

Hadelandsvegen 2118



Velkommen til

Hadelandsvegen 2118



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

ROA

Enebolig m/landlig beliggenhet! Garasje og carport - Hybel i kjeller m/egen inngang - Tomt på 1628m² - Nærhet til tog

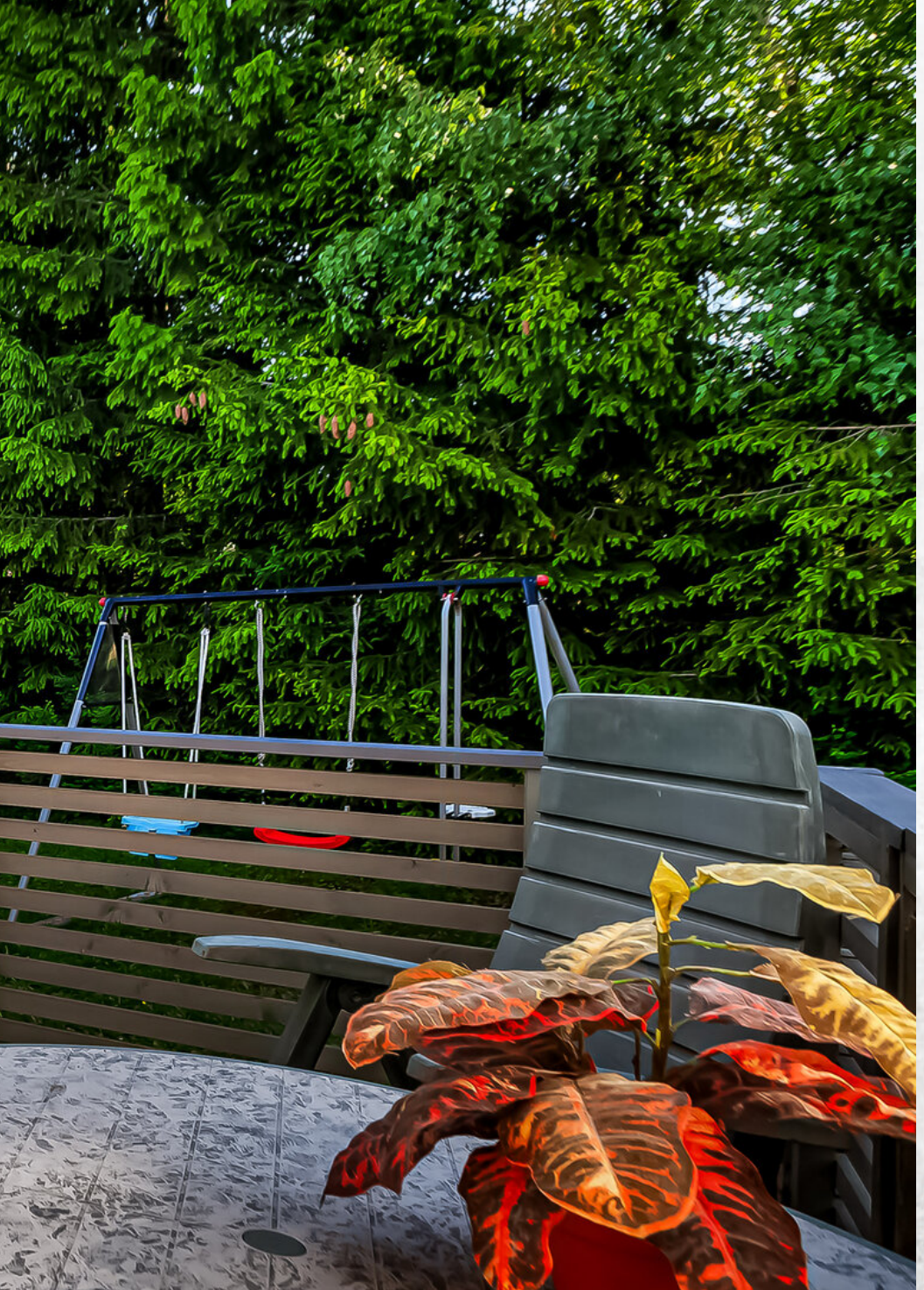
Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	91 100,-
Totalpris	3 681 100,-
BRA-i	155 kvm
Totalt BRA	214 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1950

Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no
Megler 2	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Dette er en innholdsrik og oppgradert enebolig over tre plan, med landlig beliggenhet på Roa i Lunner kommune. Beliggenheten og områdene rundt bolighuset er landlige og åpne, hovedsakelig bestående av landbruksarealer. På Roa finnes det togstasjon, dagligvareforretning, barnehage, ungdomsskole m.m.

- Huset ble vesentlig oppgradert i årene 2018 til 2022, og det er blitt etablert en hybel med egen inngang - perfekt for ekstra leieinntekter! Videre har eiendommen en stor tomt og fine uteplasser.

- Gode solforhold
- Innholdsrik og oppgradert enebolig
- Terrasser på tot. 33 m^2 og stor hage
- Parkering i carport og på egen tomt
- Hybel i kjeller m/egen inngang
- Kun 1,5 km til togstasjon
- Kort vei til butikk

Arealer og innhold

BRA-i:	155 kvm
BRA-e:	59 kvm
Totalt BRA:	214 kvm
TBA:	33 kvm

Beskrivelse

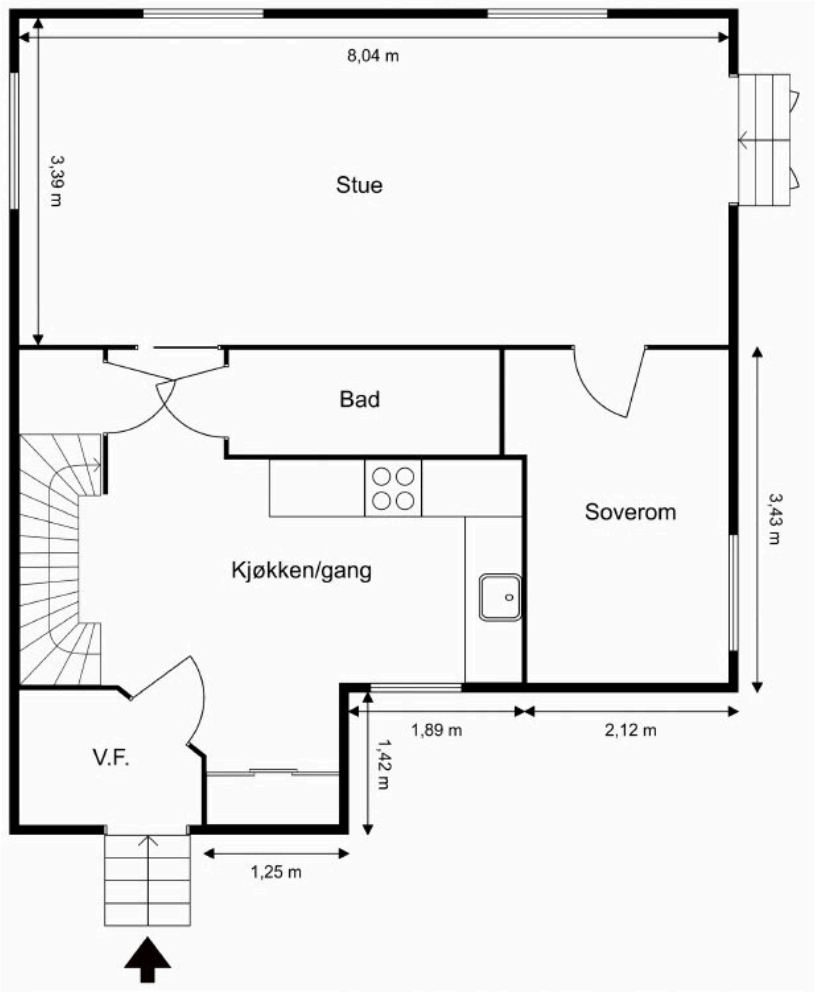
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, kjøkken, bad, stue, soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Gang, 2 soverom, toalettrom.
Total BRA: 31 kvm.

Eksterne bygg
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Carport
BRA-e: 13 kvm. Garasje
BRA-e: 31 kvm. Låve
Total BRA: 59 kvm.

