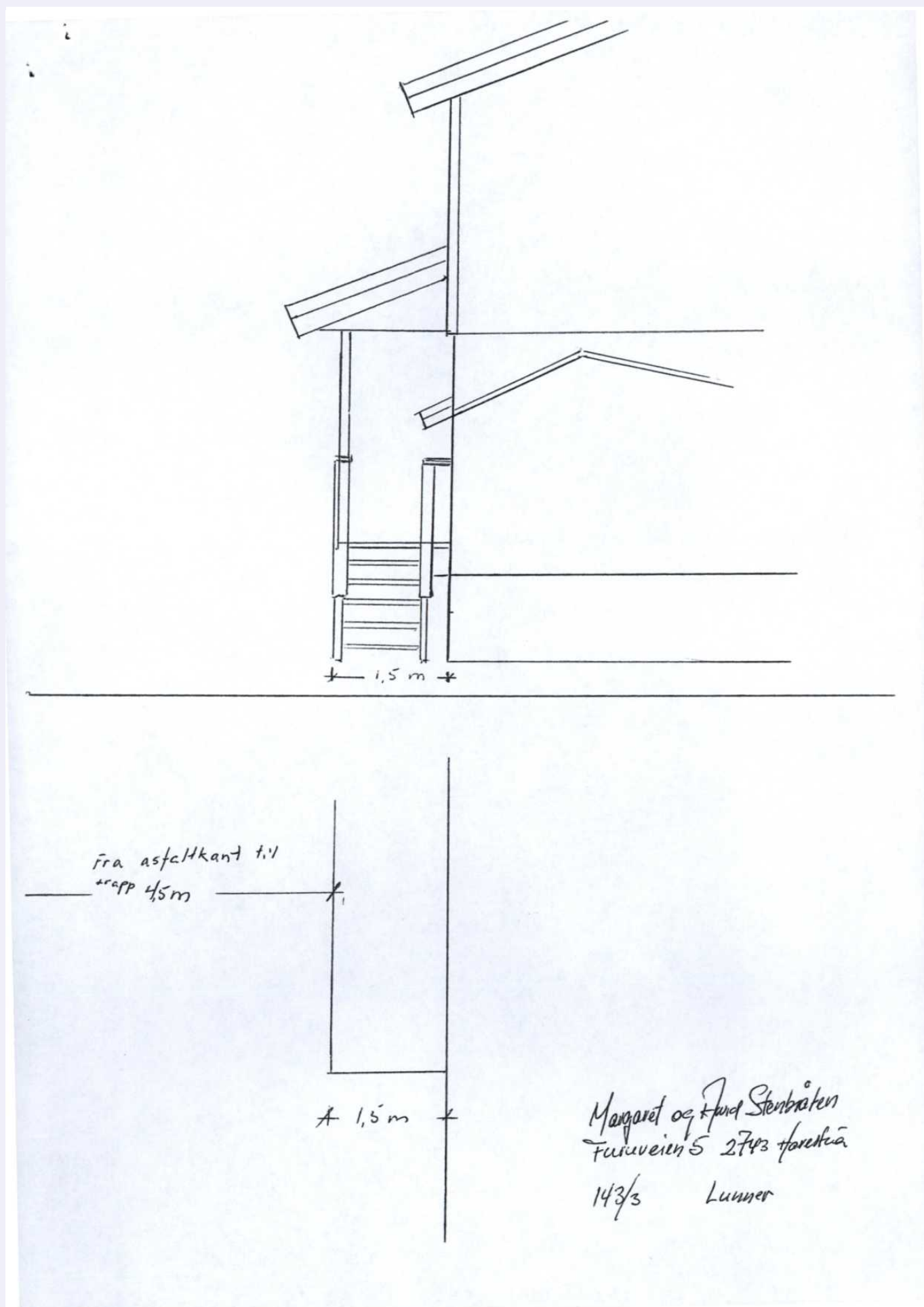
Vedlegg: Kommunalinformasjon



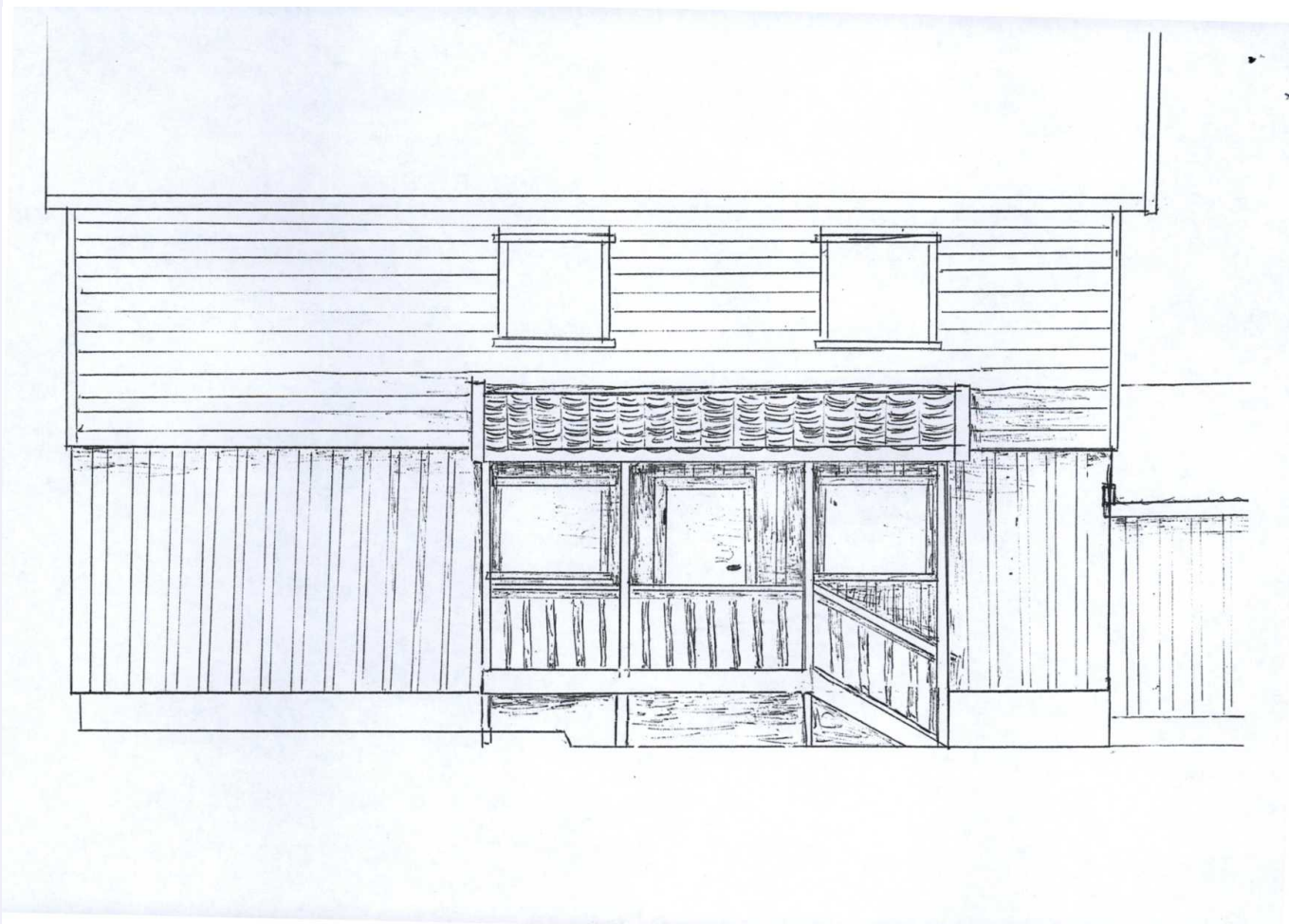
