



Velkommen til

Morkagutua 52
2740 Roa

EiendomsMegler 1

Velkommen til
Morkagutua 52
2740 Roa

Enebolig med sjel og laftet tømmer | Stor naturtomt på ca. 3,7 mål | Beliggende luftig og landlig | Oppgraderingsbehov

Velkommen til Morkagutua 52! En sjarmerende enebolig med laftet tømmer og en stor, opparbeidet naturtomt.

Dette er en eiendom med sjel, opprinnelig et eldre tømmerbygg som har blitt flyttet og etablert på en romslig eiertomt. Boligen har en tradisjonell planløsning med to stuer, og ildsteder gir varme og stemning. Her bor du landlig og tilbaketrukket, med kort vei til servicetilbud i Gran og Roa. Dette er en bolig med en tydelig karakter og historie, hvor modernisering må påregnes.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	1 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	51 100
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 041 100
<u>BRA/BRA-I</u>		188/98 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Tomteareal</u>		ca. 3 754.30 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1948
<u>Energimerking</u>		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Hege Blisten Nylèn
Eiendomsmegler MNEF

926 36 617
hege@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	1 990 000
Omkostninger*	kr	51 100
Totalpris inkl. omk.	kr	2 041 100

*Omkostninger

Kr 49 750 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 51 100 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 69 000 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 71 800 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

Andre utgifter

Strøm pr år: Selger har tegnet Norgespris og dette må ny eier fortsette med ut 2026.

Strømforbruket har ligget på ca. 15 000 kwh pr år.

Forsikring pr år: Ca. kr. 8 000,-

Tv/internett pr. mnd: Ca kr. 1 600,-

Vei: Brøyting har vært gjort av Molden AS hvor man har betalt ca. kr. 8 500,- pr år. Summen vil kunne avhengig av hvordan vinteren utvikler seg.

Tallene er estimert av megler og er avhengig av type abonnement og forbruk. Avvik kan derfor komme.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 6 547 pr. år for 2026

Dette inkluderer feiing og slamtømming. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

- Feiing: kr 467,-

- Kontrollgebyr avløpsanlegg: kr 371,-

- Renovasjon kr 5 708,50 - pr. år. (faktureres direkte fra HRA)

Totalt kr. 6 547,-

Siden eiendommen har privat avløpsanlegg må man påregne kostnader til tømming. Selger husket ikke hva dette lå på, men man må nok regne med at dette kan koste +/- kr. 3 000,- -5 000,- pr år. Selger har benyttet stedet mest som fritidsbolig og har derfor ikke hatt behov for å tømme mer enn ca. hvert 4. år, så kostnadene deres har vært vesentlig lavere, men det kommer som sagt an på hvor mange som bor der etc. Dette er et estimert beløp og ny eier må selv undersøke faktiske kostnader rundt dette.

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

Kommunal eiendomsskatt: kr 4 444 pr. år for 2026

Registerbetegnelse

Gnr. 49, bnr. 35 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 49, bnr. 44 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 98 m²

BRA-e: 90 m²

BRA total: 188 m²

Kjeller

BRA-e: 90 m². Hobbyrom, fire boder og teknisk rom. Det er toalett og håndvask i rommet med vannpumpe og varmtvannstank.

1. etasje

BRA-i: 98 m². Vindfang, kjøkken, to stuer, soverom, bad og gang.

Ikke målbare arealer

Gulvareal i 2. etasje er ikke medtatt i BRA da takkonstruksjon har utforming med skråtak som gjør at arealet ikke er måleverdig. Men denne etasjen inneholder gang og to rom brukt som soverom (ikke godkjent til varig opphold)

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

1

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har gruset gårdsplass med god plass til å parkere på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 3 754.30 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 3 754,3 m². Eiendommen består av to gnr/bnr som ligger inntil hverandre. Hovedeiendommen, bnr. 35 er avsatt til boligformål, mens tilleggstomten, bnr. 44 er avsatt til fritidsformål. Området er ikke regulert og omfattes av kommuneplanen. Hovedeiendommen som huset står på er på 1 939,20 kvm og tilleggstomten (49/44) er på 1815,10 kvm. Tomten er i hovedsak naturtomt, med noe opparbeidet plen, trær og beplantning, samt gruset gårdsplass. Tilleggstomten består kun av naturtomt. Man har fin utsikt ut mot skogen, landbruksareal samt at man kan skimte Kruggerudtjernet på enkelte årstider. Tjernet er et populært fiske og badevann. Eiendommen har en felles bruksrett til utmarken sammen med gnr. 49, bnr. 3 iht tinglyst avtale.

Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt, kun skylddelt i 1951 og 1958. Grensene er registrert med en nøyaktighet på 200 -500cm. Det tas forbehold om arealets størrelse ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Byggeår

Ca. 1948 i følge takstmannen.

Innhold

Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller: Hobbyrom, fire boder og teknisk rom. Det er toalett og håndvask i rommet med vannpumpe og varmtvannstank.

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, to stuer, soverom og bad.

2. etasje: Gang og to rom brukt som soverom, men ikke godkjent til varig opphold. Denne etasjen har lav takhøyde som gjør at den ikke er målbar.

Terrasse på 6,6 m².

Boligens areal er opplyst av takstmannen og ikke kontrollmålt av megler.

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

Standard

Et eldre tømmerhus fra 1948, opprinnelig flyttet til tomten, fordelt over tre plan: kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen har bevart mye av sin opprinnelige karakter, med laftet tømmerkonstruksjon, trepanel på vegger og trebjelkelag i etasjeskillene. Vindfang og bad ble etablert i 2006. Det elektriske anlegget har grunninstallasjon fra byggeår med utbedringer og moderniseringer i eiers eiertid, blant annet nytt sikringsskap rundt 2011 og ytterligere kursopplegg i 2014. Kjøkkenet er fra byggeår med eldre innredning. Boligen egner seg for kjøper som ønsker å sette sitt eget preg på en eiendom med sjel og god tomtestørrelse.

Vindfang:

Vindfanget ble etablert i forbindelse med tilbygget i 2006 og er boligens første rom. Gulvvarme gir et godt utgangspunkt for å henge fra seg yttertøy. Inngangsdøren er en platedør med glassfelt.

Stue:

Boligen har to stuer, en hverdagsstue og en finstue. Hverdagesstuen vil også egne seg som et soverom. Et koselig rom som kan brukes til så mangt.

Hovedstuen har trepanel på vegger og synlige trebjelker i himlingen, noe som gir rommet et tydelig preg av boligens alder og konstruksjon. To vinduer slipper dagslys inn fra siden, og det er

plass til sofagruppe og sittegruppe rundt et spisebord. En peis er plassert i stuen, og en lukket vedovn er plassert i tilstøtende rom. Gulvet er lakkert/malt tregulv.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra byggeår og har eldre innredning med skrog i skap og skuffeseksjoner i tre, benkeplate i laminert trefiberplate, og skap- og skuffefronter med malt overflate. Innredningen har normal bruksslitasje. Kjøkkenet er utstyrt med vaskekum og utslagsvask i metall, frittstående komfyr og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Kjøkkenbenken ble etablert i 2001.

Soverom 1. etasje:

Ett soverom ligger i 1. etasje. Rommet har veggplater og lakkert/malt tregulv, i tråd med resten av etasjen.

Bad:

Badet ble etablert i forbindelse med tilbygget i 2006. Våtrommet har gulvvarme og er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og overskap, høyskap og gulvmontert WC. Gulv er utført med fliser. Vegger og himling er utført med trepanel. Ventilasjon er naturlig med ventil i himling/vegg/vindu. Opplegg for vaskemaskin på badet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Nede i kjelleren er det også et eldre toalett. Dette har behov for oppussing.

Soverom 2. etasje:

I 2. etasje er det to rom innredet som soverom, tilgjengelig via en innvendig plassbygd trapp. Rommene er virkelig hyggelige med plass til dobbeltseng, malt panel og vindu. Takhøyden i denne etasjen er 196 cm, og skråtaket preger rommene. Trepanel på vegger og tregulv. Rommene har vinduer med 1+1 lag glass. Rommene i denne etasjen er ikke godkjent til varig opphold.

Kjeller:

Kjelleren er en råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom og er heller ikke godkjent til dette. Den inneholder et hobbyrom med tregulv på betongplate, fire boder, eldre toalettrom og et teknisk rom. Tørketrommel er plassert i et av rommene her nede. Veggene er synlig grunnmur i mur/betong/leca. Her er plassert stoppekran, varmtvannstank fra 1976 på 100 liter, pumpe for vanntilførsel fra brønn, trykktank og installasjoner for vannbehandling. Kjelleren har vedlikeholdsbehov.

Overflater:

Gulv: Fliser, lakkerte/malte tregulv.

Vegger: Trepanel, malte plater, malt tapet.

Himling: Trepanel, malte plater, malt tapet.

Tilstand |Takstmannens vurdering av TG2 og TG3

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

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører - 1
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted

- Innvendig - Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Septiktank
- Kjøkken - 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - 2
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Bygget ligger i et område med registrering «moderat til lav» når det gjelder radonforekomst. Det er ikke utført måling av radon i boligen.

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

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

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

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

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i spredt bebyggelse i Lunner kommune, med åpent kulturlandskap og skogsåser som nærmeste nabo. Rundt tomten strekker dyrket mark og skog seg i alle retninger, og det er lite innsyn fra naboene rundt. Det er denne kombinasjonen av landlig ro og praktisk beliggenhet som setter stedet i en klasse for seg. Utsikten og nærheten til Kruggerudtjernet er noe mange setter pris på. Dette er både et populært fiske og badevann. Turterrenget ligger også rett utenfor døra med flotte stier året rundt. Skiløypene går stort sett rett utenfor døra, så dette er et perfekt sted for deg som er glad i friluftslivet.

Dagligdagse ærend er godt dekket med kort kjøretur til dagligvarehandel, apotek og Granstunet Kjøpesenter. Roa og Gran sentrum nås begge på under ti minutters kjøring, og her finner du det meste av tjenester du trenger i hverdagen. Kollektivtilbudet er tilgjengelig via busstopp på Morka, med linjer mot Gran og Roa. Roa stasjon, med togforbindelser mot Oslo og Gjøvik, ligger en kort kjøretur unna.

Ute i naturen er det ingen mangel på muligheter. Terrenget rundt Morkagutua byr på turveier og skogsområder rett fra dørstokken, og om vinteren er Nannestad Skisenter tilgjengelig med bil. Helgaker Gård er et aktivitetstilbud i nærområdet for de som ønsker noe utover turturer og friluftsliv. Treningssentrene MOVA Gran og EVO Gran i Gran sentrum dekker behovet for innendørs trening.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Det er flere barnehager i området, både private og kommunale. For mere info om barnehager gå inn på kommunen sin hjemmeside.

Skolekrets: Lunner barneskole.

Lunner Ungdomskole.

Hadeland Videregående skole. .

Bebyggelse

Enebolig

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.06.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1948 som er et eldre tømmerbygg som ble flyttet. Boligen har kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Yttervegger er oppført i laftet tømmer og utvendig kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket, så oppbygging, isolering og vindtetting er ikke vurdert. Grunnmuren er utført i mur/betong/leca. Etasjeskillene i 1. og 2. etasje er utført med trebjelkelag og er lukkede konstruksjoner. Kjelleren er en råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom, med synlig grunnmur, betongplate på grunn med tregulv i hobbyrom, og bjelkelag i tre mot etasjen over.

Byggegrunnen er en nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller foretatt grunnundersøkelser.

Tak:

Taktekking er utført med steinbelagte metallplater med taksteinform, og undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder. Takkonstruksjonen er et skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer/takstoler. Loftet er delvis kaldt og delvis innebygd. Takrenner og nedløp er utført i metall, og det er montert takstige for adkomst til pipe.

Pipe/Ildsted:

Det er plassbygde piper utført med teglstein, med sotluke plassert i kjeller. Det er en peis

plassert i stue og en lukket vedovn plassert i flere rom.

Vinduer:

Vinduer i 1. etasje er i tre med 2-lags isolerglass fra 2004. Vinduer i 2. etasje og kjeller er i tre med 1+1 lag glass. Alle vinduer har malt overflatebehandling utvendig og innvendig.

Dører:

Inngangsdøren er en platedør med glassfelt. Kjellerdører er tredører. Innvendige dører er av ulik type og alder. Alle dører har malt overflatebehandling.

Trapper/adkomst:

Utvendig trapp foran inngangsdør er en enkel trapp i murkonstruksjon med overbygg i tre, med enkel fundamentering direkte på bakken. Det er også en annen utvendig enkel trapp i trekonstruksjon, med enkel fundamentering direkte på bakken. Innvendig er det en plassbygd enkel trapp med en utførelse som var vanlig ved boligens byggeår.

VVS-installasjoner:

De innvendige vannledningene er delvis utført med eldre røropplegg i metall og nyere rør-i-rør opplegg. Rør-i-rør-opplegget har samleskap plassert på badet. Stoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør er i PVC. Varmtvannstanken er fra 1976, har et volum på 100 liter og er plassert i kjeller. Boligen har egen vannforsyning fra brønn. Pumpe for vanntilførsel, trykktank og installasjoner for vannbehandling er plassert i kjeller.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling/vegg/vindu. Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over komfyr.

Tekniske detaljer:

Boligen har elektriske varmeovner, varme i gulv på bad og vindfang, og ildsted for ved som oppvarmingskilder. For brannsikkerhet har boligen brannslukningsapparat/brannslange og tilstrekkelig antall røykvarslere.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med hovedsakelig åpent anlegg og sikringsskap med automatsikringer. Anlegget har grunninstallasjon fra byggeår, med utbedringer og moderniseringer utført i selgers eiertid. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på anlegget. Takstmannen har kun utført en forenklet visuell undersøkelse og anbefaler en utvidet kontroll for å vurdere tilstanden fullstendig, gitt anleggets alder og den begrensede undersøkelsen.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2014:

- Oppgraderinger av det elektriske anlegget på kjøkken, inkludert nye kurser og brytere, utført av Gaute Amdal

ca. 2011:

- Installasjon av sikringsskap med automatsikringer

2006:

- Bygging av tilbygg med vindfang og bad
- Delvis utskifting av vannledninger til rør-i-rør-system med samleskap plassert på bad

1999:

- Utsifting av takbelegg og montering av nye beslag rundt piper

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

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

Det foreligger byggesøknad med tegninger datert 05.05.2006 for endring og påbygg av inngangsparti. Søknaden omfatter tilbygg med vindfang og bad, samt en utvendig terrasse. Byggeår for tilbygget er 2006. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 05.05.2006 for boligens 1. etasje inkludert tilbygget, som stemmer med dagens bruk av etasjen. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv for eiendommens opprinnelige bygningskropp, inkludert kjelleren og 2. etasje. Ut i fra takhøyde i 2. etg. vil ikke rommene i denne etasjen være eller bli godkjent til varig opphold. Rommene brukes som soverom, men er som sagt ikke godkjent til varig opphold.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmeovner og gulvvarme på bad og i vindfang. Peis i stue og lukket vedovn i flere rom.