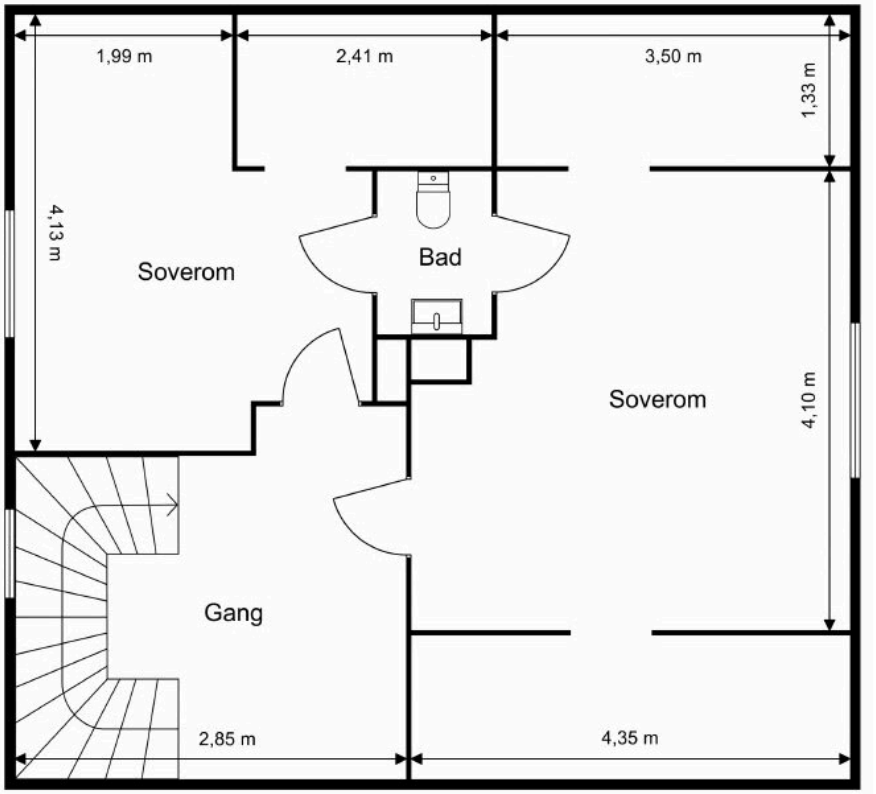
Hadelandsvegen
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

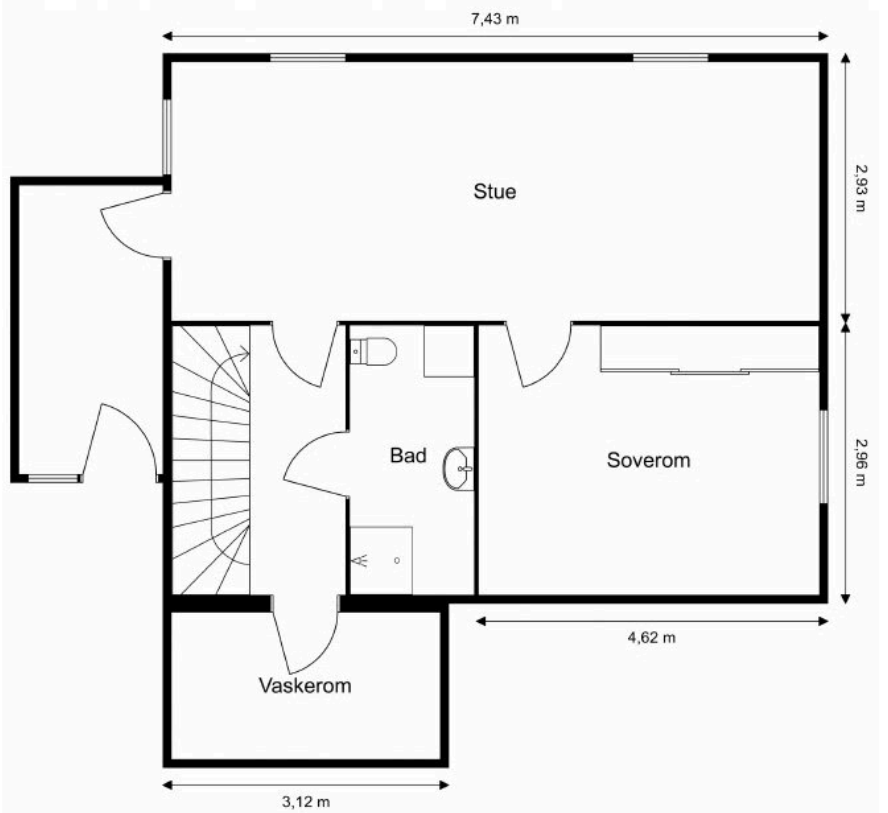
Hadelandsvegen
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Hadelandsvegen
Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende



Informasjon

Hadelandsvegen 2118

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0140/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hadelandsvegen 2118, 2740 ROA
Gnr 59, bnr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 59, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lunner kommune

Selger
Dawid Artur Mokrzysiak

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 700 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 59 kvm
Totalt BRA: 214 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Entre, kjøkken, bad, stue, soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Gang, 2 soverom, toalettrom.
Total BRA: 31 kvm.

Eksterne bygg
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Carport
BRA-e: 13 kvm. Garasje
BRA-e: 31 kvm. Låve
Total BRA: 59 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker seg over tre etasjer, og inneholder:
Underetasje BRA-i 62 m^2. Entre, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom.
1. etasje BRA-i 62 m^2. Entre, kjøkken, bad, stue, soverom.
2. etasje BRA-i 31 m^2. Gang, 2 soverom, toalettrom.

Det medfølger carport i tillegg står et eldrre utehus på tomten som kan brukes til diverse lagring

Standard

1. ETASJE
Entré:
Etasjen har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Rommet har fliser på gulvet, og malt overflate på vegger. Det er gulvvarme. I entréen er det tilgang til sikringsskap.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er parkett på gulv og malt overflate på vegger. I tillegg er det satt inn en varmepumpe, samt tilkoblet gulvvarme. Fra stuen er det utgang til terrasse. Her ute er det plass til sittegruppe, samt grill.

Kjøkken:
På kjøkkenet er det parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på øvrige vegger. Også dette rommet har gulvvarme. Kjøkkeninnredningen har integrert platetopp og stekeovn, med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad:
Etasjens bad har flis på gulv og vegger, samt malt overflate og downlights i himling. Det er gulvvarme. Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og veggmontert wc.

Soverom:
Etasjen har ett soverom. Rommet har parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Det er gulvvarme. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobe.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en gang. Her er det parkett på gulv og malt overflate på vegger. Fra gangen er det inngang til to soverom, samt et toalettrom.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Begge soverom har laminat på gulv, samt malte veggflater. Rommene oppvarmes via panelovn.

Toalett:
Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme. Rommet er utstyrt med naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

UNDERETASJE
Entré og gang:
Etasjen har inngang via innvendig trapp og felles gang med hoveddelen, samt via egen ytterdør. Entréen har flis på gulv og malt overflate på vegger. Det er gulvvarme. I gangen er det trapp opp til hovedetasjen, samt inngang til en bod og et bad.

Stue:
I stuen er det parkett på gulv og malt panel på vegger, samt malt overflate i himling. Rommet har gulvvarme, og det er plass til sofa og tv-møbel, samt spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og er godt utnyttet. Innredningen har integrert platetopp og stekeovn, med kullfiltervifte over stekesonen.

Soverom:
Fra stuen er det inngang til et soverom. Rommet har parkett på gulv og malt panel på vegger. Også dette rommet har gulvvarme. I de godkjente tegningene for dette rommet fremkommer det at det skal være montert en fast innredning under vinduet, som skal lettegjøre rømning. Dette er pt. ikke montert, men selger skal utbedre dette til overtakelse.

Bad:
Badet har flis på gulv og vegger, samt downlights og malt overflate i himling. Rommet har gulvvarme. Videre er det utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

Vaskerom:
Fra gangen er det inngang til en bod som er blitt innredet som vaskerom. Rommet har flis på gulv og vegger, samt malt overflate i himling og gulvvarme. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Parkett, laminat, fliser
Vegger: Malte overflater, fliser
Himling: Malt overflate

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger parkering i carport. I tillegg er det plass til biloppstilling på tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mw Lektro as, Elektrounion, Progruppen as, Beta VS
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beta VS
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AM Bygg

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AM bygg

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MV Lektro as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018 og 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beta VS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AM Bygg

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

spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassen, Carport

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Ja hos Lunner kommune.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksmann juni 2025.

Bygningssakkyndig

Christian Omre

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.06.2025

Bygning:
Enebolig over 2 etasjer samt kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Kjellergulv av betong.

Vinduer:
1 Etg:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2009 i stue.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på soverom og kjøkken.
Balkongdør i i treramme fra 2013.
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.
2. Etg:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på soverom.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010 på soverom.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2011 i ved trapp.
U. Etg:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2016.

Trapper:
Innvendig trapp (Fra 2. etasje til 1. etasje) er en lukket tretrapp fra byggeår.
Innvendig trapp (Fra 1. etasje til kjeller) er en lukket tretrapp fra 2019.
Innvendig trapp i tilbygg er en åpen tretrapp.

Balkong/terrasse:
Terrasse på 26 m^2 med adkomst fra stue. Etablert i 2019, opplyst av dagens eier.
Terrasse/trapperepopå 7 m^2 med adkomst fra entre.

VVS-installasjoner:

Type avløpsrør: Plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/2019
Type vannledninger: Rør i rør system. Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/19
Luft til luft varmepumpe. Etablert i 2018.
Varmtvannsbereder plassert på gulv i bod, fra 2004. En på 198 liter og en på 100 liter.

Ventilasjon - Kjeller:
Mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad. Klaffventiler på,yttervegg. Aggregatsentral er plassert på vaskerom.

Ventilasjon - 1. og 2. Etg:
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.