Vedlegg: Kommunalinformasjon



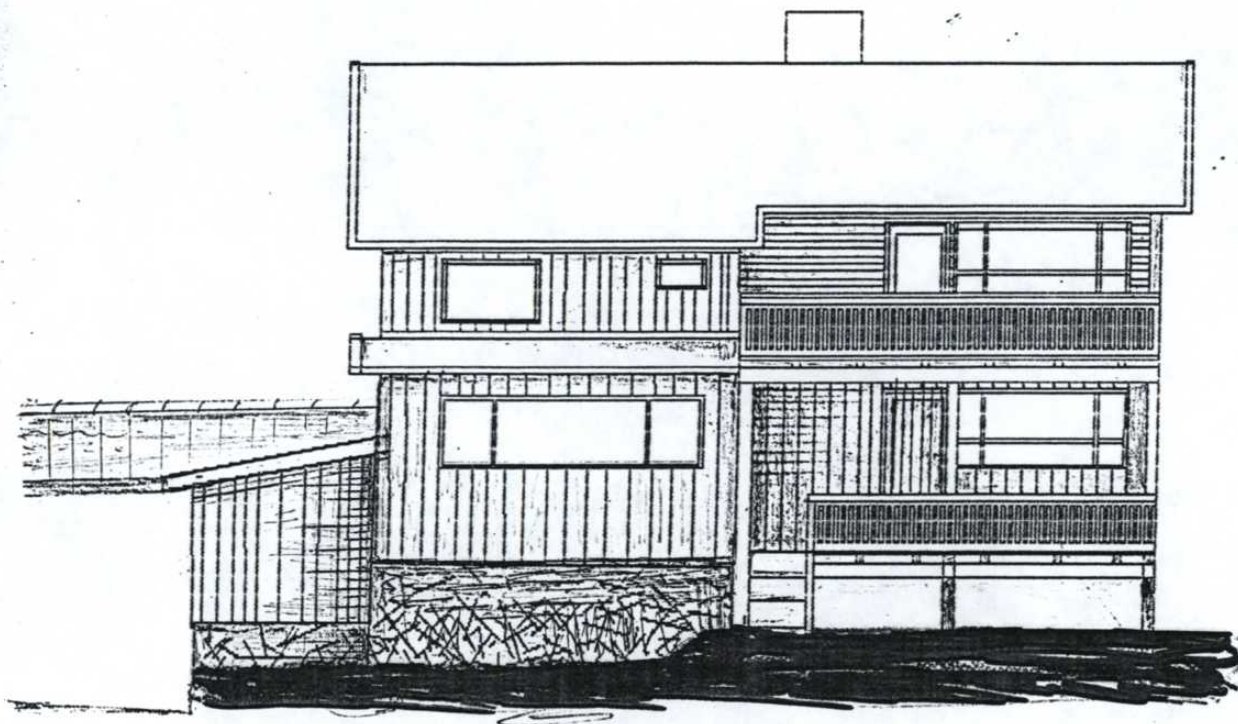
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