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

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

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Selger har pt ikke noen løpende abonnement på tv og internett. Selger har benyttet mobilt bredbånd og NRK. I følge henne er det ikke fiber inn til eiendommen.

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

Adgang til utleie

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

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område med registrering «moderat til lav» for radonforekomst.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område som omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 (plan-ID 2023-0001), vedtatt 14.03.2024. Hovedeiendommen (bnr. 35) er regulert til boligbebyggelse mens tilleggstomten (bnr. 44) er regulert til fritidsbebyggelse.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:

- Hensynssone H320_1: Flomfare

I flomsone er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak. Det er heller ikke tillatt med utfylling av masser som fortrenger eller innskrenker flomsone. Ifølge planen er 518 m² av eiendommen berørt av denne hensynssone.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vannforsyning er fra privat brønn. Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank. Det betales et årlig kontrollgebyr for avløpsanlegget til kommunen. Kostnad for tømning av slam faktureres direkte fra de som tømmer.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 587 453 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 349 810 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Annik Stella Borthen

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Som en følge av dette vil megler ikke tinglyse sikringspant forut for hjemmelsovergangen til kjøper. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

1951/3246-1/20 31.10.1951 REGISTRERING AV GRUNN

Ved skylddelingsforretningen for g.nr. 49, br.nr. 3, hvorfra g.nr. 49, br.nr. 35 "Bjørkibekk" fraskilles, bevitnes det at nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog er det samtykket i at utmarken kan benyttes i fellesskap. Dette etablerer en felles bruksrett til utmarken for både hovedbølet g.nr. 49, br.nr. 3 og den fraskilte parsellen g.nr. 49, br.nr. 35.

1958/2990-1/20 07.10.1958 REGISTRERING AV GRUNN

Ved skylddelingsforretningen for g.nr. 49, br.nr. 35 "Bjørkibekk", hvorfra g.nr. 49, br.nr. 45 "Bingen" fraskilles og tilegges g.nr. 49, br.nr. 3, bevitnes det at nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog er det samtykket i at utmarken kan nyttes i fellesskap. Dette etablerer en felles bruksrett til utmarken for g.nr. 49, br.nr. 3, g.nr. 49, br.nr. 35 og den fraskilte parsellen g.nr. 49, br.nr. 45.

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

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de

elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

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

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

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

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en statlig fastprisavtale som trer i kraft 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overføres automatisk til ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026, gjelder bindingstiden ut 2026.

- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre, gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 2,5 % av salgssummen, dog minimum kr. 57 500,-.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger 6 450,-, for annonse i Hadeland kr 4 900,-, kr 3 900,- pr. visning, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnbokutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 250,-, samt kr 2 800,- i garantipremie.

Totalt kr 133 000,-.

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

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

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 1 800 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstcon AS den 29.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo. Selger har kunnskap om boligen.

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

Ja.

I høst 2025 kom det vann inn på gulvet i 2. etg. rundt pipa. Det skjedde når det var et veldig kraftig regnvær. Vært kun ene gangen og jeg snakket med en brannmann som trodde det kunne komme inn via pipa.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet takbelegg selv. Hadde blikkenslager som la beslag rundt pipene. Dette ble tatt av fagfolk, men jeg husker ikke hva de heter.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 1. etg. Ble tatt av en venn som var fagmann.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja.

Vært mus. Kommet fra kjelleren og opp i kjøkkenet. Har også sett mus i 2. etg. Har også sett stokkmaur i vedboden i kjelleren. Hadde fagfolk til å se på det.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tettet der vi tror musene kommer inn på kjøkkenet nå i våres.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Vedrørende stokkmaur. Hadde fagfolk til å se på dette. De gikk igjennom bygningen og i kjelleren. Husker ikke navnet på disse. Ikke sett stokkmaur siden.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Gaute Amdal (elektriker)

Beskrivelse av arbeidet: Ble etablert bad i 1. etg. av fagfolk. Rørleggerarbeid i 2007, husker ikke helt hvem det var. Gaute Amdal gjorde det elektriske. Badet ble etablert i forbindelse med påbygget som ble påbegynt i 2006.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Ja.

Smaken har blitt dårligere. Har ikke tatt vannprøve. Har brukt stedet svært lite den siste tiden.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis i lille stua innafor kjøkkenet på slutten av 70-tallet.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Gaute Amdal

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp flere kurser samt forbedringer på kjøkken. Byttet diverse brytere etc. Byttet sikringsskap rundt 2011

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

Ja.

Bygget ut boligen i 2006. Bygde på bad og gang. Dette ble tatt av fagfolk. Var ferdig i 2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Mener å huske det.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Etablert kjøkkenbenk i 2001.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Malt huset utvendig i juli 2022.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

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

Ja.

Det går skiløyper over tilleggstomten min på vinterstid.

Boligselgerforsikring

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

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da selger ikke har bebodd eiendommen, med mindre selger likevel har kjennskap til eiendommen.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

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

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 29.06.2026
- Tinglyste erklæringer datert 1951 og 1958
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 25.06.2026
- Energiattest datert 09.07.2026
- Grunnbokutskrift datert 16.05.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 23.06.2026

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

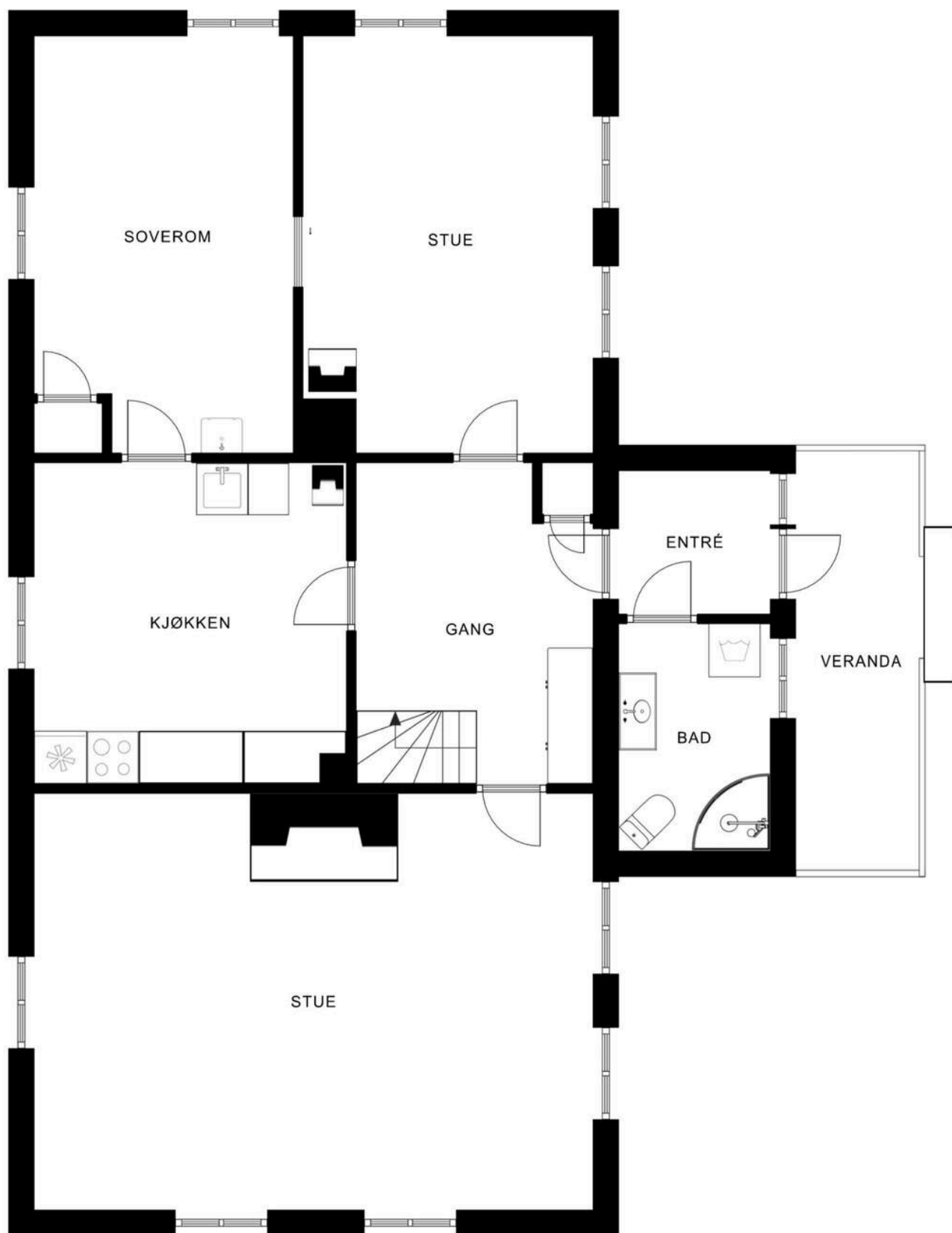
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Hege Blisten Nylén
Eiendomsmegler
Telefon: 926 36 617
E-post: hege@em1nittedal.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



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

EFXIT

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



Vindfanget har flislagt gulv med gulvvarme, og ble modernisert i 2006.



Gangen binder sammen rommene i første etasje og har trapp opp til loftet.



Den ene stuen har en plassbygd peis i teglstein som gir god varme.



Trepanel på vegger og i himling skaper en lun og tradisjonell atmosfære.



I tillegg til peisen er det en vedovn som gir en ekstra varmekilde.



Stuen har god plass til både spisebord og en hyggelig sofakrok.



Vinduene i første etasje er i tre med 2-lags isolerglass fra 2004.



Gjennomgående lakkerte eller malte tregulv i flere av rommene.



Fra spisestuen er det utsikt over det omkringliggende landskapet.



De synlige tømmerbjelkene i taket understreker boligens historie og karakter.



Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og god plass til spisebord.



Fra kjøkkenet er det tilknytning til både soverom og en av stuen.



Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøleskap og kjøkkenventilator.



Boligen har en ekstra stue, ideell som TV-stue eller bibliotek.



Også her gir vinduene godt med dagslys og utsikt.



Soverom i første etasje med malte plater på veggene og tregulv.



Rommet har en praktisk plassering i første etasje, nær bad og fellesarealer.



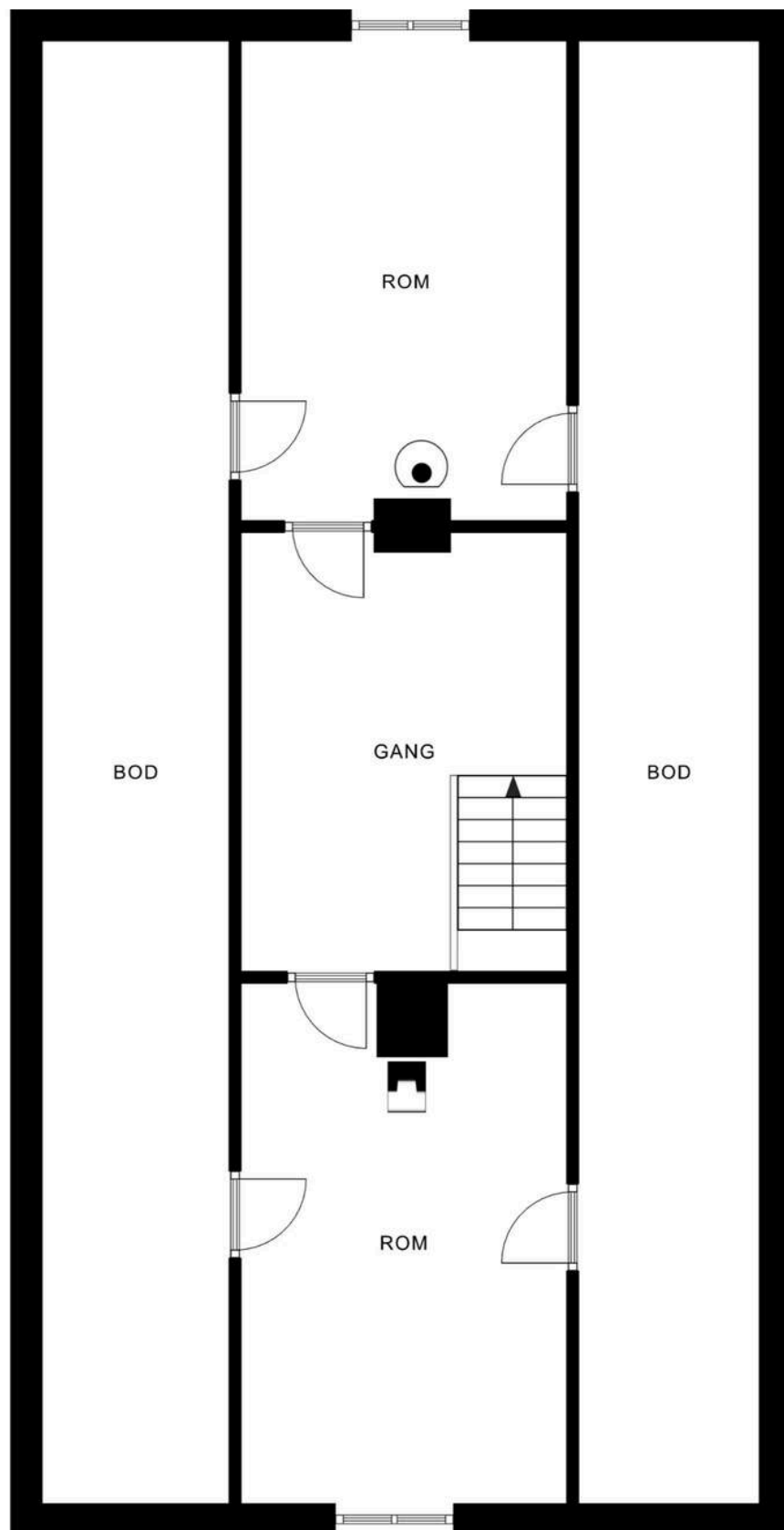
Soverommet er innredet med en egen servant.