Elkraft:
Automatsikringer. Det er etablert 2 stk sikringeskap. Et for hoveddel og et for hybel. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2018/19.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti: TG3: Det er ikke etablert rekkverk. Rekkverk må monteres iht. krav. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Fra 1. etasje til kjeller: TG3: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. TG2: Det mangler håndløper på veggen. Merknad: Trappens bredde er målt til ca. 60 cm, noe som oppleves som smalt etter dagens standarder for tilgjengelighet og brukervennlighet. På grunn av bygningsmessige begrensninger er det ikke praktisk mulig å utvide trappeløpet uten omfattende tiltak. Forholdet vurderes ikke som funksjonelt avvik, men bemerkes som en begrensning sammenlignet med dagens krav. TG3: Rekkverk må monteres iht. jrav TG2: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Merknad: Kostnader er for TG3 avvik. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Tilbygg: TG3: Trappen mangler stedvis rekkverk. TG2: Åpninger mellom trinn er for store. TG3: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. TG2: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Merkand: Kostnadsestimat er for TG3 avvik. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Oppsummering av overflater: TG2: Høydeforskjell (5mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. TG3: Det er en flisrad ved dusj som vil hindre lekkasjevann å nå sluk, denne er høyere enn topp flis/tettesjikt ved dør. TG2: Misfarget siloconefug i dusjen. Merknad: Veggflis i dusjen er lagt på en måte som virker ufagmessig. Den bygger endel mer ut enn de andre flisene. Ingen tegn til funksjonsvikt. TG2: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. TG2: Pga svakt fall i dusjen må det påregnes at det kan bli liggende igjen noe vann igjen i dusjen etter bruk. TG3: Flisrad bør fjernes. Kostnadsestimat er for TG3 avvik. Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger

inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Flatt terreng kan gi økt belastning på drenssystemet ved store nedbørsmengder. Dersom dreneringen ikke vedlikeholdes, kan det over tid føre til fuktproblemer i konstruksjonen. Det anbefales å holde sluk og drenssystem fri for blokkeringer, og overvåke forholdene ved kraftig regnvær. Jevnlig kontroll av synlige deler av drenssystemet er viktig for å opprettholde funksjonen.

Grunnmur og fundament: TG2: Grunnmuren er påført puss eller overflatebehandling på utsiden og er utlektet og kledd på innsiden. Dette gjør det ikke mulig å inspisere konstruksjonen for eventuelle riss, sprekker eller fuktpåvirkning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende kontrollmulighet av en bygningsdel med skadepotensial. Eventuelle skader som riss, fuktopptak eller setningsskader kan være skjult, noe som øker usikkerheten om grunnmurens faktiske tilstand. Ved videre utvikling kan dette føre til konstruktive eller fuktttekniske problemer. Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som fuktinnsig, skjevheter eller lukt i tilstøtende rom. Dersom det oppstår mistanke om skade, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll.

Rom under terreng: TG2: Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling av relativ fuktighet ble det registrert 73,4%. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Dette nivået vurderes som forhøyet, og overstiger anbefalt grense for innebygde konstruksjoner med organiske materialer. Det ble ikke observert synlige tegn til skade eller muggvekst på befaringstidspunktet. TG2: Det er registrert bruk av dampsperre på innsiden av grunnmuren under terreng. Denne løsningen var tidligere vanlig, men anbefales ikke lenger, da den kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen. Fukt fra omgivelsene kan da magasineres i veggen og gi økt risiko for fuktskader over tid. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av bygningsmessig løsning med kjent skadepotensial.

Vedvarende høy luftfuktighet i slike konstruksjoner kan føre til muggvekst og redusert innemiljø, samt skade på materialer over tid. Det anbefales å følge opp med ytterligere fuktmålinger i ulike årstider, og vurdere bedre ventilasjon eller avfukting i rommet. Dersom fuktnivået vedvarer, bør veggkonstruksjonen åpnes for kontroll og eventuell utbedring. Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Balkong, terrasse, platting: TG2: Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører: TG2: Vinduer i utleiedel er plassert nær terrengnivå uten tilstrekkelig bakkeklaring. Ved store nedbørsmengder, snøansamling eller snøsmelting vil det være økt risiko for vanninntrengning, spesielt dersom drenering og avrenning ikke fungerer optimalt. Lav plassering kan også føre til at vann suges inn i karm og ramme ved langvarig fuktbelastning. Forholdet vurderes som en konstruksjonsmessig svakhet og gis tilstandsgrad 2 (TG2). Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på vinduer ved gjentatt eksponering. Det anbefales å bedre terrengfallet bort fra fasaden og sikre god drenering. Ved videre bruk bør tilstanden følges opp, og eventuelle tiltak vurderes dersom det oppstår symptomer på fuktpåvirkning.

Yttervegger: TG2: Kledningen er ført helt ned til vannbord langs grunnmuren rundt hele bygget. Dette gjør det ikke mulig å kontrollere om kledningen er luftet, slik dagens byggeskikk og forskrifter anbefaler. Manglende lufting vil kunne redusere

tørkeforholdene bak kledningen og øke risikoen for fuktopphopning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende kontrollmulighet og usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet. Merknad: Det er ingen negative symtomer på yttervegger ellers. Redusert uttørking kan føre til forhøyet fuktbelastning i bakveggen, noe som over tid kan gi økt slitasje, råtefare og redusert levetid for trekledning og tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør følges opp ved jevnlig visuell kontroll for tegn til fuktskader. Dersom det skal gjennomføres oppgradering av fasaden i fremtiden, bør luftespalte etableres som del av tiltaket.

Kjøkken: Hybel:
- Oppsummering av overflater og innredning: Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra Svea med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. TG2: Det er ikke etablert komfyrvakt. Ut fra etableringsår var dette et krav. Komfyrvakt anbefales etablert
- Oppsummering av avtrekk: TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft. TG2: Løsningen er uferdig og mangler et rør. Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Det anbefales å montere rør hele veien.

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning: Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin, Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. TG2: Det er ikke etablert komfyrvakt. Ut fra etableringsår var dette et krav. Komfyrvakt anbefales etablert.

Toalettrom: TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Trapp: Fra 2. etasje til 1. etasje:
TG2: Rekkverket måles til 70 cm.
TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Etablering av rekkverk på 90 cm anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger: Fordelerskap er etablert på bad i kjeller og under trapp i kjeller
TG2: Avrenning ved fordelerskap på bad er ikke påvist. Stoppekran er plassert bak luke på bad. Det bør etableres avrenning fra fordelerskapet i tak for å sikre at eventuell lekkasjevann blir synlig. Dette kan for eksempel løses ved å bore hull i skapets metallfront slik at vann kan ledes ut og oppdages på gulvet.

Elektrisk: TG2: Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det er full samsvarserklæringe på anlegg i kjeller. I 1. og 2. etasje gjelder samsvarserklæringen kun på deler av anlegget .Det er dermed ikke bekreftet at hele anlegget er dekket av dokumentert fagmessig utførelse. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av delvis manglende dokumentasjon for en risikokonstruksjon. Samsvarserklæring på hele anlegget bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder: 2 stk beredere er plassert i rom med sluk. TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Hybel:
- Oppsummering av overflater
TG2: Høydeforskjell (12 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
Dør er plassert i våtsone. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
- Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Våtrom: 1. etasje Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Våtrom: Vaskerom:
- Oppsummering av overflater: TG2: Høydeforskjell (4mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Som et sikkerhetstiltak kan det etableres lekkasjesikring. (Endrer ikke TG)
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom: Vaskerom Oppsummering av fukt: TGIU: Rommet er i bruk som vaskerom og hulltakning synes ikke nødvendig.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 450,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og årsgebyr feiing/tilsyn. Renovasjon er ikke inkludert.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 7 945,20 kr
Eiendomsskatt 3 060,80 kr
Feiing 461,00 kr
Vann 5 426,72 kr
Sum 16 893,72 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 061,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt i kommunen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 424 675,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 698 700,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 628 kvm (Eiertomt)
Stor selveiertomt med masse boltreplass.
Det står et eldre utehus på tomten som kan brukes til diverse lagring

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er beliggende på Roa i Lunner kommune. Beliggenheten og områdene rundt bolighuset er landlige og åpne, hovedsakelig bestående av landbruksarealer. På Roa finnes det togstasjon, dagligvareforretning, barnehage, ungdomsskole m.m. Fra eiendommen er det gangavstand til Frøystad idrettsanlegg med kunstgressbane og nytt klubbhus. Til Gran sentrum som er det største handelssenteret på Hadeland tar det ca 10 min å kjøre. I Gran ligger nytt idrettsanlegg med løpebaner, kunstgressbaner, tennisbaner m.m.

Det er godt kollektivtilbud fra togstasjonen, kun 1,5 km fra boligen, med hyppige avganger både til Oslo og Gjøvik. Det er også kort gangavstand, ca. 200 meter, til bussforbindelse ved Shell Roa, hvor bussen går til bl.a. Harestua, Jevnaker, Hønefoss og Gardermoen. Området for øvrig byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter. En kort kjøretur fra eiendommen ligger bl.a. Skjerva, Svea og Mylla med flott og kupert skogsterreng.

Avstanden til Oslo og Gardermoen er hhv. ca. 56 og 34 km.

Bebyggelse

Småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller til beboelse på eiendommen datert 10.06.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dør til soverommet i underetasje er blitt flyttet, sammenliknet med siste godkjente byggetegninger. I tillegg fremkommer det av tegningen at det skal stå fastmontert møbel foran soveromsvinduet for å lettegjøre rømning. Dette vil bli fastmontert av selger før overtakelse. Vaskerom i underetasjen er omtalt som "bod" i de siste godkjente byggetegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse. Det at eiendommen er regulert til næring vil for en kjøper i praksis bety mulighet for lengre vei om man for eksempel ønsker å bygge på boligen eller gjøre andre endringer – da disse krever dispensasjonssøknad pga. avvik fra plan. De omkringliggende eiendommene med eneboliger på er også reguler til næring, og kjøper gjøres oppmerksom på bruken av naboeiendommene kan også endres i fremtiden.