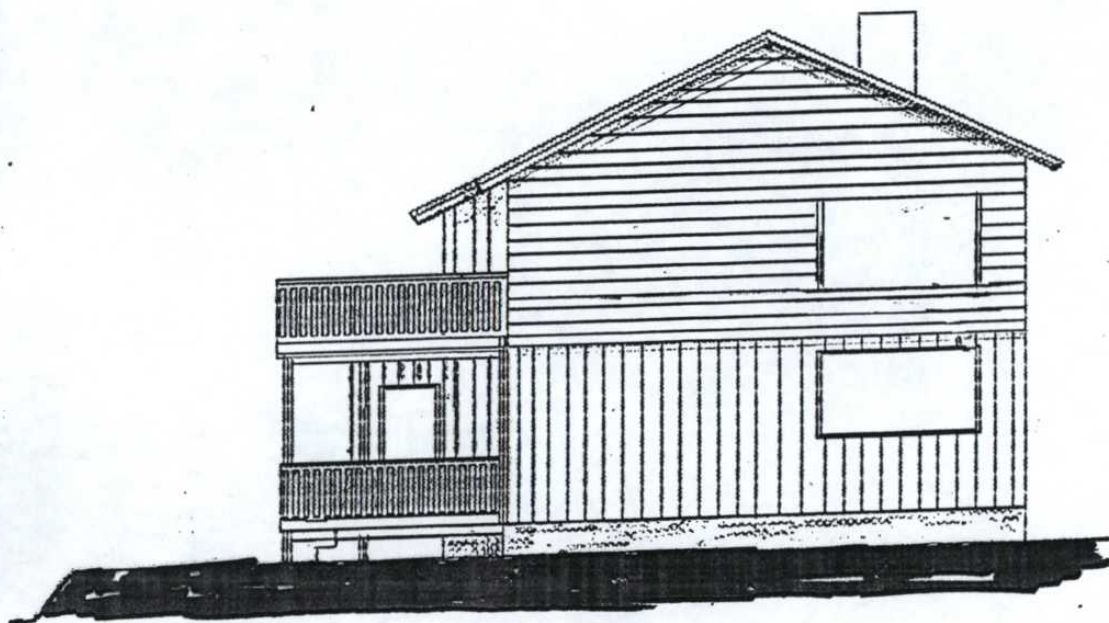


Vedlegg: Kommunalinformasjon



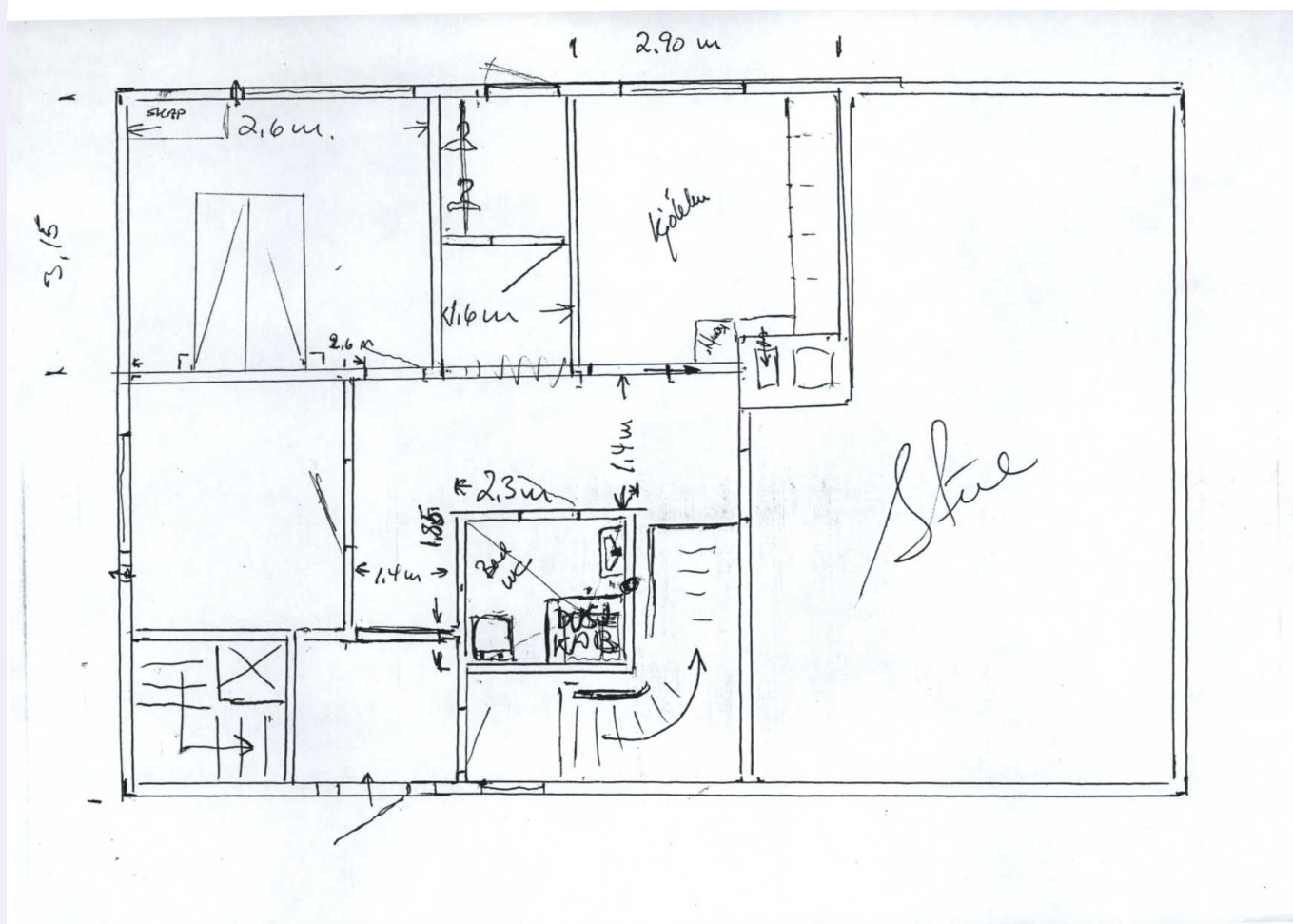
Tomannsbolig for Arvid Stenbråten	Mål	Dato
	1:100	30/6 1994
Fasader <i>Vest</i>	Tegning	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