Badet er utstyrt med servant med underskap, høyskap og gulvmontert toalett.



Badet har flislagt gulv med gulvvarme og et praktisk dusjkabinett.



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

EFXIT

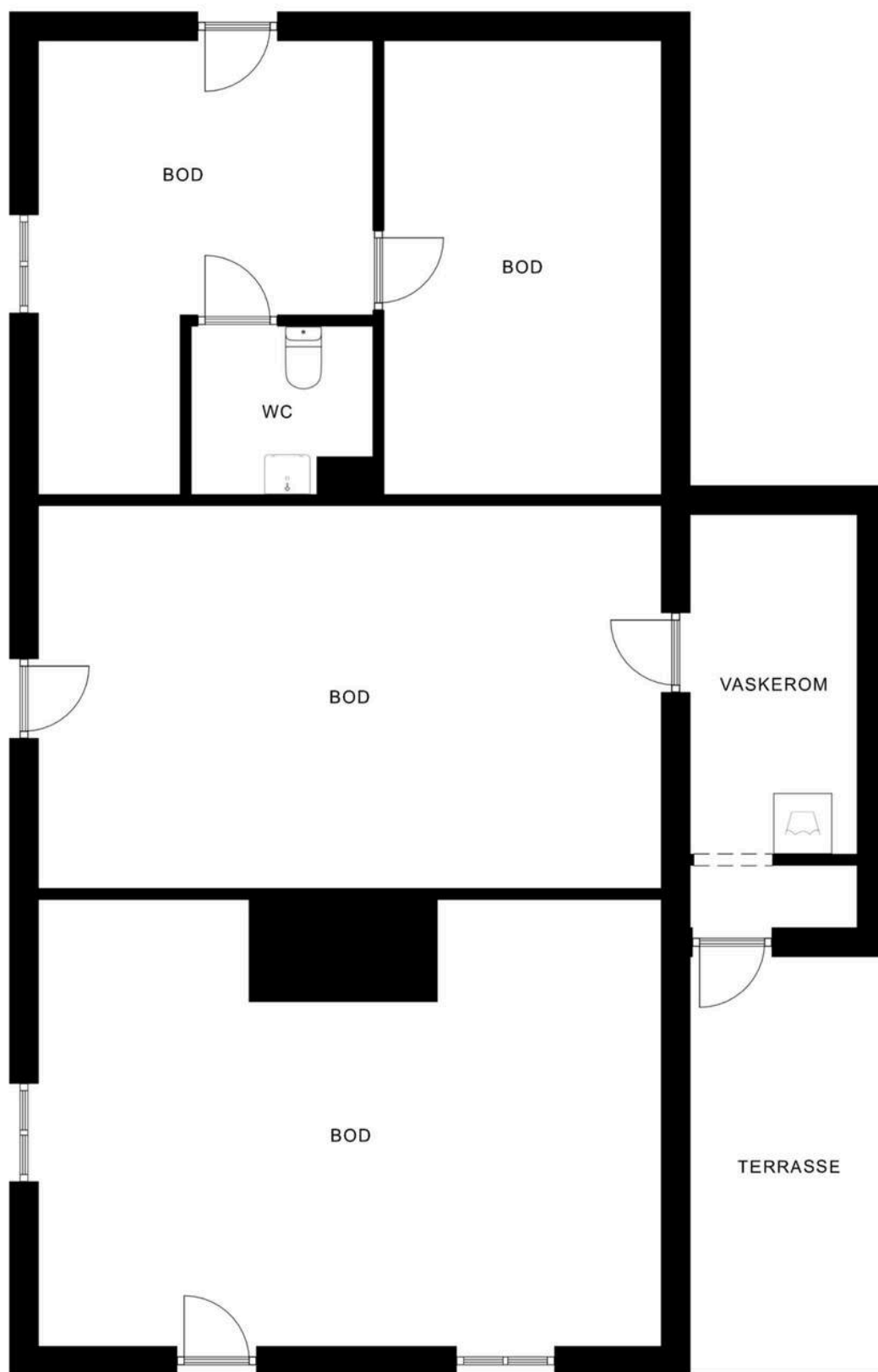
*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



Innredet rom på loftet med plass til seng og oppbevaring. Her er sikringsskapet plassert og dette ble oppgradert i 2011. Rommet er ikke godkjent til varig opphold. Det er inngang til kneloft fra dette rommet.



Det andre rommet på loftet har også plass til flere sengeplasser. Dette rommet er heller ikke godkjent til varig opphold. Rommet har vedovn og kneloft.



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

EFXIT

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



Dette er et eldre tømmerbygg med laftede vegger. Et utrolig sjarmerende sted med fri og luftig beliggenhet.



Eiendommen ligger på en stor naturtomt på ca. 3,7 mål, omgitt av dyrket mark og skog. Det er to bnr, så skogen du ser i bildet er den ene tomten som tilhører. Denne delen er regulert til fritidsbebyggelse ihht opplysninger fra kommunen.



Sjarmerende og overbygd inngangsparti med tradisjonelle utskjæringer.



Fra inngangspartiet har man oversikt over den store naturtomten.



Inngangsdøren er en platedør med glassfelt, og vinduene er fra 2004.



Utsikt over åpent kulturlandskap og skogsåser fra eiendommen.



Hagen er delvis opparbeidet med plen og har god plass for utemøbler.



Her bor du usjenert med lite innsyn fra naboer.



Ytterveggene er kledd med trepanel, og vinduene har malte karmmer.



Gruset gårdsplass med adkomst til boligen og egen kjellerinngang.



Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn og eget avløpsanlegg.

MORKAGUTUA 52

HØYDE OVER HAVET

383 m



OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	39 min
Roa stasjon Linje RE30, R31	9 min 7 km
Lunner stasjon Linje RE30, R31	10 min 6.9 km
Morka Linje 459, 465	7 min 0.6 km
Brattsberg Linje 459, 465	9 min 0.7 km

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	33 min
Jessheim	44 min
Gjøvik	55 min
Oslo	1 t 12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lunner Rådhus - Lunner kommune	8 min
Uno-X Gran	9 min

VINTERSPORT

- Alpin
- Nannestad Skisenter
 - Kjøretid: 24 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



AKTIVITETER

Helgaker Gård	14 min
ABC-racing Gokart	25 min

SPORT

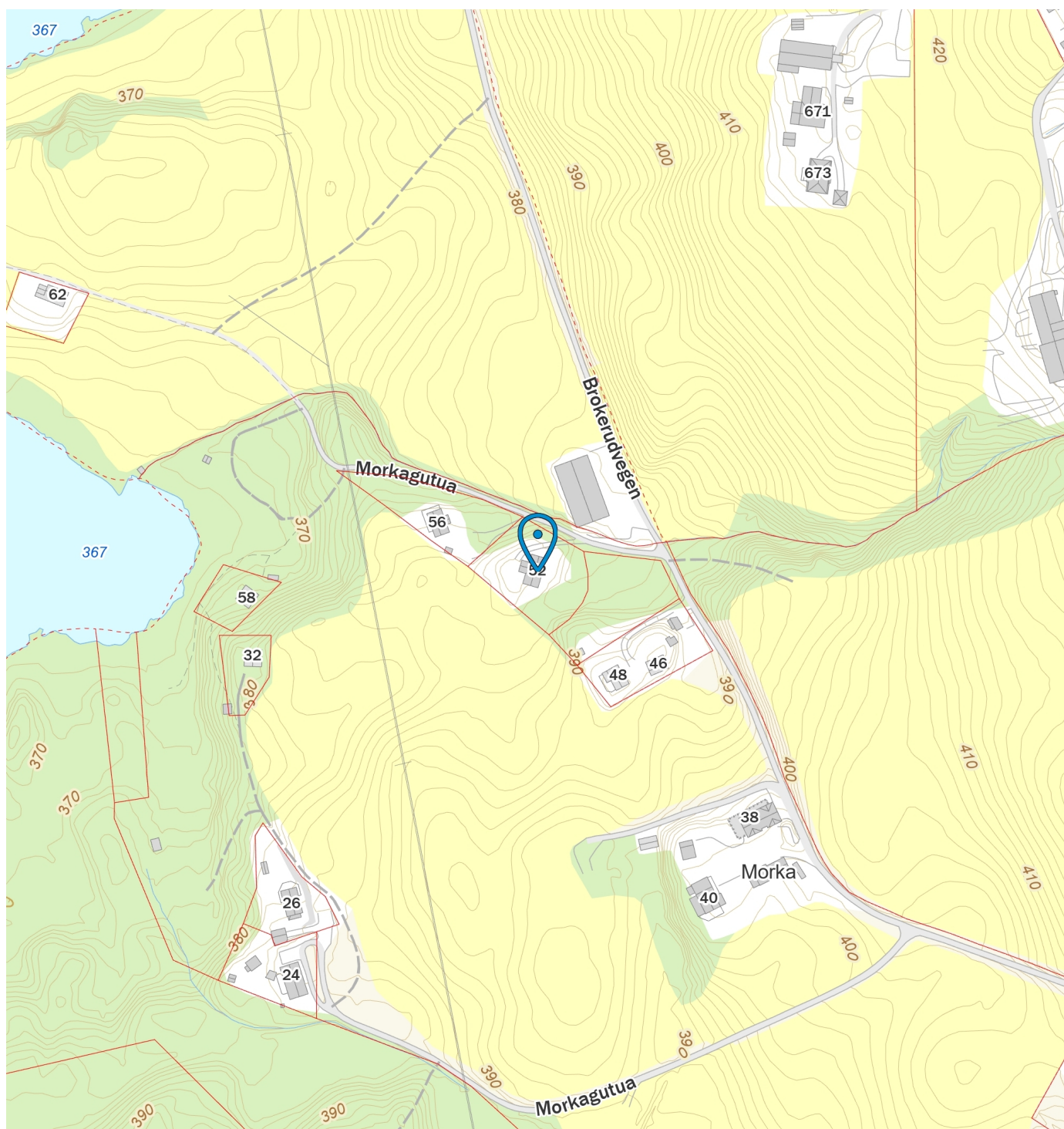
Nordre Oppdalen IL Ballspill, fotball	20 min 1.7 km
Søndre Ål idrettsplass - gressbane Fotball	3 min 2.2 km
MOVA Gran	10 min
EVO Gran	10 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gran	9 min
Kiwi Roa	9 min

VARER/TJENESTER

Granstunet Kjøpesenter	10 min
Smietorget	10 min
Vitusapotek Hadeland - Roa	9 min
Apotek 1 Gran	10 min
Gran Vinmonopol	10 min



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Tilstandsrapport



Enebolig



Morkagutua 52 , 2740 ROA



LUNNER kommune



gnr. 49,49, bnr. 44,35, snr. 0,0

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 29.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21265-1621

Eiendomsverdi ref nr: AZ4053

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Harald Hoel



TAKSTCON

ANSVARLIG FORETAK

SØNDEFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ole Harald Hoel

Uavhengig Takstingeniør

oleharald@takstcon.no

905 62 364



Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET.

Eiendommen er beliggende i område med spredt bebyggelse i Lunner kommune, grunnkrets Skjerva.

ADKOMSTVEI.

Eiendommen har adkomst fra Morkagutua.

TILKNYTNING VANN.

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn.

TILKNYTNING AVLØP.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med kummer og spredegrøfter.

REGULERINGSFORHOLD.

Eiendommen ligger i område som er avsatt til Boligbebyggelse. Gjeldende plan er Kommuneplanens arealdel med planID 2023-0001.

For ytterligere informasjon henvises til plankartet og bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Kjøper oppfordres også til å undersøke om det ligger begrensninger på eiendommen som kan være til hinder for sin bruk og utnyttelse av eiendommen.

OM TOMTEN.

Tomta har et areal på 3754 m2, areal er hentet fra matrikkelen. Tomta er i hovedsak naturtomt, noe opparbeidet med plen og beplantning, gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med steinbelagte metallplater med taksteinform. Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden. Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan. Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder. Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskeer er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden. Beslag, takrenner, nedløp og vindskeer er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan. Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan. Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert takstige for adkomst til pipe.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer. Utvendig kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering, vindtetting og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler. Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå. Innvendig inspeksjon fra kneloft, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER 1. ETASJE.

Vinduer i tre med 2 lag isolerglass. Produksjonsår isolerglass 2004. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig. Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen. Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

VINDUER 2. ETASJE OG KJELLER.

Vinduer i tre med 1+1 lag glass. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig. Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen. Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

KJELLERDØRER.

Tredører. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

UTVENDIGE TRAPP FORAN INNGANGSDØR.

Enkel trapp utført i murkonstruksjon med overbygg i tre. Enkel fundamentering direkte på bakken.

UTVENDIG TRAPP.

Enkel trapp utført i trekonstruksjon. Enkel fundamentering direkte på bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Gulv: Fliser, lakkerte/ malte tregulv
Vegg: Trepanel, malte plater, malt tapet
Himling: Trepanel, malte plater, malt tapet

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag. Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Målt høydeavvik på 13 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag. Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

PIPE.

Plassbygd piper utført med teglstein.

Sotluke plassert i kjeller.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Peis plassert i stue.

Lukket vedovn plassert i flere rom.

ROM UNDER TERRENG.

Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn, tregulv i hobbyrom.

Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Kjeller er råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom.

INNSENDIG TRAPP.

Plassbygd enkel trapp med en utførelse som var vanlig ved boligens byggeår, men avviker fra dagens anbefalinger/ krav når det gjelder rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.

INNSENDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Varmer i gulv på bad og vindfang

Ildsted for ved.

Varmerkilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra

daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringsstidspunktet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med trepanel.

Himling er utført med trepanel.

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang.

Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv tilfredsstillende.

Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusjkabinett
- Servant med underskap og overskap
- Høyskap
- Gulvmontert WC

Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling/ vegg/ vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN.

Eldre kjøkkeninnredning som fremstår i bruksstand og med de fleste installasjoner som forventes av dagens kjøkken.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i tre

- Benkeplate i laminert trefiberplate

- Skap og skuffefronter med malt overflate

Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:

- Vaskekum og utslagsvask i metall

- Frittstående komfyr

- Kjøleskap med frysedel

- Kjøkkenventilator montert over komfyr

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNSENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Anlegget er delvis utført med eldre røropplegg i metall og nyere rør-i-rør opplegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i bad

Stoppekran plassert i kjeller

INNSENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

VANNFORSYNING FRA BRØNN.