Reguleringsplan: Områderegulering for Roa
- Delareal 1 579 m2. Formål: næringsbebyggelse. Feltnavn N
- Delareal 50 m2. Formål: forretninger. Feltnavn F
- Delareal 1 629 m2. RPHensynsonenavnH220

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
- Delareal 50 m2. Arealbruk: forretninger, nåværende. OmrådenavnFOR
- Delareal 1 621 m2. KPHensynsonenavnH220_2. KPStøy Gul sone iht. T-1442
- Delareal 1 579 m2. Arealbruk: næringsvirksomhet, nåværende OmrådenavnNÆ
- Delareal 3 258 m2. KPHensynsonenavn0533-2017-0014. KPDetaljering
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1953/1068-39/20 10.04.1953 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: A/L Roa Vannverk. Med flere bestemmelser
Kommentar: Underskrevne gir herved A/L, Roa Vannverk tillatelse til å legge vannledninger over våre eiendommer og foreta tilsyn og vedlikehold av disse når det er nødvendig. Det forutsettes at arbeidet utføres på en slik måte og til slike tider at grunneierne blir påført minst mulig skade. For skade og ulempe som blir påført oss ved ledningens anlegg eller vedlikehold, må det betales erstatning som i mangel av minnelig overenskomst som samtidig har andeler i vannverket, fraskriver seg krav på skadeerstatning når skaden ikke kommer opp i en verdi av over kr. 50,-.

2007/406624-2/200 18.05.2007 FORKJØPSRETT
Rettighetshaver: BJØRGEENGEN ALF
Gjelder i 3 år fra 10.05.2007

2007/406624-3/200 18.05.2007 FORKJØPSRETT
Rettighetshaver: KIRKEBY ANNE KARIN
Gjelder i 3 år fra 10.07.2007

2007/406624-4/200 18.05.2007 FORKJØPSRETT
Rettighetshaver: BJØRGEENGEN JAN
Gjelder i 3 år fra 10.05.2007

Servituttene med doknr. 406624 er utgått, og kan ses vekk ifra.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 59, bnr. 8 i Lunner kommune («hovedbølet»).

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 49 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 900,-

Samlet skal selger betale kr. 122 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert
- Tilstandsrapport, datert 12.06.2025
- Energiattest, datert 12.06.2025
- Reguleringsplankart, datert 27.05.2025
- Kommuneplankart, datert 27.05.2025
- Ferdigattest bruksendring av kjeller, datert 10.06.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 01.10.2019
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Hadelandsvegen 2118

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mokrzysiak, Dawid Artur	9578-5999-4-3419680	2025-06-13 19:07:58

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
13. jun. 2025

Oppdragsnummer
65-0140/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hadelandsvegen 2118, 2740 ROA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Dawid Artur Mokrzysiak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4931200
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mw Lektro as, Elektrounion, Progruppen as, Beta VS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beta VS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AM Bygg

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AM bygg

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MV Lektro as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018 og 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beta VS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AM Bygg

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassen, Carport

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ja hos Lunner kommune.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksmann juni 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0140/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mokrzysiak, Dawid Artur	2025-06-13

Identifikasjon

bankID Mokrzysiak, Dawid Artur

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Hadelandsvegen 2118
2740 ROA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1950
BRA: 155 m^2
BRA-i: 155 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	21	17	2	1

Supertakst
GNR: 59 BNR: 111
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Hadelandsvegen 2118
2740 Roa

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32151

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti

Oppsummering

TG3: Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Fra 1. etasje til kjeller

Oppsummering

TG3: Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

TG2: Det mangler håndløper på veggen.

Merknad: Trappens bredde er målt til ca. 60 cm, noe som oppleves som smalt etter dagens standarder for tilgjengelighet og brukervennlighet. På grunn av bygningsmessige begrensninger er det ikke praktisk mulig å utvide trappeløpet uten omfattende tiltak. Forholdet vurderes ikke som funksjonelt avvik, men bemerkes som en begrensning sammenlignet med dagens krav.

Anbefalte tiltak

TG3: Rekkverk må monteres iht. jrav

TG2: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Merknad: Kostnader er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Flatt terreng kan gi økt belastning på drenssystemet ved store nedbørsmengder. Dersom dreneringen ikke vedlikeholdes, kan det over tid føre til fuktproblemer i konstruksjonen.

Det anbefales å holde sluk og drenssystem fri for blokkeringer, og overvåke forholdene ved kraftig regnvær. Jevnlig kontroll av synlige deler av drenssystemet er viktig for å opprettholde funksjonen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Grunnmuren er påført puss eller overflatebehandling på utsiden og er utlektet og kledd på innsiden. Dette gjør det ikke mulig å inspisere konstruksjonen for eventuelle riss, sprekker eller fuktpåvirkning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende kontrollmulighet av en bygningsdel med skadepotensial.

Anbefalte tiltak

Eventuelle skader som riss, fuktopptak eller setningsskader kan være skjult, noe som øker usikkerheten om grunnmurens faktiske tilstand. Ved videre utvikling kan dette føre til konstruktive eller fuktteknisk problemer.

Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som fuktinnsig, skjevheter eller lukt i tilstøtende rom. Dersom det oppstår mistanke om skade, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2: Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling av relativ fuktighet ble det registrert 73,4%. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Dette nivået vurderes som forhøyet, og overstiger anbefalt grense for innebygde konstruksjoner med organiske materialer. Det ble ikke observert synlige tegn til skade eller muggvekst på befaringstidspunktet.

TG2: Det er registrert bruk av dampsperre på innsiden av grunnmuren under terreng. Denne løsningen var tidligere vanlig, men anbefales ikke lenger, da den kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen. Fukt fra omgivelsene kan da magasineres i veggen og gi økt risiko for fuktskader over tid. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av bygningsmessig løsning med kjent skadepotensial.

Anbefalte tiltak

Vedvarende høy luftfuktighet i slike konstruksjoner kan føre til muggvekst og redusert innemiljø, samt skade på materialer over tid.

Det anbefales å følge opp med ytterligere fuktmålinger i ulike årstider, og vurdere bedre ventilasjon eller avfukting i rommet. Dersom fuktnivået vedvarer, bør veggkonstruksjonen åpnes for kontroll og eventuell utbedring.

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Vinduer i utleiedel er plassert nær terrengnivå uten tilstrekkelig bakkeklaring. Ved store nedbørsmengder, snøansamling eller snøsmelting vil det være økt risiko for vanninntrengning, spesielt dersom drenering og avrenning ikke fungerer optimalt. Lav plassering kan også føre til at vann suges inn i karm og ramme ved langvarig fuktbelastning. Forholdet vurderes som en konstruksjonsmessig svakhet og gis tilstandsgrad 2 (TG2).

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Anbefalte tiltak

Risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på vinduer ved gjentatt eksponering.

Det anbefales å bedre terrengfallet bort fra fasaden og sikre god drenering. Ved videre bruk bør tilstanden følges opp, og eventuelle tiltak vurderes dersom det oppstår symptomer på fuktpåvirkning.

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Kledningen er ført helt ned til vannbord langs grunnmuren rundt hele bygget. Dette gjør det ikke mulig å kontrollere om kledningen er luftet, slik dagens byggeskikk og forskrifter anbefaler. Manglende lufting vil kunne redusere tørkeforholdene bak kledningen og øke risikoen for fuktopphopning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende kontrollmulighet og usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet.

Merknad: Det er ingen negative symtomer på yttervegger ellers.

Anbefalte tiltak

Redusert uttørking kan føre til forhøyet fuktbelastning i bakveggen, noe som over tid kan gi økt slitasje, råtefare og redusert levetid for trekledning og tilstøtende bygningsdeler.

Forholdet bør følges opp ved jevnlig visuell kontroll for tegn til fuktskader. Dersom det skal gjennomføres oppgradering av fasaden i fremtiden, bør luftespalte etableres som del av tiltaket.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

TG2: Løsningen er uferdig og mangler et rør.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Det anbefales å montere rør hele veien.

Trapp: Fra 2. etasje til 1. etasje

Oppsummering

TG2: Rekkverket måles til 70 cm.

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk på 90 cm anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Tilbygg

Oppsummering

TG2: Åpninger mellom trinn er for store

Anbefalte tiltak

TG2: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er etablert på bad i kjeller og under trapp i kjeller

TG2: Avrenning ved fordelerskap på bad er ikke påvist.

Stoppekran er plassert bak luke på bad.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres avrenning fra fordelerskapet i tak for å sikre at eventuell lekkasjevann blir synlig. Dette kan for eksempel løses ved å bore hull i skapets metallfront slik at vann kan ledes ut og oppdages på gulvet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det er full samsvarserklæringe på anlegg i kjeller. I 1. og 2. etasje gjelder samsvarserklæringen kun på deler av anlegget .Det er dermed ikke bekreftet at hele anlegget er dekket av dokumentert fagmessig utførelse. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av delvis manglende dokumentasjon for en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på hele anlegget bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

2 stk beredere er plassert i rom med sluk.