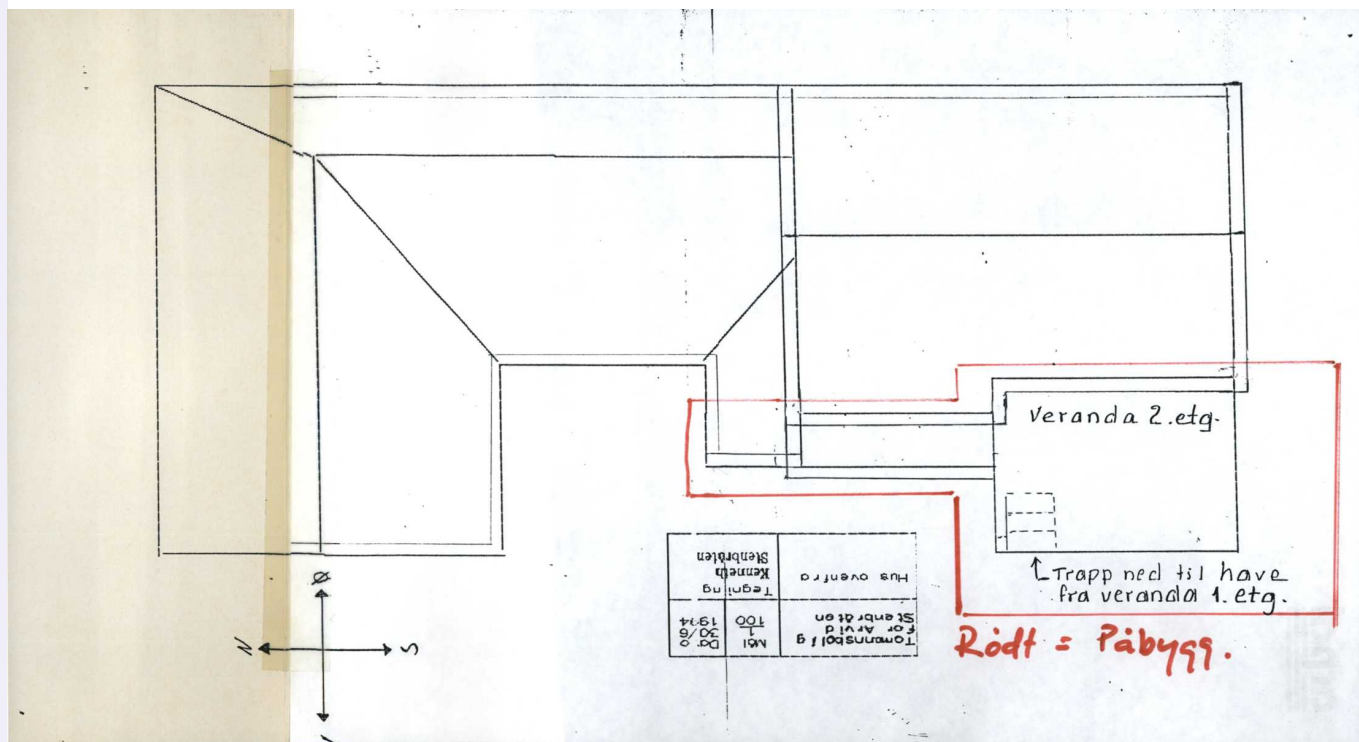


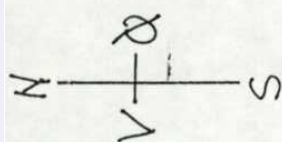
Tomannsbolig for Arvid Stenbråten	Mål 1:100	Dato 30/6 1994
Fasade av husside sør	Tegning: Kenneth Stenbråten	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