Boligen har egen vannforsyning fra brønn.

Pumpe for vanntilførsel plassert i kjeller.

Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i kjeller.

Installasjoner for vannbehandling er plassert i kjeller.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 1976

Størrelse 100 liter

Plassert i kjeller.

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.

Sikringskap med automat sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.

Tilstand og funksjon for drenering/ fuktsikring vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.

Innvendig kjeller har synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur/ kjellergulv.

Dette indikerer at drenering/ fuktsikring ikke fungerer slik den skal, det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre dreneringstillstanden/ fuktsikringen for boligen.

GRUNNMUR.

Grunnmur utført i mur/ betong/ leca.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Rørøpplagets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

AVLØPSANLEGG.

Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Anleggets alder tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

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

[Gå til side](#)

BRANNTTEKNISKE FORHOLD.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har tilstrekkelig utstyr for brannvarsling og slukking.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestromkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange).

Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

RADON.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt forhold omkring radonsikring av boligen slik dette fremsto på befaringstidspunktet.

For boliger er grenseverdien for radonkonsentrasjon årsmiddelverdi på 200 Bq/ m3, mens anbefalt tiltaksgrense er en årsmiddelverdi på 100 Bq/ m3.

Bygget ligger i et område med registrering «moderat til lav» når det gjelder radonforekomst.

Det er opplyst av eier at det ikke er utført måling av radon i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	188 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

LOVLIGHETSVURDERING AV BOLIGEN.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmanssin side undersøkt om boligen har åpenbare ulovligheter.

Undersøkelsen er gjort slik boligen fremsto på befaringstidspunktet, og kontrollert opp mot plan- og fasadetegninger som er innhentet fra kommunens arkiv. Undersøkelsen er avgrenset til å gjelde forhold som med sikkerhet vil kreve søknad om tiltak og/ eller bruksendring av boligen.

Det er ikke gjort kontrollmålinger av faktisk plassering av vinduer/ dører/ skillevegger/ piper ol.opp mot innhentede tegninger av boligen.

Det kan derfor ikke utelukkes at boligen kan ha mindre avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Når det gjelder reguleringsmessige og tekniske forhold som for eksempel utnyttelse av tomta, plassering av bygg og avstand mellom bygg er dette ikke vurdert av takstmann. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke både tekniske krav og planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser/ forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Ut fra takstmanssin undersøkelse slik den er beskrevet ovenfor, er det avdekket følgende avvik i tilknytning til boligen:

For kjeller og 2. etasje har ikke takstmann hatt tilgang til tegninger/ byggesaksinformasjon fra kommunens arkiv. På denne bakgrunn er det ikke gjort noen vurdering av takstmann når det gjelder lovlighet og konsekvens ved bruk av kjeller.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BOLIGEN.

Det er ikke registrert midlertidig brukstillatelse for boligen. For tiltak som er igangsatt etter at Bygningsloven av 1924 trådte i kraft er slike tiltak søknadspliktige. Det er fra takstmannsin side ikke undersøkt dokumenter i byggesaken. Kun om det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Etter Bygningsloven av 1924 og 1965, samt Plan- og bygningsloven av 1985 med senere revisjoner/ tilføyelser er det ikke tillatt å ta i bruk boligen uten midlertidig brukstillatelse.

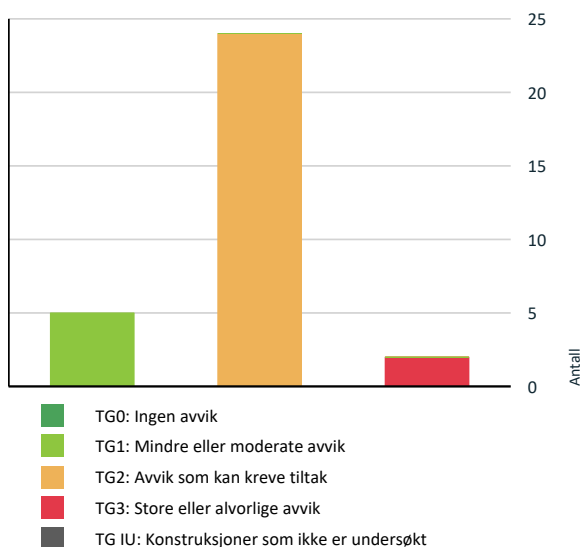
Ut fra den dokumentasjonen som foreligger kan det være nødvendig å søke om midlertidig brukstillatelse for å lovlig kunne benytte boligen. Det anbefales å ta kontakt med kommunen for veiledning for å avklare hvilke tiltak som må gjennomføres for å få midlertidig brukstillatelse på boligen.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

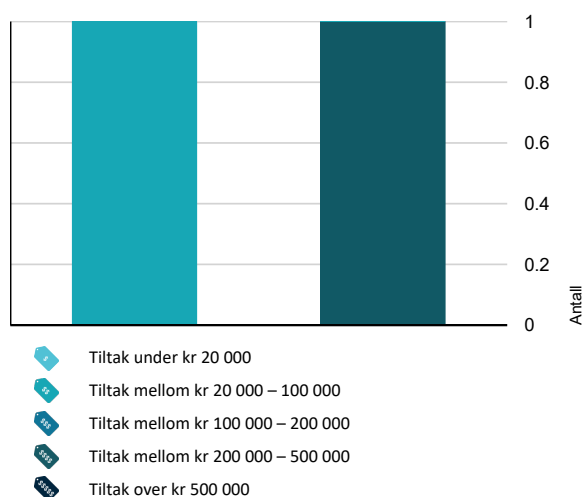
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er spesifikk for denne boligen, og beskriver tilstanden på de områder/ konstruksjoner/ bygningsdeler som er behandlet/ omtalt i denne rapporten. Rapporten legger til grunn krav i Forskrift til avhendingslova og Norsk Standard 3600:2018.

Med utgangspunkt i det undersøkelsesnivået som legges til grunn for denne rapporten gjøres det spesielt oppmerksom på at innebygde konstruksjoner/ ikke tilgjengelige konstruksjoner, og konstruksjoner som er opplyst at ikke er undersøkt kan ha avvik som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Bilder som viser avvik, og som er benyttet i denne rapporten er eksempelbilder på registrerte avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er eksempelbilder på avvik i boligen og at bildene ikke er utfyllende når det gjelder avvik som er registrert i forbindelse med undersøkelsen av boligen. For utfyllende informasjon om avvik henvises til tekst under hvert enkelt punkt i denne rapporten.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er basert på opplysninger gitt av eier/ rekvisitent/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse kan ha avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

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

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

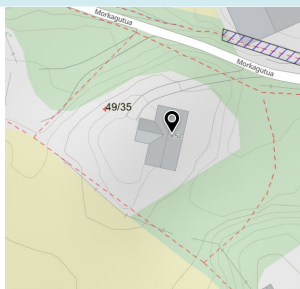
[Gå til side](#)

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Opplyst av eier, eldre tømmerbygg
som ble flyttet.

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med eldre standard og planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard.

Vedlikehold

Bygget har konstruksjoner/ tekniske løsninger fra byggeår, og fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt.

Byggeår tatt i betraktning fremstår bygget med forventet tilstand, men med avvik som er beskrevet i denne tilstandsrapporten.

Ut fra byggets alder må det påregnes at det kan være avvik ved bygget som ikke er avdekket ved det undersøkelsesnivået som legges til grunn ved tilstandsvurderingen som er beskrevet i denne tilstandsrapporten.

Kostnader i tilknytning til vedlikehold, modernisering og oppgradering må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Vindfang og bad
------	---------	-----------------

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med steinbelagte metallplater med taksteinform.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.

Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking med underliggende bygningsdeler.
- Det er skade/ slitasje på taktekingen.
- Det er noe mosegroing på taktekingen.
- Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved taktekingen, men det anbefales jevnlig kontroll fremover for å vurdere tilstand på takteking og underliggende bygningsdeler. Eventuell utskifting av takteking/ underliggende bygningsdeler vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å fjerne mose fra takteking da mose medvirker til å redusere brukstiden til taktekingen.
- Gjennomføringer i taket er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.



Mose/ groing på taktekingen.



Mose/ groing på taktekingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskeer er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskeer er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Det er montert takstige for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
- Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.
- Beslagsløsninger i tilknytning til gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden takrenner, nedløp og beslag fungerer, men det anbefales jevnlig kontroll for å vurdere tilstand. Eventuell utskifting av takrenner, nedløp og beslag vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.
- Det anbefales å montere snøfangere på taket for sikring mot nedfall av snø og is.
- Gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer.

Utvendig kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering, vindtetting og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Veggkonstruksjon, og spesielt ytterkledd har behov for periodisk vedlikehold. Det anbefales derfor å følge med på tilstand samt følge opp med nødvendig vedlikehold slik at manglende vedlikehold ikke reduserer brukstiden.

Tilstandsrapport

Utarbeid gjerne en plan for oppfølging av vedlikehold av veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig kledning/ belistning har stedvis skade/ slitasje.
- Lufting av veggkonstruksjonen er innebygd og derfor ikke fullstendig vurdert. Ut fra det som er tilgjengelig for vurdering er det påregnelig at det er avvik i utførelse slik dette er anbefalt utført i Byggforsk 523.255. Ut fra boligens byggeår har lufting av veggkonstruksjonen en utførelse som ikke er dårligere enn hva som var normal løsning på byggetidspunktet.
- Det er observert glipper/ åpninger i overganger/ lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.
- Laftet tømmer har risiko for innvendige skader på tømmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på utvendig kledning/ belistning, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til lufting av veggkonstruksjonen, men utførelsen slik den fremstår på befaringsdagen kan gi redusert levetid på veggkonstruksjonen. For informasjon om anbefalt utførelse henvises det til Byggforsk 523.255. Det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold av veggkonstruksjon.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen/ boligen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper/ åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas.
- Undersøkelsen som er utført kan ikke verifisere innvendig tilstand på tømmer. For ytterligere undersøkelse må det gjøres destruktive undersøkelser som kjerneboring inn i tømmer. På dette grunnlag oppfordres en kjøper til å vurdere risiko og konsekvens ved at tømmerkonstruksjon kan ha skader som ikke er omtalt i denne rapporten.



Ikke tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjon.



Åpning i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.



Eldre kledning.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

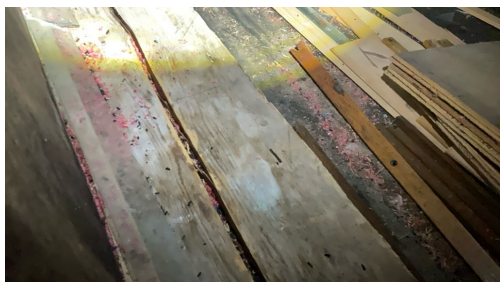
Innvendig inspeksjon fra kneloft, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takkonstruksjon er kun vurdert fra luke da loft ikke har gangbart gulv.
- Innebygd del av takkonstruksjon er ikke undersøkt da den ikke er tilgjengelig.
- Byggets alder tilsier at takkonstruksjonen har utførelse som avviker fra dagens anbefalinger/ utførelse når det gjelder denne type konstruksjoner.
- Det er ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.
- Det er påvist aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er gjort fuktmåling på treverk som er tilgjengelig fra luke, fuktmåling indikerer tørr konstruksjon. Det kan ikke verifiseres tilstand på hele loft/ takkonstruksjonen da undersøkelsen kun er gjort fra luke. På denne bakgrunn tas det forbehold om at loft/ takkonstruksjonen kan ha avvik som ikke er registrert ved befaringen. Det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt, deformasjoner og aktivitet fra skadedyr.
- For innebygde deler av takkonstruksjonen kan det ikke verifiseres tilstand, det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt og deformasjoner. Da innebygd takkonstruksjon ikke er undersøkt kan det ikke utelukkes at denne har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til takkonstruksjon, men denne type konstruksjoner kan ha svikt/ nedbøyning utover det som er dagens krav til denne type konstruksjoner. Da dette er eldre konstruksjoner anbefales det å følge med på tilstand slik at eventuelle endringer/ skader avdekkes på et tidlig tidspunkt og tiltak kan iverksettes. Det påpekes at inspeksjonen er utført visuelt og at det på det grunnlag ikke kan utelukkes at innebygde konstruksjoner kan ha skader som følge av alder og/ eller ytre påvirkning som ikke er omtalt i denne rapporten.
- Det anbefales tiltak for å bedre lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan forkorte brukstiden til denne.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å bekjempe mus. Aktivitet fra mus kan være en følge av manglende tetting mot mus i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak vil kunne føre til at omfanget av skadedyr øker, med forhøyet risiko for skade på boligen.



Ekskrementer fra mus



Gjenbruk av materialer i undertak.



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

VINDUER 1. ETASJE.
Vinduer i tre med 2 lag isolerglass.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Produksjonsår isolerglass 2004

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

Vinduer har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vinduer har behov for periodisk vedlikehold, det anbefales derfor å følge med på tilstand samt følge opp med nødvendig vedlikehold av vinduer slik at manglende vedlikehold ikke reduserer brukstiden.

Utarbeid gjerne en plan for oppfølging av vedlikehold av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannbrett har ikke metallbeslag slik dette er beskrevet i Byggforsk 523.701 og 523.702.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav til beslag på vannbrett, men utførelse uten beslag kan gi redusert levetid på vannbrett. For informasjon om anbefalt utførelse henvises det til Byggforsk 523.701. Manglende beslag vil medføre økt behov for vedlikehold.



Manglende bsag på vannbrett

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

VINDUER 2. ETASJE OG KJELLER.

Vinduer i tre med 1+1 lag glass

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

Vinduer har behov for periodisk vedlikehold, det anbefales derfor å følge med på tilstand samt følge opp med nødvendig vedlikehold av vinduer slik at manglende vedlikehold ikke reduserer brukstiden.

Utarbeid gjerne en plan for oppfølging av vedlikehold av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på vinduer.
- Ytre tetting rundt vinduer er utført på en slik måte at dette øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

- Skade/ slitasje på vinduer anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til vinduene. For enkelte vinduer anbefales det å vurdere utskifting.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å bedre ytre tetting rundt vinduer slik at vindu/ tilstøtende konstruksjoner beskyttes mot vanninntrengning/ fukt fra vær og vind. Manglende tetting kan medføre skader og redusert levetid på veggkonstruksjon og vindu. Vinduer gis TG 3 på grunn av tilstand. og kriterie for tilstandsgrad i følge NS 3600.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade/ slitasje på vindu.