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Hybel

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (12 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Dør er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig i sluk, og det foreligger kun bildedokumentasjon av påført membran, ikke av selve sluktilslutningen eller bruk av klemring. Det er derfor ikke mulig å bekrefte korrekt utførelse i dette kritiske området.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende visuell eller dokumentert kontroll av en risikokonstruksjon med skadepotensial.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (5mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Misfarget siloconefug i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

TG2: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

TG2: Pga svakt fall i dusjen må det påregnes at det kan bli liggende igjen noe vann igjen i dusjen etter bruk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (4mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Som et sikkerhetstiltak kan det etableres lekkasjesikring. (Endrer ikke TG)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig i sluk, og det foreligger kun bildedokumentasjon av påført membran, ikke av selve sluktilslutningen eller bruk av klemring. Det er derfor ikke mulig å bekrefte korrekt utførelse i dette området.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende visuell eller dokumentert kontroll av en risikokonstruksjon med skadepotensial.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

TGIU: Rommet er i bruk som vaskerom og hulltakning synes ikke nødvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.6.2025	**12.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Dawid Artur Mokrzysiak** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Hadelandsvegen 2118, 2740 Roa**

Kommunenr:	3234	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	111	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1950**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig over 2 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Kjellergulv av betong.

Standard:

Kjeller
Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn.

Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

Teknisk rom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Bereder og rørfordelingsskap.

1. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

2. etasje
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	155	155	0	0	33
Carport	15	0	15	0	0
Garasje	13	0	13	0	0
Låve	31	0	31	0	0
Totalt m²	**214**	**155**	**59**	**0**	**33**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	62	62	0	0	0
1. etasje	62	62	0	0	33
2. etasje	31	31	0	0	0
Totalt m²	**155**	**155**	**0**	**0**	**33**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	57	31	26
Totalt m²	**57**	**31**	**26**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	62	62	0	Entre, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom.	
1. etasje	62	62	0	Entre, kjøkken, bad, stue, soverom.	
2. etasje	31	31	0	Gang, 2 soverom, toslettrom.	
Totalt m²	**155**	**155**	**0**		

Bygning: Carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	**13**	**0**	**13**	**0**	**0**

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	**31**	**0**	**31**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2019 av dagens eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flatt terreng kan gi økt belastning på drenssystemet ved store nedbørsmengder. Dersom dreneringen ikke vedlikeholdes, kan det over tid føre til fuktproblemer i konstruksjonen.

Det anbefales å holde sluk og drenssystem fri for blokkeringer, og overvåke forholdene ved kraftig regnvær. Jevnlig kontroll av synlige deler av drenssystemet er viktig for å opprettholde funksjonen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Det er påført grunnmur på utsiden og utlektet på innsiden så ikke mulig konstantere type grunnmur eller kontrollere for riss/sprekker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

TG2: Grunnmuren er påført puss eller overflatebehandling på utsiden og er utlektet og kledd på innsiden. Dette gjør det ikke mulig å inspisere konstruksjonen for eventuelle riss, sprekker eller fuktpåvirkning.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende kontrollmulighet av en bygningsdel med skadepotensial.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuelle skader som riss, fuktopptak eller setningsskader kan være skjult, noe som øker usikkerheten om grunnmurens faktiske tilstand. Ved videre utvikling kan dette føre til konstruktive eller fukttekniske problemer.

Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som fuktinnsig, skjevheter eller lukt i tilstøtende rom. Dersom det oppstår mistanke om skade, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll.

6.3 Rom under terreng



Måler 73,4 % relativ fuktighet i utlektet vegg i kjeller, hvilket er noe høyt.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble innredet i 2019.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

TG2: Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling av relativ fuktighet ble det registrert 73,4%. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Dette nivået vurderes som forhøyet, og overstiger anbefalt grense for innebygde konstruksjoner med organiske materialer. Det ble ikke observert synlige tegn til skade eller muggvekst på befaringstidspunktet.

TG2: Det er registrert bruk av dampsperre på innsiden av grunnmuren under terreng. Denne løsningen var tidligere vanlig, men anbefales ikke lenger, da den kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen. Fukt fra omgivelsene kan da magasineres i veggen og gi økt risiko for fuktskader over tid. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av bygningsmessig løsning med kjent skadepotensial.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedvarende høy luftfuktighet i slike konstruksjoner kan føre til muggvekst og redusert innemiljø, samt skade på materialer over tid.

Det anbefales å følge opp med ytterligere fuktmålinger i ulike årstider, og vurdere bedre ventilasjon eller avfukting i rommet. Dersom fuktnivået vedvarer, bør veggkonstruksjonen åpnes for kontroll og eventuell utbedring.

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca 26 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2019, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

TG2: Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti

Type	Terrasse
Terrasse/trapperepopå ca. 7 m² med adkomst fra entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

TG3: Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Rekkverk må monteres iht. krav.
Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
1 Etg:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2009 i stue.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på soverom og kjøkken.
Balkongdør i i treramme fra 2013.
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.
2. Etg:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på soverom.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010 på soverom.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2011 i ved trapp.
U. Etg:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2016.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2: Vinduer i utleiedel er plassert nær terrengnivå uten tilstrekkelig bakkeklaring. Ved store nedbørsmengder, snøansamling eller snøsmelting vil det være økt risiko for vanninntrengning, spesielt dersom drenering og avrenning ikke fungerer optimalt. Lav plassering kan også føre til at vann suges inn i karm og ramme ved langvarig fuktbelastning. Forholdet vurderes som en konstruksjonsmessig svakhet og gis tilstandsgrad 2 (TG2).

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på vinduer ved gjentatt eksponering.

Det anbefales å bedre terrengfallet bort fra fasaden og sikre god drenering. Ved videre bruk bør tilstanden følges opp, og eventuelle tiltak vurderes dersom det oppstår symptomer på fuktpåvirkning.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Kledningen er ført helt ned til vannbord langs grunnmuren rundt hele bygget. Dette gjør det ikke mulig å kontrollere om kledningen er luftet, slik dagens byggeskikk og forskrifter anbefaler. Manglende lufting vil kunne redusere tørkeforholdene bak kledningen og øke risikoen for fuktopphopning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende kontrollmulighet og usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet.

Merknad: Det er ingen negative symtomer på yttervegger ellers.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Redusert uttørking kan føre til forhøyet fuktbelastning i bakveggen, noe som over tid kan gi økt slitasje, råtefare og redusert levetid for trekledning og tilstøtende bygningsdeler.

Forholdet bør følges opp ved jevnlig visuell kontroll for tegn til fuktskader. Dersom det skal gjennomføres oppgradering av fasaden i fremtiden, bør luftespalte etableres som del av tiltaket.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner er skiftet i 2020, opplyst av dagens eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny takstein i 2020	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

Det er ikke etablert takstige på bygget. Per i dag er det heller ikke montert ildsted. Dersom det i fremtiden etableres ildsted tilknyttet pipeløpet, vil det være krav om montert takstige for å sikre sikker adkomst for feiing og tilsyn i henhold til gjeldende forskrifter.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

2. etasje
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. Etg
Kjøkken : Måler 10 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 9 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Underetasje
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Kontroll av feier utført i 2017. Opplyst i forrige tilstandsrapport.	

6.14 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra Svea med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk over stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft. TG2: Løsningen er uferdig og mangler et rør.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Det anbefales å montere rør hele veien.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin, Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

I U.etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.33 m.

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.29 m.

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Soverom skråtak fra 2.88m til 1.59

Det er målt takhøyder på henholdsvis 2.33 og 2.29 meter i flere oppholdsrom. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav etter TEK17, som stiller krav om minimum 2,40 meter i nybygg.
Boligen er imidlertid oppført i 1950, og kravene på oppføringstidspunktet var lavere. Forholdet vurderes derfor ikke som avvik, men bemerkes som en forskjell fra dagens standard som kan påvirke romopplevelsen.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig og mekanisk ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.18 Trapp: Fra 2. etasje til 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Rekkverket måles til 70 cm.	
TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk på 90 cm anbefales for bedre sikkerhet.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Trapp: Fra 1. etasje til kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra 2019.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-3**
TG3: Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
TG2: Det mangler håndløper på veggen.	
Merknad: Trappens bredde er målt til ca. 60 cm, noe som oppleves som smalt etter dagens standarder for tilgjengelighet og brukervennlighet. På grunn av bygningsmessige begrensninger er det ikke praktisk mulig å utvide trappeløpet uten omfattende tiltak. Forholdet vurderes ikke som funksjonelt avvik, men bemerkes som en begrensning sammenlignet med dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3: Rekkverk må monteres iht. jrav	
TG2: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Merknad: Kostnader er for TG3 avvik.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.20 Trapp: Tilbygg

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Åpninger mellom trinn er for store	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

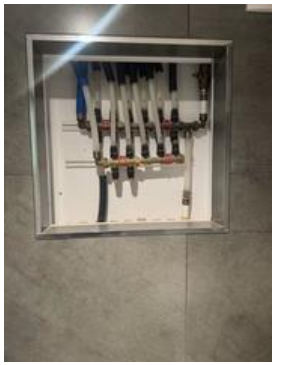
6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/2019	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.22 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/19	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Fordelerskap er etablert på bad i kjeller og under trapp i kjeller	
TG2: Avrenning ved fordelerskap på bad er ikke påvist.	
Stoppekran er plassert bak luke på bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres avrenning fra fordelerskapet i tak for å sikre at eventuell lekkasjevann blir synlig. Dette kan for eksempel løses ved å bore hull i skapets metallfront slik at vann kan ledes ut og oppdages på gulvet.	

6.23 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert 2 stk sikringeskap. Et for hoveddel og et for hybel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2018/19.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2: Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det er full samsvarserklæringe på anlegg i kjeller. I 1. og 2. etasje gjelder samsvarserklæringen kun på deler av anlegget .Det er dermed ikke bekreftet at hele anlegget er dekket av dokumentert fagmessig utførelse. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av delvis manglende dokumentasjon for en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på hele anlegget bør fremskaffes.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert i 2018	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
198 liter og 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

2 stk beredere er plassert i rom med sluk.