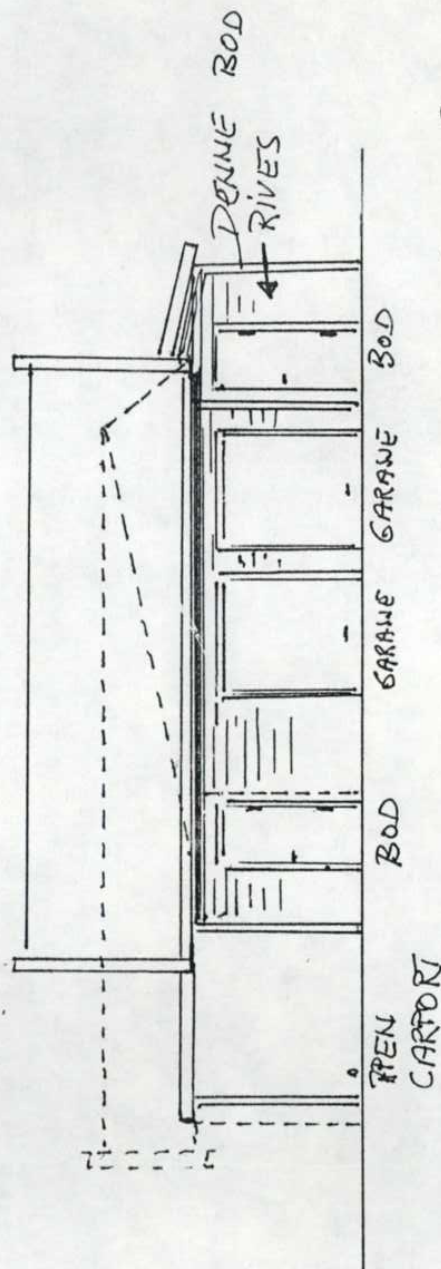


Vedlegg: Kommunalinformasjon





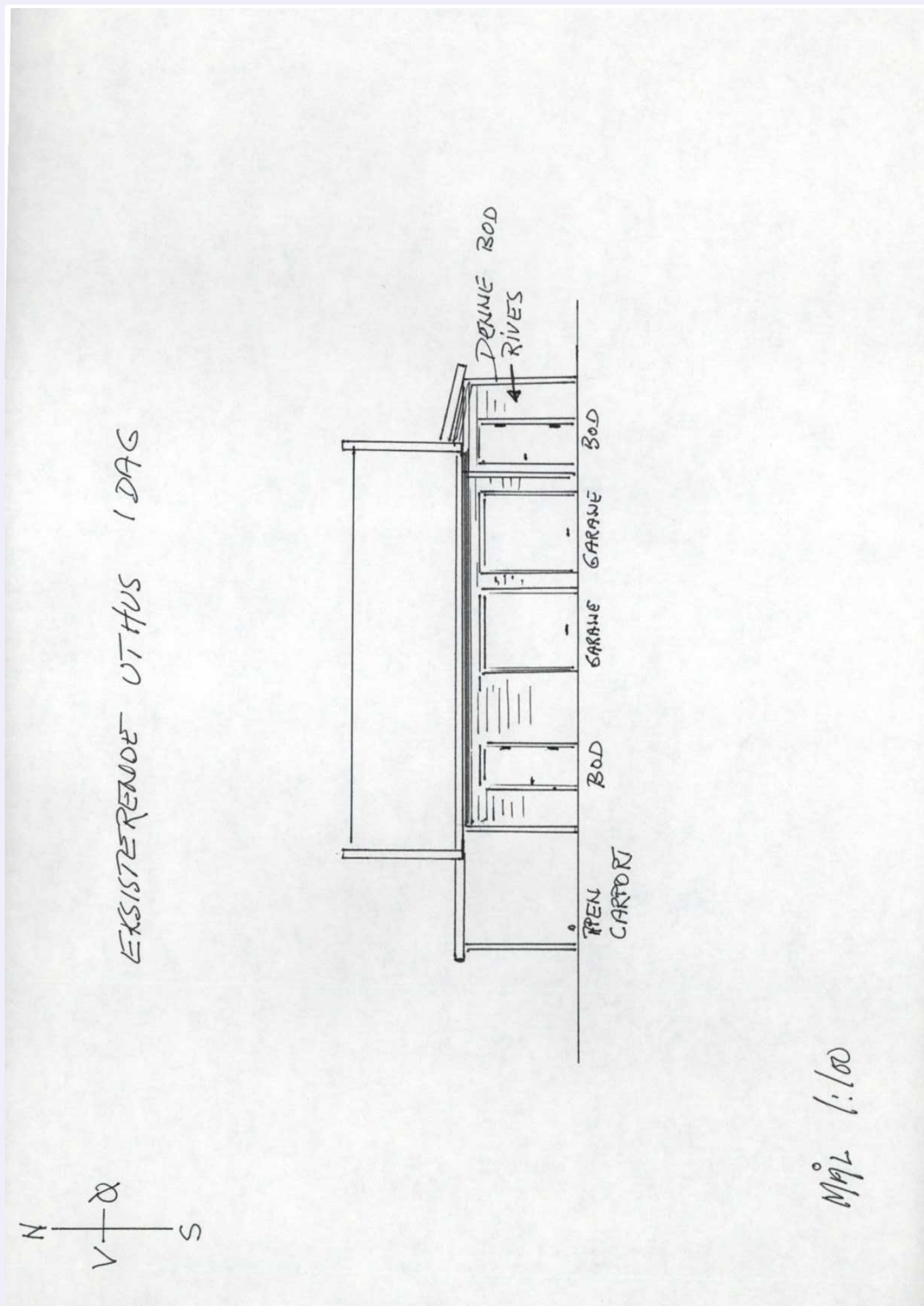
HEL LINJE: EKISTERENDE UTHUS 1 DAG
 PRICK " : SLIK DET NYE VIL BLI



Disse to garasjer er for små, for garasjene
 har en innvendig lengde for bilene på ca 4,7m.
 På pga dette får ikke jeg lukket vippe-
 porten helt igjen. Derfor kutes ut
 innkjøring fra denne side. ~~og~~
 Med innkjøring fra gavesiden vil dette rom
 passe godt til en bil.