Skade/ slitasje på vindu.



Manglende tetting rundt vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Dører har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis dører tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Dører har behov for periodisk vedlikehold, det anbefales derfor å følge med på tilstand samt følge opp med nødvendig vedlikehold av dører slik at manglende vedlikehold ikke reduserer brukstiden.

Utarbeid gjerne en plan for oppfølging av vedlikehold av dørene.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

KJELLERDØRER.

Tredører.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vurdering av avvik:

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på dører.
- Dørblad tetter dårlig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på dører, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til manglende tetting mellom dørblad og karm, men manglende tetting er en kilde til varmetap fra boligen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

UTVENDIGE TRAPP FORAN INNGANGSDØR.

Enkel trapp utført i murkonstruksjon med overbygg i tre.

Enkel fundamentering direkte på bakken.

Trapp har noe slitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal slitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis trapp tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring slitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Trapp til inngang boligen.

TG 1 UTVENDIGE trapper - 2

Beskrivelse

UTVENDIG TRAPP.

Enkel trapp utført i trekonstruksjon.

Enkel fundamentering direkte på bakken.

Trapp har noe slitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal slitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis trapp tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring slitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Utvendig trapp på tomta.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

OVERFLATER:

Gulv: Fliser, lakkerte/ malte tregulv

Vegg: Trepanel, malte plater, malt tapet

Himling: Trepanel, malte plater, malt tapet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Skade/ slitasje på overflater.



Skade/ slitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Målt høydeavvik på 13 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.
- Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.
- Byggets alder tilsier at bjelkelag/ etasjeskille har utførelse som avviker fra dagens anbefalinger/ utførelse når det gjelder denne type konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til at det er høydeforskjell mellom rom i samme etasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til bjelkelag/ etasjeskille, men denne type konstruksjoner kan ha svikt/ nedbøyning utover det som er dagens krav til denne type konstruksjoner. Dersom en kjøper har brukskrav der det ikke tolereres denne type avvik må det påregnes utbedring av konstruksjonene, dette vil være kostbare utbedringer der det anbefales å vurdere kostnad opp mot nytte. Da dette er eldre konstruksjoner anbefales det å følge med på tilstand slik at eventuelle endringer/ skader avdekkes på et tidlig tidspunkt og tiltak kan iverksettes. Det påpekes at inspeksjonen er utført med måling av overflater og ellers er utført visuelt, det kan på det grunnlag ikke utelukkes at innebygde konstruksjoner kan ha skader som følge av alder og/ eller ytre påvirkning som ikke er omtalt i denne rapporten.

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

PIPE.

Plassbygde piper utført med teglstein.

Sotluke plassert i kjeller.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Peis plassert i stue.

Lukket vedovn plassert i flere rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Pipe og ildsted har ikke hatt tilsyn av tilsynsmyndighet siste årene. Ut fra alder og undersøkelsen ved befaring kan det ikke verifiseres tilstand på pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Takstmann sin vurdering av pipe og ildsted er basert på en enkel vurdering av synlige overflater. Det anbefales kontroll av tilsynsmyndighet (feier-/ brannvesen) for å få en fullstendig gjennomgang av tilstand på pipe og ildsted.

🔧 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG.

Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn, tregulv i hobbyrom.

Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Kjeller er råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom.

Det er gjort fuktmåling på treverk i kjeller.

Ved fuktmåling er det registrert måleverdi som indikerer fukt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktmåling som er gjort er å betrakte som stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.
- Rom under terreng har ikke tilfredsstillende ventilasjon.
- Det er påvist aktivitet fra skadedyr.
- Det er noe punktvis skade på bjelker i bjelkelaget.
- Det er gjort fuktmålinger med sondestift som indikerer fukt i treverk i kjelleren.

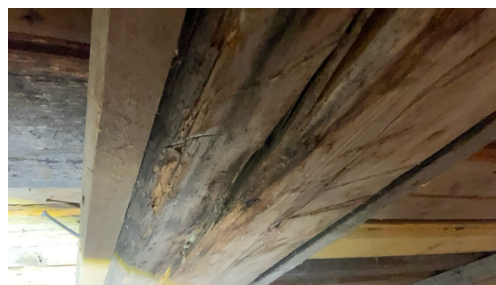
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare kilden til, og omfanget av fukt, og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.
- Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen av rom under terreng. Redusert ventilasjonskapasitet kan resultere i dårlig inneklima og skade på bygningskonstruksjoner.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å bekjempe skadedyr. Manglende tiltak kan øke omfanget av skadedyr med tilhørende skadepotensiale.
- Det er ikke nødvendig med noen strakstiltak på bjelker, men det anbefales å følge med på tilstand til bjelker i bjelkelag.
- Fukt i treverk er en indikasjon på at kjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av kjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i mellomområde mellom tørt og fuktig.



Råte/ sopp på bjelker.



Fuktmerker på grunnmur.

Innvendige trapper

Beskrivelse

INNVEDIG TRAPP.

Plassbygd enkel trapp med en utførelse som var vanlig ved boligens byggeår, men avviker fra dagens anbefalinger/ krav når det gjelder rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.

Det er ikke krav til utforming av trapper til ikke måleverdige areal.
På denne bakgrunn settes ikke tilstandsgrad på trapp.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVEDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

Dører har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis dører tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Varme i gulv på bad og vindfang

Ildsted for ved.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med trepanel.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Himling er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.
- Det er uegnede materiale i våtsone.
- Det er noe ufagmessig utførelse av vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for direkte fuktpåvirkning, dette øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon, og kan forkorte brukstiden til vindu/ tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ tilstøtende konstruksjon mot fuktpåvirkning.
- Materiale er eksponert for direkte fuktpåvirkning, dette øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon, og kan forkorte brukstiden til materiale/ tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte overflater/ tilstøtende konstruksjon mot fuktpåvirkning.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til ufagmessig utførelse, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/ følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Vindu i våtsone.



Ufagmessig utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med fliser.
Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang.
Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på flis/ fuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/ tettesjikt.
- Det er påvist mangelfull/ feil utførelse av gjennomføringer i tettesjikt.
- Det er ikke tilfredsstillende tilgang til sluk for renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekkliste/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/ tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Våtrommet har rørgjennomføring i våtsonen som fremstår med tilstand og utførelse som ved undersøkelse er vurdert til å medføre brudd på våtrommets tettesjikt. Våtrommet gis av denne grunn TG 3 på bakgrunn av alder, tilstand og risikoen for skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Rørgjennomføringer.



Rørgjennomføringer.



Gjennomføring skap rør-i-rør

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusjkabinett
- Servant med underskap og overskap
- Høyskap
- Gulvmontert WC

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling/ vegg/ vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte med løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.



Ventil på vegg

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga våtrommets plassering og utførelse av tilliggende konstruksjoner.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Undersøkelse av tilliggende konstruksjoner mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. For dette våtrommet er det ikke gjennomført hulltaking.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at tilliggende konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Fuktmålinger er uavhengig av om dette gjøres ved hulltaking inn i konstruksjonen, eller ved fuktsøk på overflaten kun være en stikkprøve som sier noe om tilstanden i området målingen gjøres. Det kan derfor ikke utelukkes at tilliggende konstruksjoner har skade som ikke er avdekket ved den undersøkelsen som er utført. Det anbefales å følge med på tilstand til rommet og tilliggende konstruksjoner for å avdekke indikasjoner på skade tidligst mulig og iverksette tiltak dersom dette vurderes som nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er gjort fuktsøkmåling som indikerer at det ikke er fukt i innebygde konstruksjoner, men rommets alder og tilstand vurderes til at det er forhøyet risiko for fukt i innebygde konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuktsøkmålingen er å anse som en stikkprøve og sier noe om tilstanden i området denne er gjort. Rommets alder og tilstand tilsier at det er sannsynlighet for fukt i innebygde konstruksjoner i tilknytning til våtrommet. Det må på denne bakgrunn påregnes at det må gjøres tiltak med innebygd konstruksjon/ våtrom. Omfang av eventuelle tiltak avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser samt framtidig bruk av våtrommet.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.



Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJØKKEN.

Eldre kjøkkeninnredning som fremstår i bruksstand og med de fleste installasjoner som forventes av dagens kjøkken.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i tre
- Benkeplate i laminert trefiberplate
- Skap og skuffefronter med malt overflate
- Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:
- Vaskekum og utslagsvask i metall
- Frittstående komfyr
- Kjøleskap med frysedel
- Kjøkkenventilator montert over komfyr

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på innredning/ overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på innredning/ overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

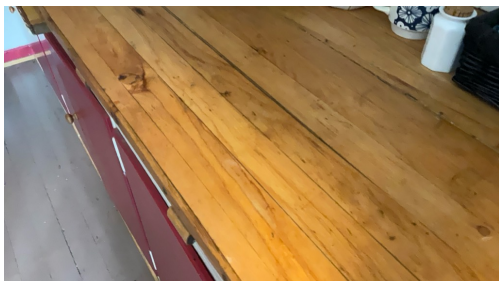
Tilstandsrapport



Skade/ slitasje innredning/ overflater.



Skade/ slitasje innredning/ overflater.



Skade/ slitasje innredning/ overflater



Ved fuktsøk på utsatt sted er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

INNVEDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Anlegget er delvis utført med eldre røropplegg i metall og nyere rør-i-rør opplegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i bad

Stoppekran plassert i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Røroppleggets alder tilsier at innvendige vannledninger i metall har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
- Røropplegg er delvis innebygd og uten tilgang til koblinger for inspeksjon/ utbedring samt mangler system for synliggjøring av lekkasjer fra innebygd røropplegg.
- Det er registrert noe manglende isolering av røropplegg.
- Kurser i samleskap for rør-i-rør opplegg er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige vannledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.
- Det anbefales å følge med på tilstand til røropplegg for å avdekke eventuelle lekkasjer. Ved mistanke om lekkasje, steng av anlegget med stoppekran og ta kontakt med fagmann som kan vurdere anlegget. Der det er mulig anbefales det å installere automatisk lekkasjestopper for vann.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til isolering av rør, men kondens på utsiden av rør og varmetap fra rør for varmt vann er en konsekvens av manglende isolasjon av vannrør. Det anbefales å isolere rør der disse er uten isolasjon.
- Det anbefales merking av kursene i samleskap.

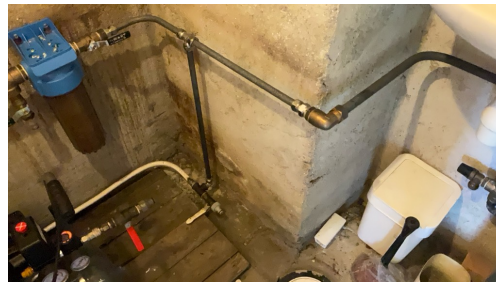
Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Samleskap for rør-i-rør opplegg.



Røropplegg.



Stoppekran

Avløpsrør

Beskrivelse

INNENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Røroppleggets alder tilsier at innvendige avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
- Det er ikke påvist lufting over tak av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige avløpsledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.
- Det anbefales å etablere lufting over tak av anlegget.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Stakeluke på avløpsrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventiler for friskluft anbefales montert i alle rom som ikke har vegg/ vindusventil. Det anbefales også å vurdere ventiler med innebygd varmegjenvinner.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

VANNFORSYNING FRA BRØNN.

Boligen har egen vannforsyning fra brønn.

Pumpe for vanntilførsel plassert i kjeller.

Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i kjeller.

Installasjoner for vannbehandling er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alder til anlegget for vannforsyning tilsier at mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
- Det er ikke framlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved anlegget for vannforsyning, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det anbefales å ta prøve av vannet som sendes inn til godkjent laboratorium slik at vannkvalitet kan avklares. Eventuell tiltak gjennomføres på bakgrunn av prøvesvar fra laboratoriet.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Installasjoner for vanntilførsel.

Varmtvannstank

Beskrivelse

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 1976

Størrelse 100 liter

Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Varmtvannstankens alder tilsier at mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



Varmtvannstank



Teknisk informasjon



Tilkobling elektrisitet

Elektrisk anlegg

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:

- At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget i deres eiertid.
- Sikringer løser ikke ut uten grunn.
- Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

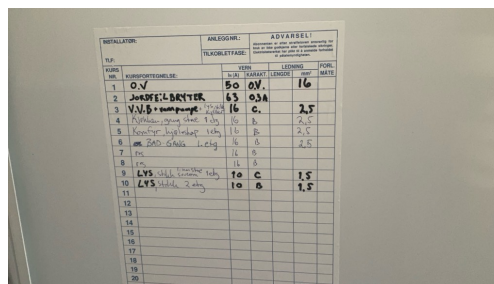
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

1 TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.

Tilstand og funksjon for drenering/ fuktsikring vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.

Innvendig kjeller har synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur/ kjellergulv.

Dette indikerer at drenering/ fuktsikring ikke fungerer slik den skal, det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre dreneringstillstanden/ fuktsikringen for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Drenering/ fuktsikring har ukjent alder og utførelse, i kombinasjon med påvist fukt i kjeller er dette en indikasjon på at drenering/ fuktsikring ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å vurdere behov for ny drenering/ fuktsikring av boligen. Drenering/ fuktsikring som ikke fungerer tilfredsstillende vil kunne få som konsekvens at vann inn mot grunnmur trekker inn i boligens arealer under bakken med vannskade som resultat. Bruk av kjelleren bør være ett av forholdene som tas opp til vurdering. For kjellerom der det ikke er benyttet kapilærbrytende masser/ tettesjikt under gulv på grunn vil det fortsatt kunne være fuktopptrekk gjennom kjellergulv selv om ny drenering/ fuktsikring legges rundt boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

GRUNNMUR.

Grunnmur utført i mur/ betong/ leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist sprekk/ riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade på grunnmur, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring. Det anbefales å følge med på tilstand til grunnmuren, dersom skaden øker må tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Sprekk/ riss på mur.



Sprekk/ riss på mur.



Sprekk/ riss på mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Rørøppeggets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Rørøppeggets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak siden utvendige vann- og avløpsledninger fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Septiktank

Beskrivelse

AVLØPSANLEGG.

Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Anleggets alder tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:

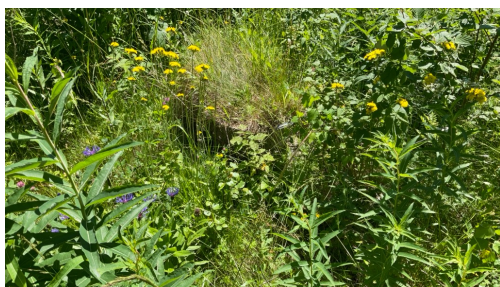
- Det er avvik:
- Avløpsanlegg er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Anleggets alder tilsier at avløpsanlegg har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak siden avløpsanlegget fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. Det stilles krav til tilstand og funksjon på private avløpsanlegg. Det er påregnelig at det kan komme pålegg om utbedring/ oppgradering av private avløpsanlegg, eller tilkobling til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.



Avløpskum.

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNTENISKE FORHOLD.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har tilstrekkelig utstyr for brannvarsling og slukking.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestromkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange). Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.



Røykvarsler.



Brannslukker.



Radon

Beskrivelse

RADON.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt forhold omkring radonsikring av boligen slik dette fremsto på befaringstidspunktet.

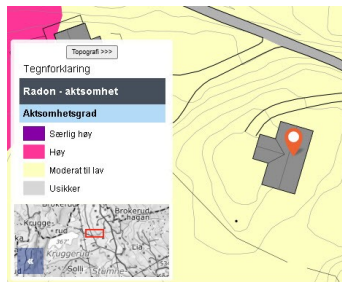
For boliger er grenseverdien for radonkonsentrasjon årsmiddelverdi på 200 Bq/ m³, mens anbefalt tiltaksgrense er en årsmiddelverdi på 100 Bq/ m³. Bygget ligger i et område med registrering «moderat til lav» når det gjelder radonforekomst.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Det er opplyst av eier at det ikke er utført måling av radon i boligen.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen i boligen.



Utsnitt av radonkart fra NGU.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/98 m²

Enebolig: Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer, 3 Soverom, Bad, 2 Gang, Hobbyrom, 4 Bod, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at markedsverdi og teknisk verdi ikke er det samme og at differansen mellom disse kan variere ut fra eiendommens beliggenhet.

Teknisk verdi er byggets beregnede kostnad ved oppføring på takseringsdagen, korrigert for alder/ slitasje og forskjellen mellom dagens tekniske krav og byggeårets tekniske krav.

Teknisk verdi er beregnet ved bruk av ulike kalkulasjonsprogrammer og oppdaterte byggekostnader fra sammenlignbare bygg.

For eiendommer som er registrert med tomteareal i matrikkelen er tomteverdien beregnet i teknisk verdi som selveiertomt opparbeidet med infrastruktur og beplantning, slik den framsto på takseringsdagen.

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 900 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Kommentar

Tomteverdi er beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
Tomteverdien er summen av råtomt infrastruktur i bakken, arrondering, opparbeiding og beplantning.
I tillegg gjøres en vurdering av beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

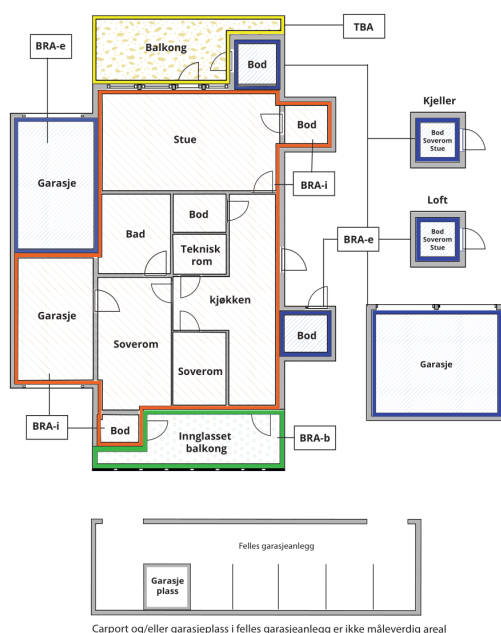
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	
2. Etasje					
Kjeller		90		90	
SUM	98	90			
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue 1, stue 2, soverom, bad, gang		
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Hobbyrom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, teknisk rom	

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».

Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)

Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.

Takhøyde kjeller/ underetasje: Målt til 200 cm

Takhøyde 1. etasje: Målt til 233 cm

Takhøyde 2. etasje: Målt til 196 cm

Gulvareal i 2. etasje er ikke medtatt i BRA da takkonstruksjon har utforming med skråtak som gjør at arealet ikke er måleverdig.

For denne boligen er arealer oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen.

Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler.

En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova.

Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Vedlegg: Takstrapport

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

LOVLIGHETSVURDERING AV BOLIGEN.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har åpenbare ulovligheter.

Undersøkelsen er gjort slik boligen fremsto på befaringstidspunktet, og kontrollert opp mot plan- og fasadetegninger som er innhentet fra kommunens arkiv.

Undersøkelsen er avgrenset til å gjelde forhold som med sikkerhet vil kreve søknad om tiltak og/ eller bruksendring av boligen.

Det er ikke gjort kontrollmålinger av faktisk plassering av vinduer/ dører/ skillevegger/ piper ol.opp mot innhentede tegninger av boligen.

Det kan derfor ikke utelukkes at boligen kan ha mindre avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Når det gjelder reguleringsmessige og tekniske forhold som for eksempel utnyttelse av tomta, plassering av bygg og avstand mellom bygg er dette ikke vurdert av takstmann.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke både tekniske krav og planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser/ forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Ut fra takstmannens undersøkelse slik den er beskrevet ovenfor, er det avdekket følgende avvik i tilknytning til boligen:

For kjeller og 2. etasje har ikke takstmann hatt tilgang til tegninger/ byggesaksinformasjon fra kommunens arkiv

På denne bakgrunn er det ikke gjort noen vurdering av takstmann når det gjelder lovlighet og konsekvens ved bruk av kjeller.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BOLIGEN.

Det er ikke registrert midlertidig brukstillatelse for boligen.

For tiltak som er igangsatt etter at Bygningsloven av 1924 trådte i kraft er slike tiltak søknadspliktige.

Det er fra takstmannens sin side ikke undersøkt dokumenter i byggesaken. Kun om det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Etter Bygningsloven av 1924 og 1965, samt Plan- og bygningsloven av 1985 med senere revisjoner/ tilføyelser er det ikke tillatt å ta i bruk boligen uten midlertidig brukstillatelse.

Ut fra den dokumentasjonen som foreligger kan det være nødvendig å søke om midlertidig brukstillatelse for å lovlig kunne benytte boligen.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen for veiledning for å avklare hvilke tiltak som må gjennomføres for å få midlertidig brukstillatelse på boligen.

Vedlegg: Takstrappport

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Annik Stella Borthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	49	44		0	1815 m ²		Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Hübenbecker Arne Herman

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	49	35		0	1939.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Morkagutua 52

Hjemmelshaver

Hübenbecker Arne Herman

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.06.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	27.06.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om vei, vann og avløp	27.06.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om pipe og ildsted	27.06.2026		Gjennomgått		Nei
Planstatus med bestemmelser.	27.06.2026		Gjennomgått		Nei

Morkagutua 52 , 2740 ROA
Gnr 49 - Bnr 35
3234 LUNNER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Borthen, Annik Stella

25.06.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Annik Stella Borthen

Boligen

Morkagutua 52

2740 Roa

3234-49/35/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1976
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1211260089 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

I høst 2025 kom det vann inn på gulvet i 2. etg. rundt pipa. Det skjedde når det var et veldig kraftig regnvær. Vært kun ene gangen og jeg snakket med en brannmann som trodde det kunne komme inn via pipa.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet takbelegg selv. Hadde blikkenslager som la beslag rundt pipene. Dette ble tatt av fagfolk, men jeg husker ikke hva de heter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 1. etg. Ble tatt av en venn som var fagmann.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Vært mus. Kommet fra kjelleren og opp i kjøkkenet. Har også sett mus i 2. etg.

Har også sett stokkmauer i vedboden i kjelleren. Hadde fagfolk til å se på det.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tettet der vi tror musene kommer inn på kjøkkenet nå i våres.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Vedrørende stokkmaur. Hadde fagfolk til å se på dette. De gikk igjennom bygningen og i kjelleren,. Husker ikke navnet på disse. Ikke sett stokkmauer siden.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Gaute Amdal (elektriker)

Beskrivelse av arbeidet: Ble etablert bad i 1. etg. av fagfolk. Rørleggerarbeid i 2007, husker ikke helt hvem det var. Gaute Amdal gjorde det elektriske. Badet ble etablert i forbindelse med påbygget som ble påbegynt i 2006.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Smaken har blitt dårligere. Har ikke tatt vannprøve. Har brukt stedet svært lite den siste tiden.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis i lille stua innafor kjøkkenet på slutten av 70-tallet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Gaute Amdal

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp flere kurser samt forbedringer på kjøkken. Byttet diverse brytere etc. Byttet sikringsskap rundt 2011

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Bygget ut boligen i 2006. Bygde på bad og gang. Dette ble tatt av fagfolk. Var ferdig i 2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Mener å huske det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Etablert kjøkkenbenk i 2001.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Malt huset utvendig i juli 2022.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Ja

Det går skiløyper over tilleggstomten min på vinterstid.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Morkagutua 52, 2740 ROA

Dato for energimerking

09.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320700

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157381970

Gårdsnummer

49

Bruksnummer

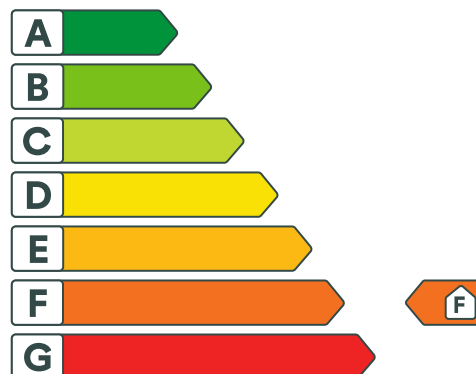
35

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1948

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

188,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

368,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

459,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

55 155 kWh

Vedlegg: Energiattest



Morkagutua 52, 2740 ROA



Detaljering

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



Morkagutua 52, 2740 ROA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

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

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

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.

Tiltak 26: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 27: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