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.26 Ventilasjon: Kjeller

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad. Klaffventiler på,yttervegg.	
Aggregatsentral er plassert på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert i 2019.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Ventilasjon: 1. og 2. Etg

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.28 Våtrom: Hybel



Sluk bad hybel.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2019, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2: Høydeforskjell (12 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Dør er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Membran er ikke synlig i sluk, og det foreligger kun bildedokumentasjon av påført membran, ikke av selve sluktilslutningen eller bruk av klemring. Det er derfor ikke mulig å bekrefte korrekt utførelse i dette kritiske området.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende visuell eller dokumentert kontroll av en risikokonstruksjon med skadepotensial.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: 1. etasje



Sluk bad 1. etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2018, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (5mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Misfarget siloconefug i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

TG2: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

TG2: Pga svakt fall i dusjen må det påregnes at det kan bli liggende igjen noe vann igjen i dusjen etter bruk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, klosett med innebygd sisterne, og innfellbar dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og elektrisk vifte.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltakning er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (4mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Som et sikkerhetstiltak kan det etableres lekkasjesikring. (Endrer ikke TG)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Membran er ikke synlig i sluk, og det foreligger kun bildedokumentasjon av påført membran, ikke av selve sluktilslutningen eller bruk av klemring. Det er derfor ikke mulig å bekrefte korrekt utførelse i dette området.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende visuell eller dokumentert kontroll av en risikokonstruksjon med skadepotensial.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er ikke montert noe utstyr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Rommet er i bruk som vaskerom og hulltakning synes ikke nødvendig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

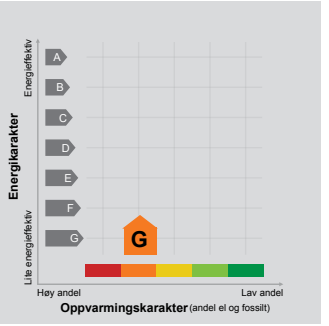
6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Hadelandsvegen 2118
Postnummer	2740
Sted	ROA
Kommunenavn	Lunner
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157391941
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134642
Dato	12.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Informasjon fra kommunen

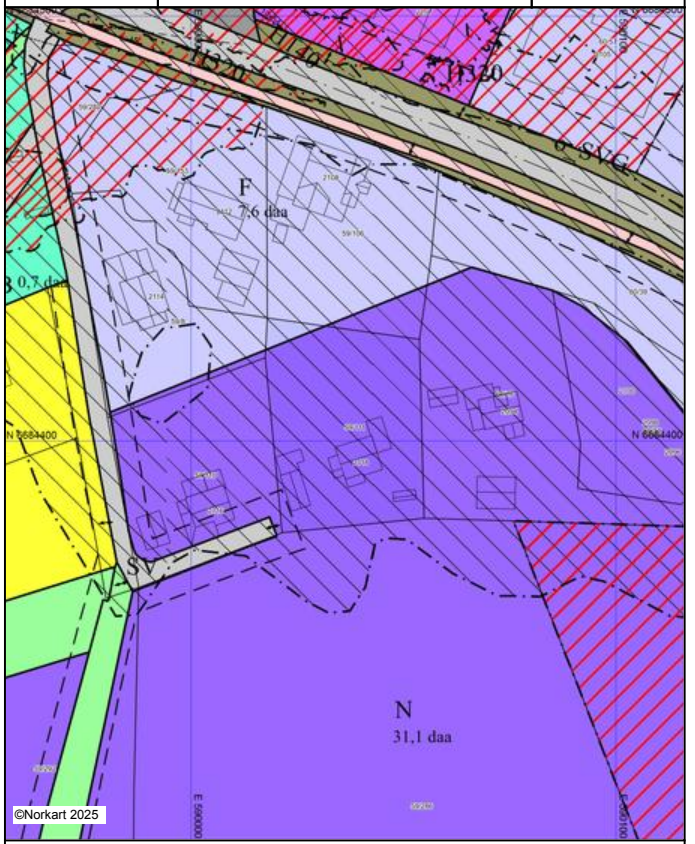
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/111
Adresse: Hadelandsvegen 2118
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Lunner kommune

Kommuneplan

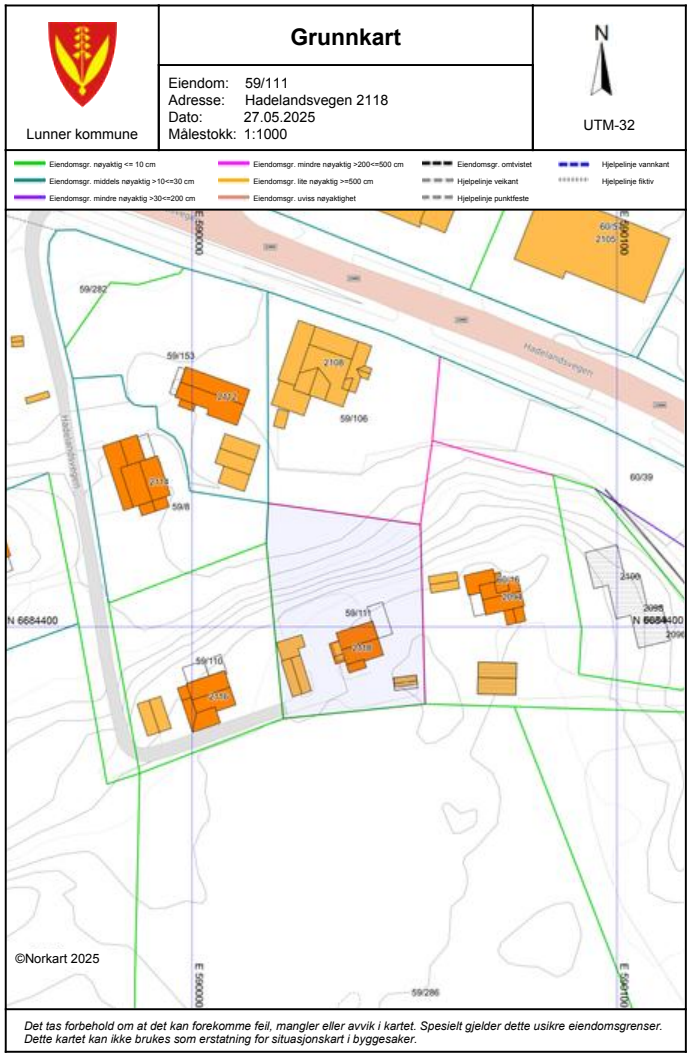
Eiendom: 59/111
Adresse: Hadelandsvegen 2118
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



Utskriftsdato: 27.05.2025

Lunner kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hadelandsvegen 2118, 2740 ROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 945,20 kr
Eiendomsskatt	3 060,80 kr
Feiing	461,00 kr
Vann	5 426,72 kr
Sum	**16 893,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	765200 promille	4.00	1/1	0 %	3 061,00 kr	1 530,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	1 Pr.År	480.00	1/1	0 %	480,00 kr	240,00 kr
Forbruksgebyr vann	95.8 M2	27.07	1/1	0 %	2 593,79 kr	1 296,90 kr
Abonnementsgebyr vann	1 Stk	3174.00	1/1	0 %	3 174,00 kr	1 587,00 kr
Forbruksgebyr kloakk	95.8 M2	59.41	1/1	0 %	5 691,71 kr	2 845,85 kr
Abonnementsgebyr kloakk	1 Stk	4511.00	1/1	0 %	4 511,00 kr	2 255,50 kr
				Sum	**19 511,50 kr**	**9 755,25 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLAND	Beregnet areal	1628.8
Etablert dato	27.07.1949	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	59/111
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.08.2021 27.08.2021	21/1471		59/8, 59/106, 59/110, 59/111, 59/153, 59/281, 59/286
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	59/111
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	01.08.2019 06.09.2019	DS FSKAP 145/17 17/1539		59/2 (-14561,9), 59/286 (14561,9) 59/4, 59/8, 59/106, 59/110, 59/111, 59/281, 59/292, 60/3, 60/16, 60/62, 60/65
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.09.2017 13.09.2017	DS FSKAP 145/17 17/1539	Tinglyst 13.09.2017	59/2 (-14546,3), 59/286 (14546,3) 59/4, 59/110, 59/111, 59/281, 60/3, 60/16, 60/62
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	30.06.2011 01.07.2011			59/2, 59/106, 59/111, 60/3, 60/16, 60/38, 60/39, 60/40
Skylddeling Skylddeling	27.07.1949			59/8, 59/111

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6684409.71	590031.16		Ja	1628.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOKRZYSIAK DAWID ARTUR F200296*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skaugveien 43C 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hadelandsvegen 2118 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	202 Hovland	Tettsted	1662 Roa
Valgkrets	3 Roa		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157391941		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	157391941	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	10.06.2022
3	157391933		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	301096240		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP)	12.07.2022

1: Bygning 157391941: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	177
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	177
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	78
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.02.2008
Endre bygningsdata	10.06.2022	10.06.2022
Data fra bygningsendring overført	10.06.2022	10.06.2022
Endre bygningsdata	10.06.2022	10.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/111	-	-	-	-	-
Bolig	Hadelandsvegen 2118	H0101	59/111	86	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	26	0	26
H01	1	63	0	63	73	0	73
K01	0	64	0	64	78	0	78