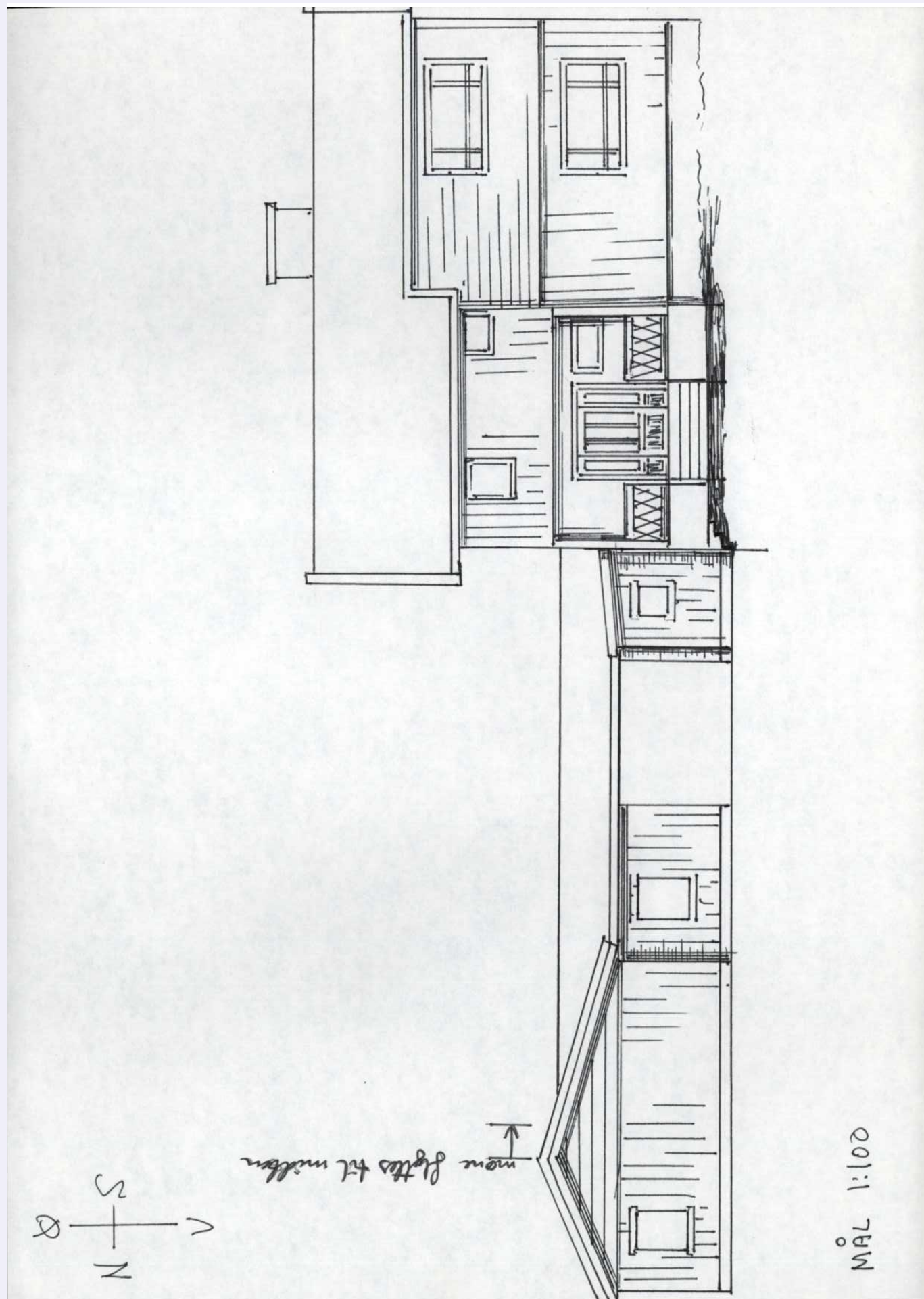
Mål 1:100

Vedlegg: Kommunalinformasjon

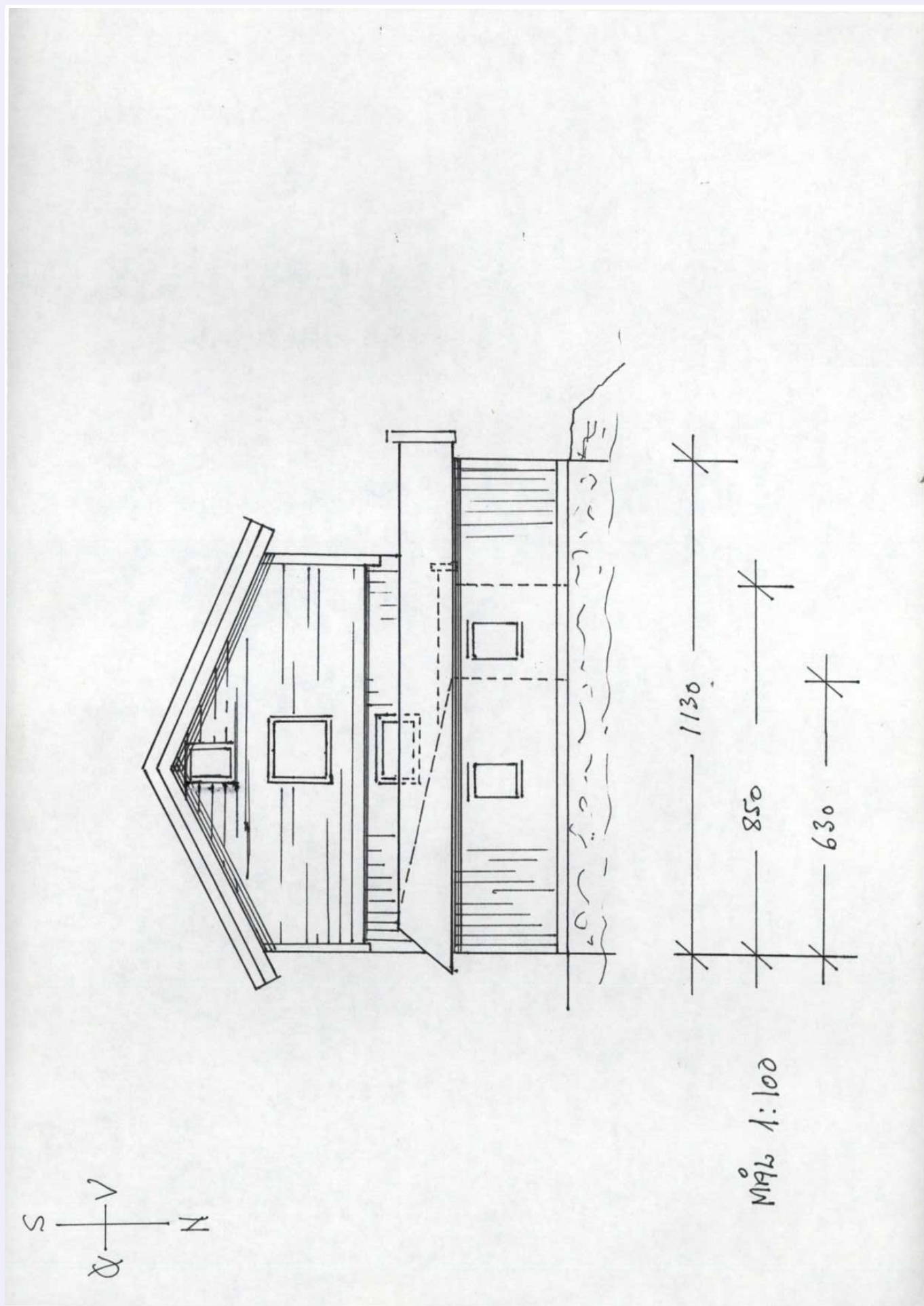