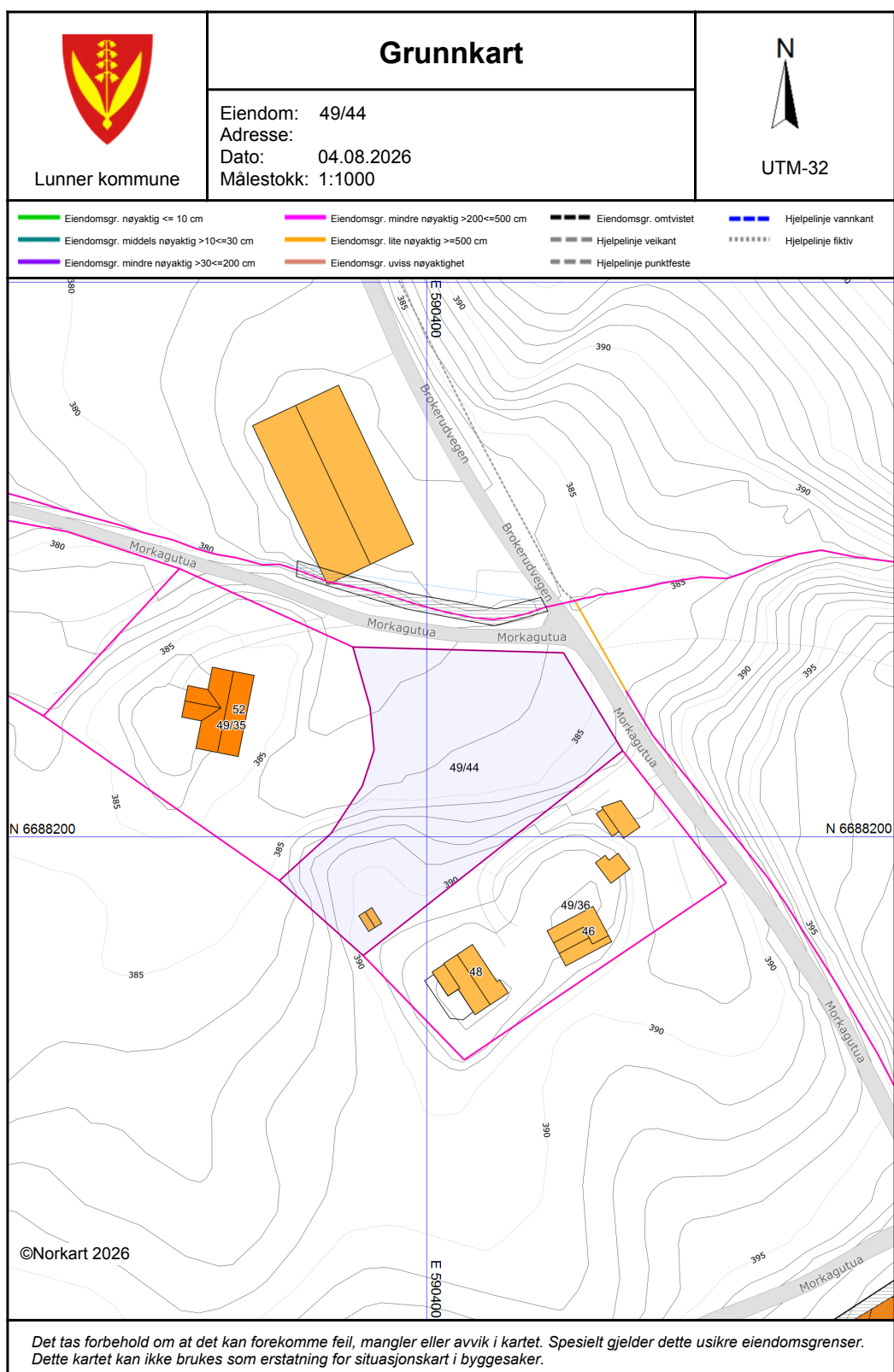
Spørsmål om energiattesten

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

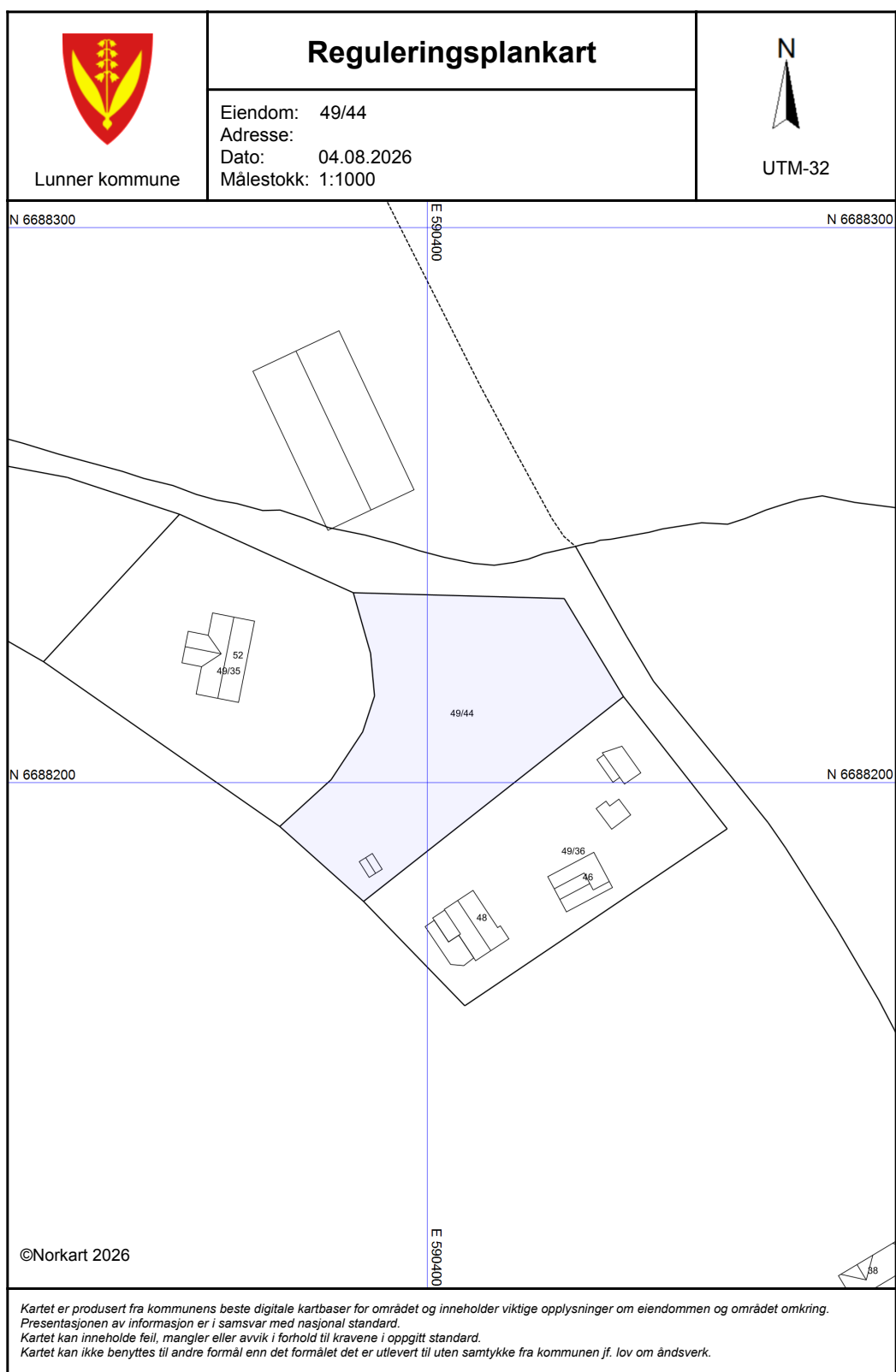
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

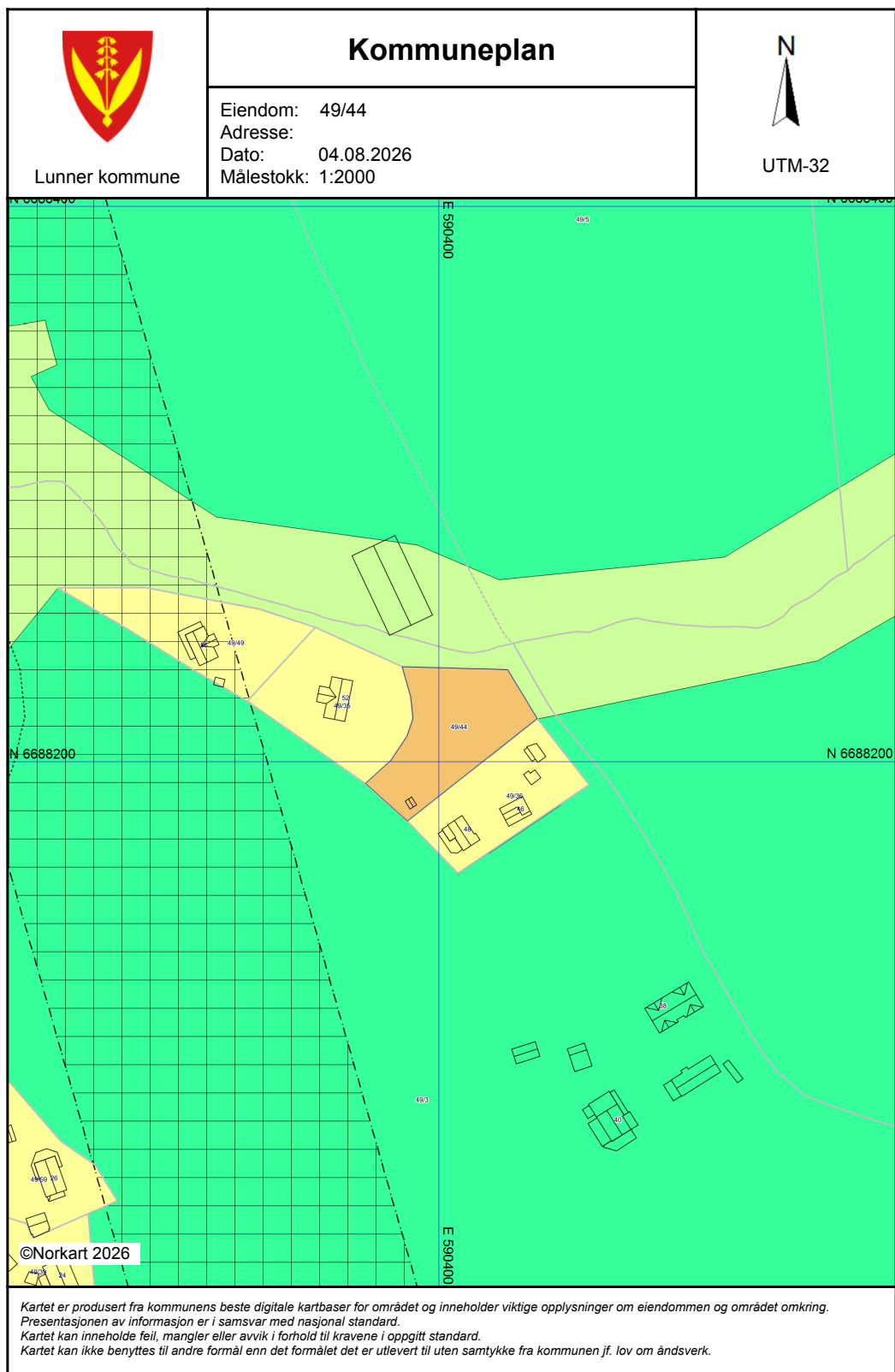
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

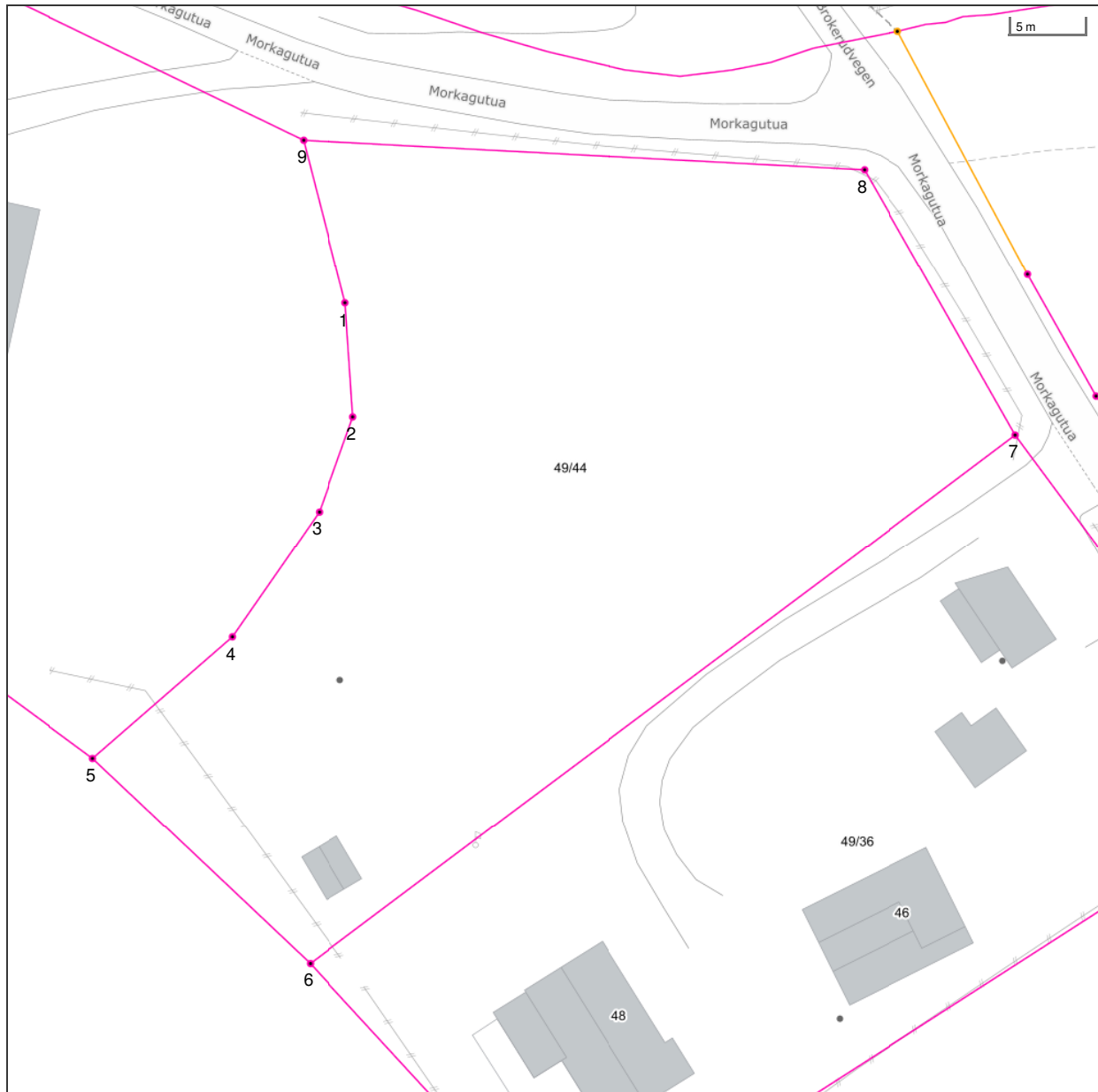
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	406 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 815 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	FB	



Eiendomskart for eiendom 3234 - 49/44//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 815,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6688211,51	Øst	590400,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6688223,27	590389,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,37			
2	6688215,6	590390,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,70			
3	6688209,14	590388,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,80			
4	6688200,53	590382,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,31			
5	6688192,08	590373,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,54			
6	6688178,58	590388,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,25			
7	6688215,49	590435,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,60			
8	6688233,16	590424,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,64			
9	6688234,21	590386,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,98			

06/1253-1

Oslo 050506

Til
Lunner Kommune
Sandsvegen 1
2740 Roa

Fra
Herman Hubenbecker
Tyristubbvn. 33
0687 Oslo

Søknad om endret inngangsparti.

Tilbygget som det søkes om vil inneholde et bad, vindfang og en terrasse, til sammen ca 15 m².

Vi sender med tegninger av hvordan huset blir, og det vil bare synlig for en nabo, hytte vest for vår eiendom. Hvis det er nødvendig med nabovarsel, er vi takknemlig hvis dere kan sende skjema.