2: Bygningsendring 157391941-1: Tilbygg, Ferdigattest 10.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	7,7
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	7,7
Avløp		Bebygd areal	7,7

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.12.2019	10.12.2019
Ferdigattest	10.06.2022	10.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/111	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	0	6,2	0	6,2	7,7	0	7,7

3: Bygning 157391933: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/111	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0

4: Bygning 301096240: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling 12.07.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-59/111

Norkart
Utskriftsdato: 27.05.2025 15:05

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	12.07.2022	29.08.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/111	-	-	-	-	-

Etasjer

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

LUNNER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/10483

Ansvarlig søker:
Morfo Arkitekter As
Postboks 5254 Majorstuen
0303 OSLO

Tiltakshaver:
MOKRZYSIAK DAWID ARTUR
Hadelandsvegen 2118
2740 ROA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hadelandsvegen 2118	59	111		

Tiltakets/byggets art

Bruksendring av kjeller til beboelse

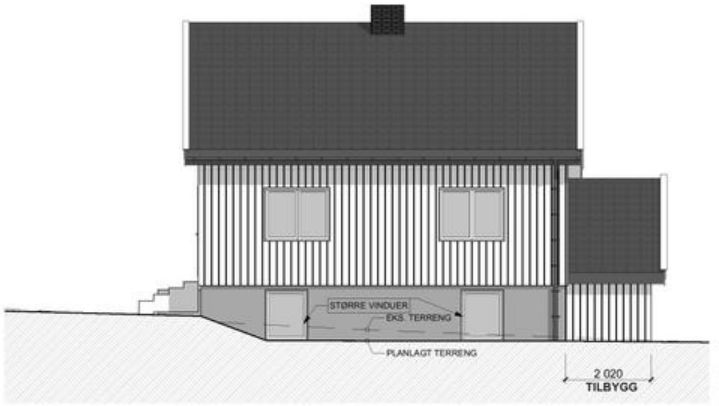
Vedtaksdato	Saksnr
10.06.2022	19/2918

Dato for søknad om ferdigattest:	20.05.2022

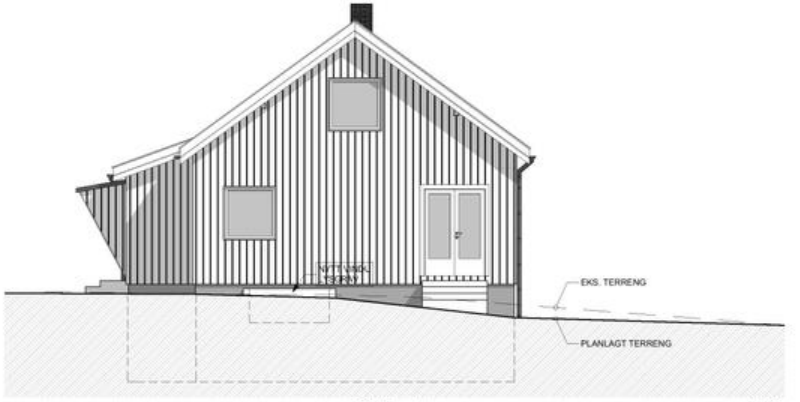
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

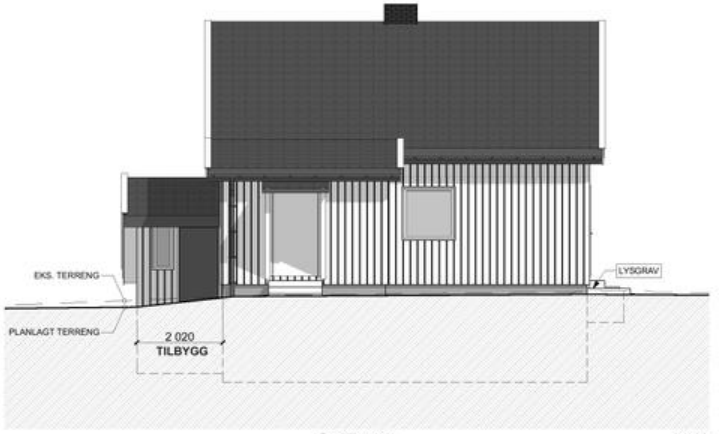
Sted	Dato	Underskrift
Roa	10.06.2022	Trine Myrmo
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



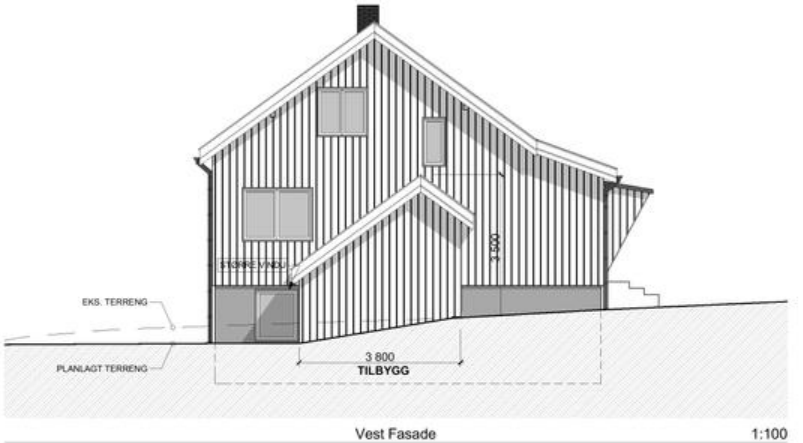
Nord Fasade 1:100



Øst Fasade 1:100



Syd Fasade 1:100



Vest Fasade 1:100

Tegning:
Fasade mot nord og syd

Hedelandsvegen 2118, 2740 Roa, Gnr/Bnr: 59/111

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Pilestredet 75D
0354 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	01.10.2019	A40-1

Målestokk: 1:100

MORFO

Tegning:
Fasade mot øst og vest

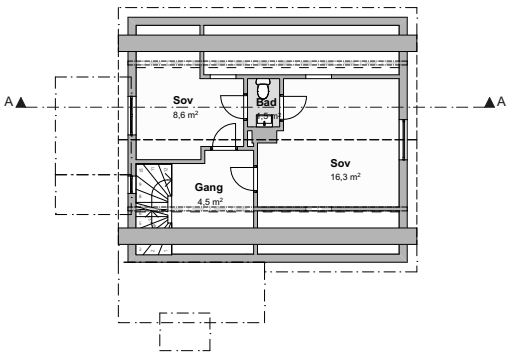
Hedelandsvegen 2118, 2740 Roa, Gnr/Bnr: 59/111

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Pilestredet 75D
0354 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	01.10.2019	A40-2

Målestokk: 1:100

MORFO

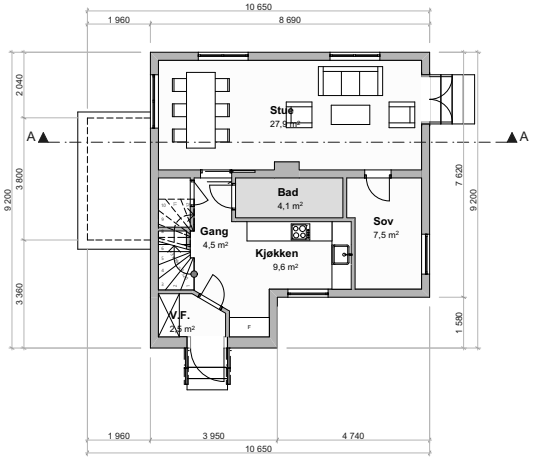


Tegning:
Plan 2. etasje

Hedelandsvegen 2118, 2740 Roa, Gnr/Bnr: 59/111

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Pilestredet 75D
0354 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	01.10.2019	A20-1
Målestokk:		
1:100		

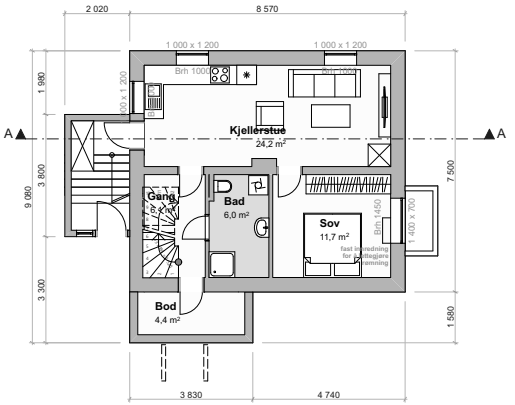


Tegning:
Plan 1. Etasje

Hedelandsvegen 2118, 2740 Roa, Gnr/Bnr: 59/111

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Pilestredet 75D
0354 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	01.10.2019	A20-2
Målestokk:		
1:100		



Tegning:
Plan Underetasje

Hedelandsvegen 2118, 2740 Roa, Gnr/Bnr: 59/111

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Pilestredet 75D
0354 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	01.10.2019	A20-3

Målestokk: 1:100

MORFO

HADELAND

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0140/25
Vår referanse: 3765229/26519128
Bestilling: C3 2025-05-28 55

Dato
28.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1068	20	10.4.1953	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3234 LUNNER	59	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/1068/20
Uthentet 2025-05-28 09:28
Side 1 av 2

Stempel kr. 5,- 1068/53 10/6

Overenskomst.

Undertegnede gir herved A/L. Roa Vannverk tillatelse til å legge vannledninger over våre eiendommer og foreta tilsyn og vedlikehold av disse når det er nødvendig.

Vi forutsetter at arbeidet utføres på en slik måte og til slike tider at grunneierne blir påført minst mulig skade.