Mjøl 1:100

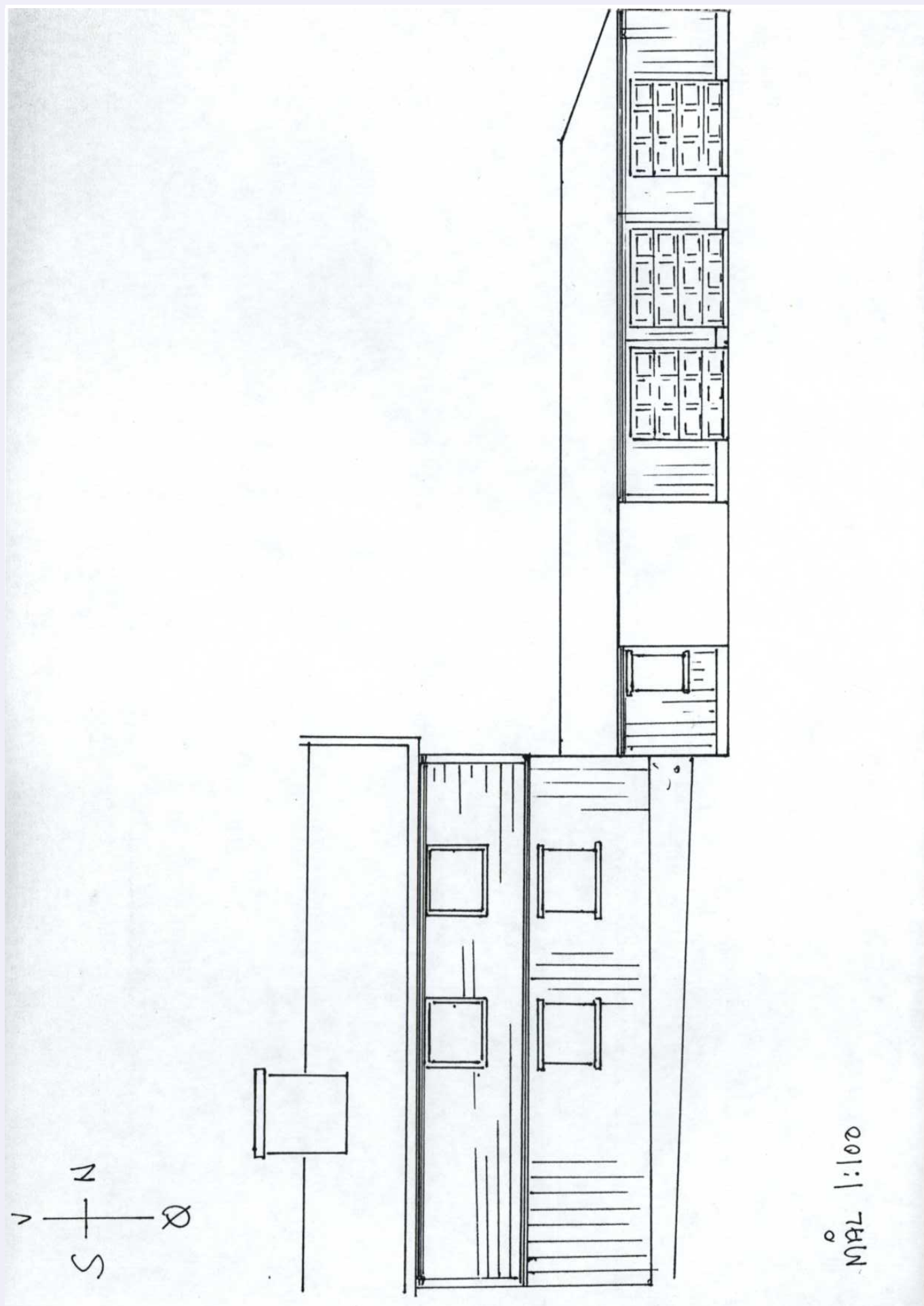
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