For skade og ulempe som blir påført oss ved ledningens anlegg eller vedlikehold, må det betales erstatning som i mangel av minnelig overenskomst blir å fastsette ved skjønn.

De grunneiere som samtidig har andeler i vannverket, fraskriver sig krav på skadeserstatning når skaden ikke kommer opp i en verdi av over kr. 50,- femtikroner.

Verdien av de rettigheter A/L. Roa Vannverk har fått ved erklæringa er satt til kr. 500,- femhundrekroner.

For g.nr. 59. b.nr. 106. Skjennum ..... P. Skjennum
" 59. " 110. Elveli ..... Arnt. Rudssen
" 59. " 111. Skogland ..... John Kjosungen
" 59. " 8. Brolsikken ..... Peter H. Haugen.
" 59. " 20. Kolstad ..... Anders Hole
" 59. " 93. Sørlie ..... Erik Sørlie
" 59. " 96. Dalbo ..... Odd Jensen
" 59. " 84. Elvelie ..... [illegible]
" 59. " 79. Elvestad ..... [illegible]
" 59. " 114. Enger ..... Lunner Handelsforening
" 59. " 112. Knausen ..... Ottar Andreassen
" 59. " 105. Bergendahl ..... Lars Bergendahl
" 59. " 75- 76. Skansen ..... B. Brunsmo
" 59. " 100-101. Fjellstua ..... Emma Andersen
" 59. " 51. Valstad .....
" 59. " 65. Ramberg ..... Einar Nordlien
" 59. " 78. Hammer ..... Alf Ryen.
" 59. " 61. Granheim ..... Karl Granheim
" 59. " 19. Elverhøi ..... Emil Enkeberg

Fortsettelse ark nr. 2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/1068/20
Uthentet 2025-05-28 09:28
Side 2 av 2

Ark. nr. 2.

For g.nr. 59. b.nr. 92. Sannom ..... Jørgen Hjorvei
" 59. " 117. Brannstasjon ..... [illegible]
" 59. " 104. Viggaland ..... Tollaks Johnsen
" 60. " 8. Heimdal ..... Waldo Johansen
" 60. " 11. Kyrås .....
" 60. " 16. Slattum a. ..... Ingvald Hovland
" 60. " 19. Viggaland ..... Harald Løppe
" 60. " 2. Slattum ..... Anders Slattum
" 59. " 25-30. Fagerheimen, Frøistad ..... [illegible]
" 59. " 15. Fossheimen ..... Rolf Andersen
" 59. " 57. Possum ..... Bertha Hovland
" 59. " 1. Frøisli ..... [illegible]
" 59. " 24-32. Steinsgård. ..... [illegible]
" 59. " 74. Fredheim ..... Marthinius Hansen
" 59. " 88. Thorestua ..... Josef H. Thorsen
" 59. " 116. Thorestua II. ..... Edv. Frøisli
" 59. " 2. Frøisli ..... Lars Frøisli
" 59. " 115. Annieby ..... Kaare Pettersen Andersen
" 59. " 69-97. Kildal søndre ..... Louise Kildal
" 59. " 99. Solhaug ..... Mrs Dulie
" 59. " 91. Mesundeli ..... Jakob Frøisli
" 59. " 37. Svensbråten ..... Lunner Idrettslag
" 60. " 18. Lunner A.I.L.s Idrettsbane ..... Kaare Olimb
59 " 117 Brannstasjon ..... [illegible]

LUNNER KOMMUNE
OSNFØRER

Lunner den 9/6-1953
..... B. Brunsmo

Form. i A/L. Roa Vannverk

Til vitterlighet:
..... Emil Enkeberg ..... Jakob Frøisli

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0140/25
Vår referanse: 3765230/26519192
Bestilling: C3 2025-05-28 56

Dato
28.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
406624	200	18.5.2007	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3234 LUNNER	59	111	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til :
Dnß NOR Eiendom AS
0021 OSLO
Org. nr.: 910 968 955

Ref. nr.: 2558

Oppdragsnr.
51807011

Skjøte [1]

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
533	LUNNER	59	111			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra borfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Borfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis: Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittlgg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 490.000,- ***FireHundreNittiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det åpne marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
19 07 15 [redacted]	Magnhild Johanne Bjørgeengen Magnhild J. Bjørgeengen.	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
04 11 46 [redacted]	Magne Bjørgeengen Magne Bjørgeengen	[X] Ja [ ] Nei [ ] Ja [ ] Nei [ ] Ja [ ] Nei [ ] Ja [ ] Nei	1/1

Rett kopi bekreftes:
Ingeborg Sickel
Statsaut. eiendomsmegler

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Alf Bjørgeengen, p.nr 291140 [redacted] samt
Anne Karin Kirkeby, p.nr. 090344 [redacted]
og Jan Bjørgeengen, p.nr. 130548 [redacted]
skal ha forkjøpsrett til eiendommen i 3 -tre- år fra 10. mai 2007.

Doknr: 406624 Tinglyst: 18.05.2007
STATENS KARTVERK

Utstedets dato og underskrift (ved fotokopi) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot eierseksjonsloven § 22, 3. ledd

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7) — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: MAGNHILD JOHANNE BJØRGEENGEN

Magnhild J. Bjørgeengen.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift: Ellen Raasfad — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ELLEN RAASTAD
Adresse: Blåbæråsen 4 - 2743 Harestua

2. vitneunderskrift: Trine Ensrud — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TRINE ENSRUD
Adresse: Ensrudveien 30 - 2750 Gran

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved lesark) : Side 2 av 2

5180711

DOKUMENTASJON VEDRØRENDE EIENDOMMEN GNR 59 BNR 111 I LUNNER KOMMUNE

Undertegnede,
MAGNE BJØRGEENGEN, f.nr. 041146 [redacted]

har kjøpt ovennevnte eiendom av min mor,
MAGNHILD BJØRGEENGEN, f.nr. 190715 [redacted]

Kjøpesummen er avtalt til kr 490.000,-.

Vi er bedt om å begrunne verdifastsettelsen overfor Statens Kartverk, Tinglysingsavdelingen.

Eiendommen ble ervervet med bakgrunn i takst avholdt av takstmann MNTF Arne Kristiansen. Verditakst kr 490.000,-, lånetakst kr 450.000,-.
Avgiftsgrunnlaget for beregning av dokumentavgift er satt til samme beløp.

Dersom De ønsker ytterligere dokumentasjon, ber vi om at De kontakter oss snarest på telefon 977 15422 (Magne Bjørgeengen). Alternativt bes De kontakte megler på saken, Ingeborg Sickel. Hun treffes på telefon 61 33 28 50, DnB NOR Eiendom, avd. Hadeland.

Undertegnede skal foreta en del oppgradering av eiendommen og har i den forbindelse tatt opp lån i DnB NOR Bank, og med pant i samme eiendom.

Lunner, den 31. mai 2007

RETT KOPI BEKREFTES

Som selger og hjemmelshaver: Som kjøper:

x Magnhild J. Bjørgeengen
Magnhild Johanne Bjørgeengen
Fnr: 190715 [redacted]

Magne Bjørgeengen
Magne Bjørgeengen
Fnr: 041146 [redacted]

Jeg/vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Dato: 31.05.07 Underskrift: Gerd Ler Mørkrid
GERD LER MØRKRID
gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse: Randstadlinna 2014, 2740 Roa

Dato: 31.05.07 Underskrift: Margun Trafjord Torp
MARGUN TRAFJORD TORP
gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse Lekengutua 32 2720 Eidsvoll

Hadelandsvegen 2118

Nabolaget Roa - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grua skole (1-7 kl.)	151 elever, 10 klasser	6 min 5.3 km
Lunner barneskole (1-7 kl.)	328 elever, 16 klasser	8 min 5.5 km
Lunner ungdomsskole (8-10 kl.)	182 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Nannestad videregående skole	950 elever	25 min 27.9 km
Bjertnes videregående skole	500 elever, 26 klasser	31 min 34.2 km

Offentlig transport

Shell Roa	Linje 112, 126, 459, 465	2 min 0.2 km
Roa stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen		34 min

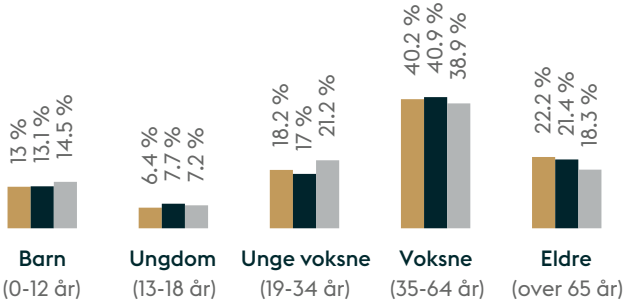
Barnehager

Roa barnehage (1-5 år)	40 barn	14 min 1.2 km
Åstroll familiebarnehage (1-5 ...	18 barn	5 min 3.2 km
Grua barnehage (0-5 år)	54 barn	5 min 4.5 km

Dagligvare

Bunnpris Roa	3 min
Kiwi Roa	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roa	1 091	563
Roa/Lunner	2 456	1 210
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Frøystad idrettsanlegg	11 min
Frøystad skole	13 min
Spartacus Treningssenter	6 min
MOVA Gran	9 min

«Hyggelige naboer, og koselig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0140/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hadelandsvegen 2118 2740 ROA

Betegnelse: Gnr 59, bnr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 59, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lunner kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no