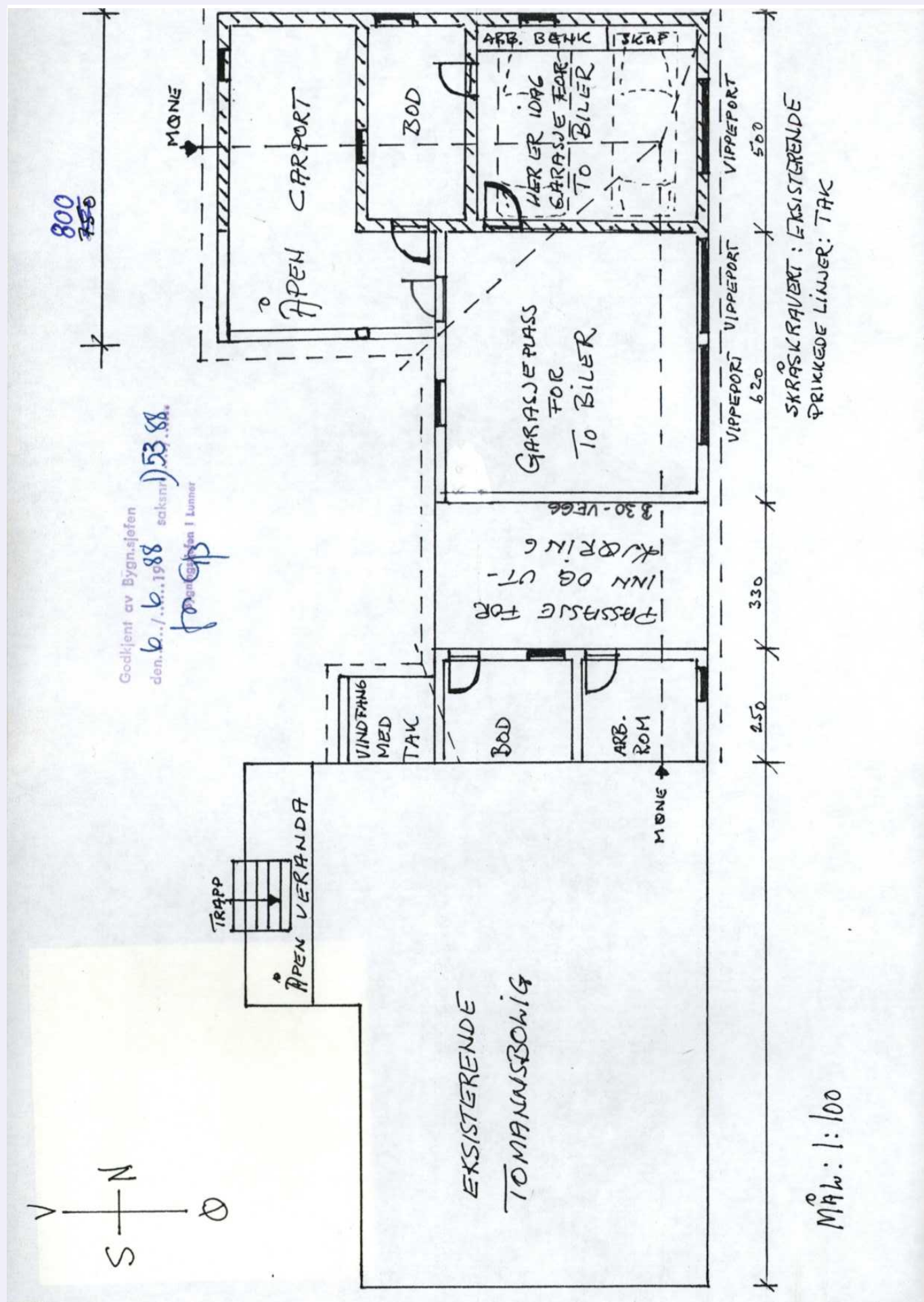
Vedlegg: Kommunalinformasjon



19600
1680

HE 140 A
IPE-200

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

17

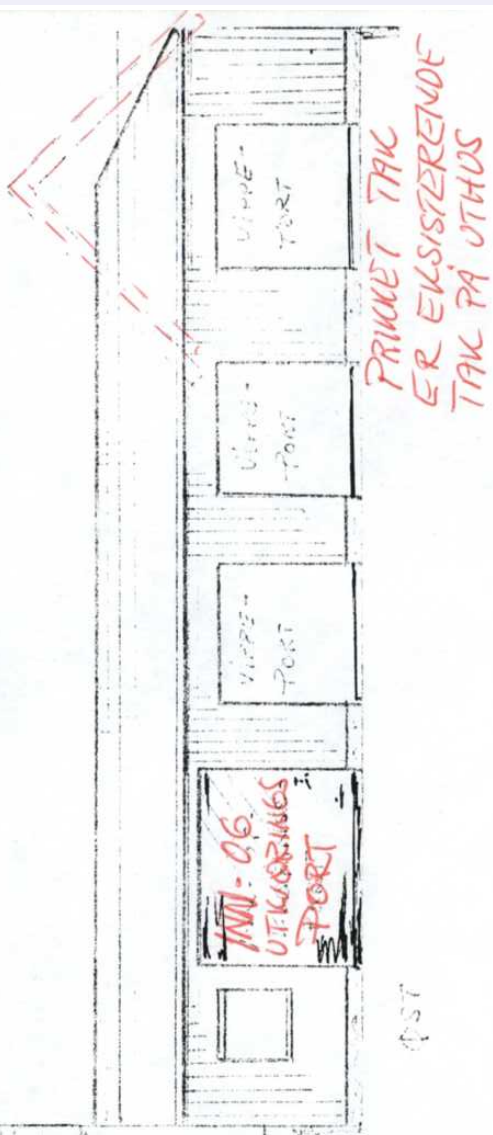
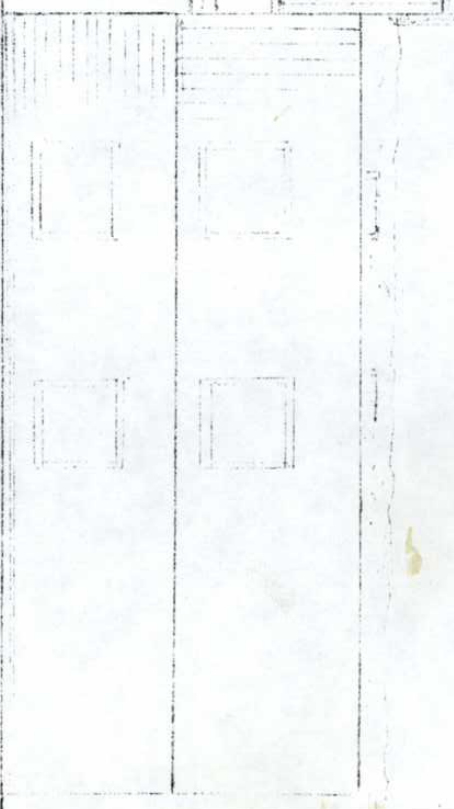
VEDR. TILBYGG MELLOM
BOLIGHUS OG UTHUS.

173/30

Tilhørende KARE EVJE
OG FRU/SVENSPÄTEN
FURUVÆGEN 14
2743 HÅRESTUA

NABOUPÅRSEL: (STRUK DET SOM IKKE PASSER)

IKKE GODKJENT	GOD- KJENT	DATO	NABO
IKKE	GOD- KJENT	14/4-88	Carl Johan Finstad
IKKE	GOD- KJENT	14/4-88	Kare Steen
IKKE	GOD- KJENT	19/4-88	Vinut Blomæth
IKKE	GOD- KJENT	27/4-88	Geir Finstad



OST

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

..Herr Kåre Evje,.....

2743 HARESTUA.....

Etter besiktigelse foretatt den ~~5/6-1970~~..... gis herved midlertidig
brukstillatelse av tilbygg / bolig..... på eiendommen
G.nr. 173 b.nr. 3, "Fredly".

Merknader:

Gjenstående arbeid:

Puss kjellermur innvendig og utvendig over bakken.
Beslag under dør i inngangsparti. ✓
Lufting fra W.C. og bad over tak. ✓
Isolasjon på himling. ✓
Takrenner og nedløp.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/10-1970.....

..... Roa den 8/6-1970.....

..... for Bygningsjefen i Lunner
H. Jähle



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 1214260054 / Tina Ulseth Myrvang, tlf. 97951331

Furuveien 5, 2743 Harestua

Gnr. 173, bnr. 3 i Lunner kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1214260054
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.06.2026

Tina Ulseth Myrvang
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

979 51 331
tina@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21, 1482 NITTEDAL

eiendomsmegler1.no