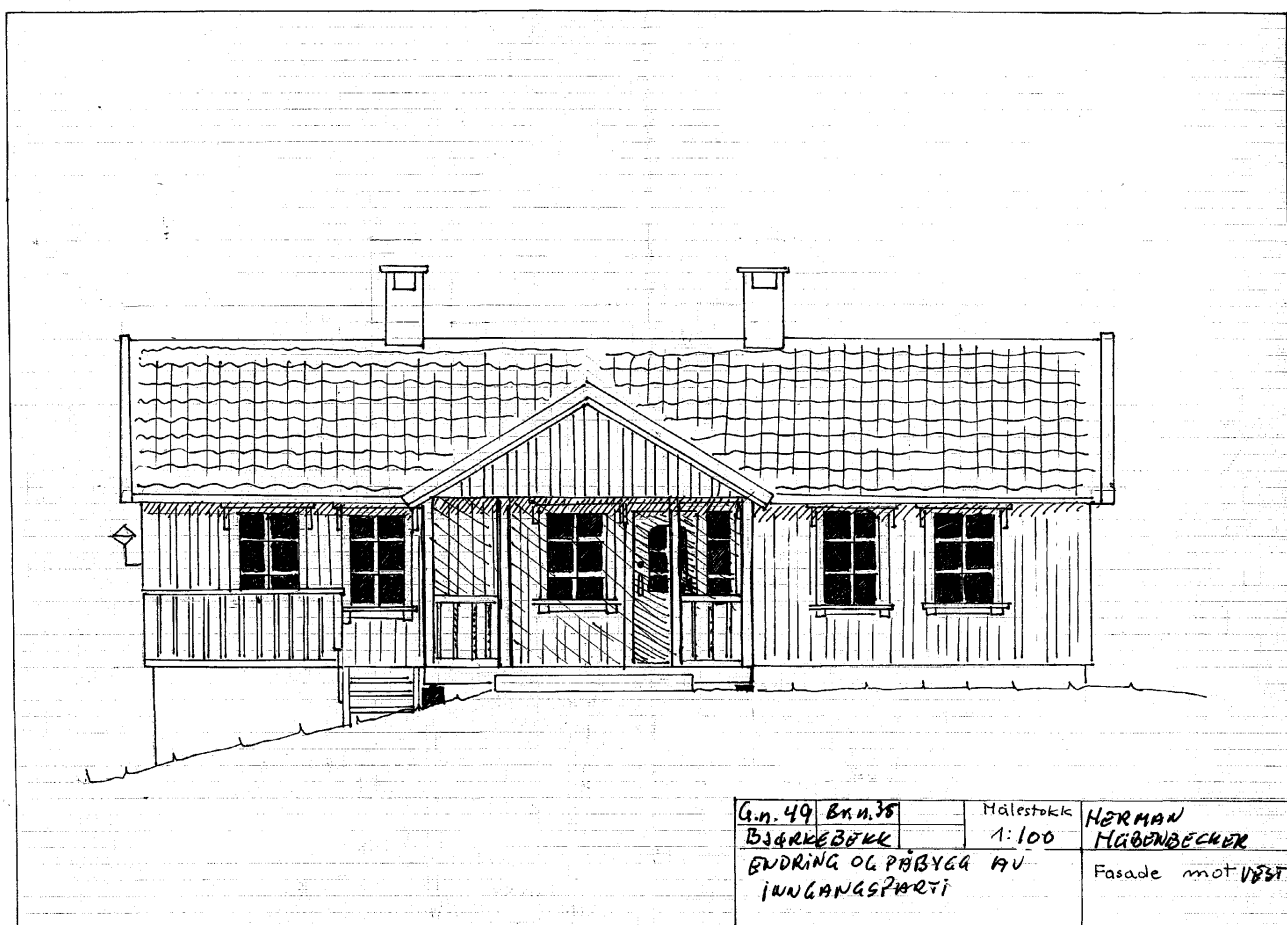
Vi håper på en velvillig behandling

Hilsen

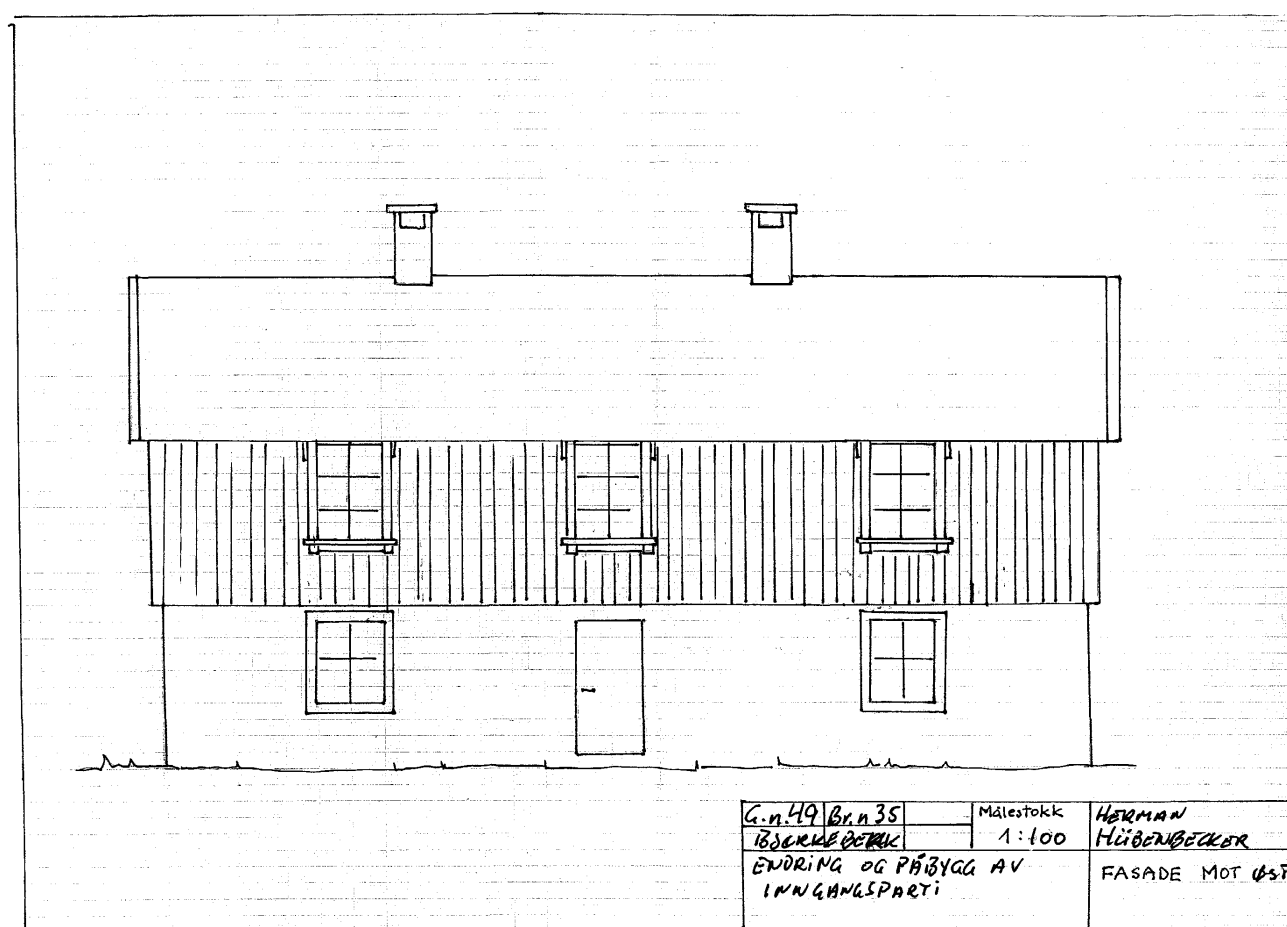
Herman Hübenbecker



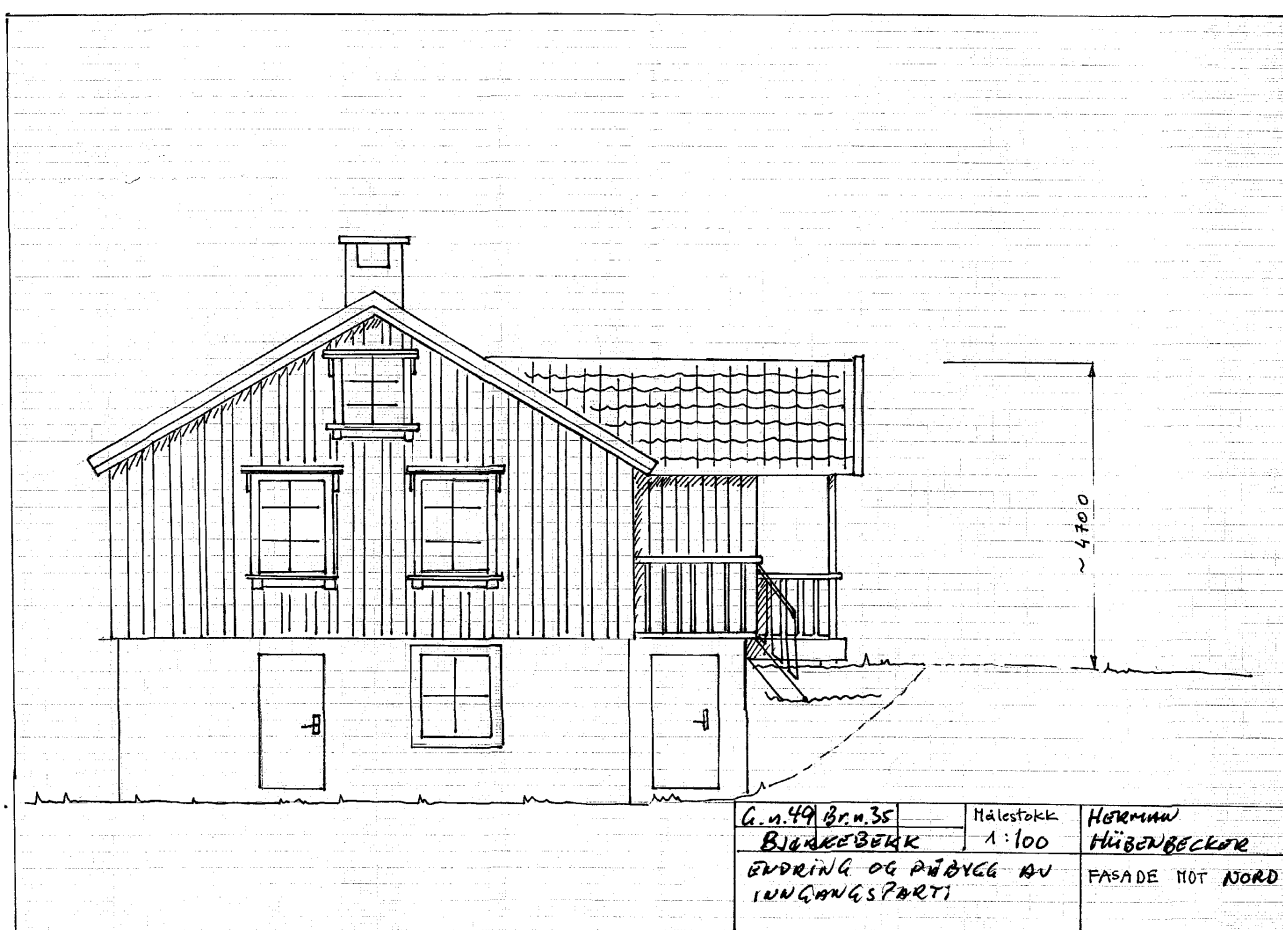
Vedlegg: Kommunalinformasjon



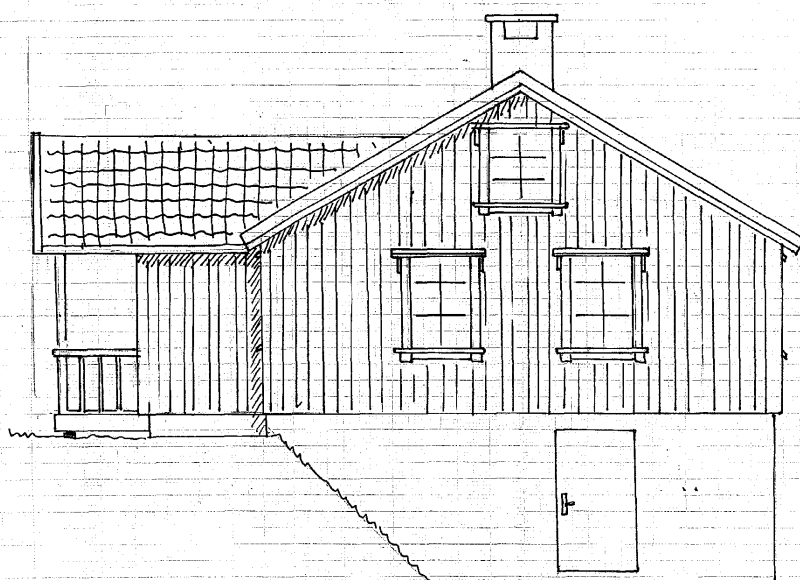
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

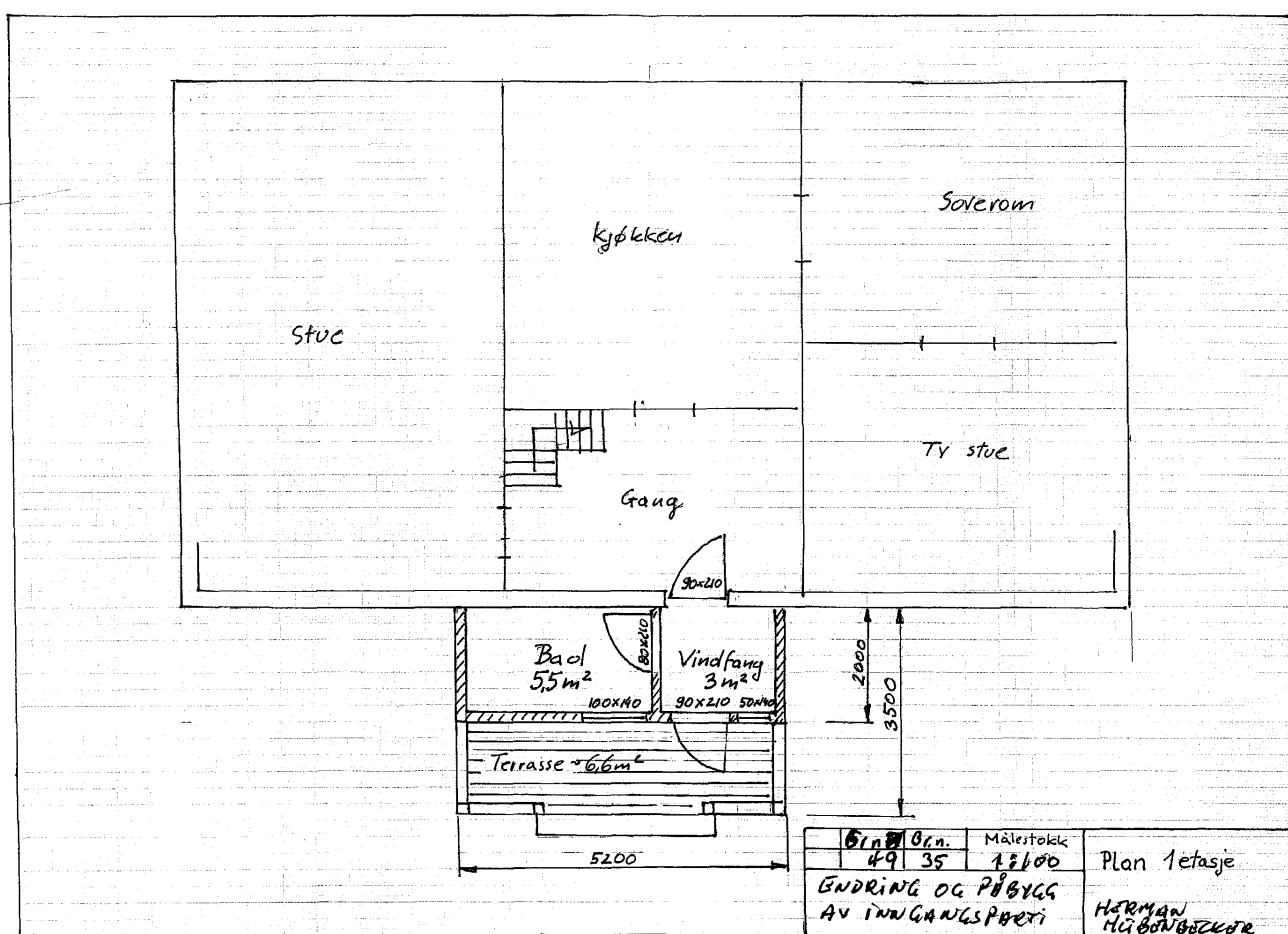


Vedlegg: Kommunalinformasjon

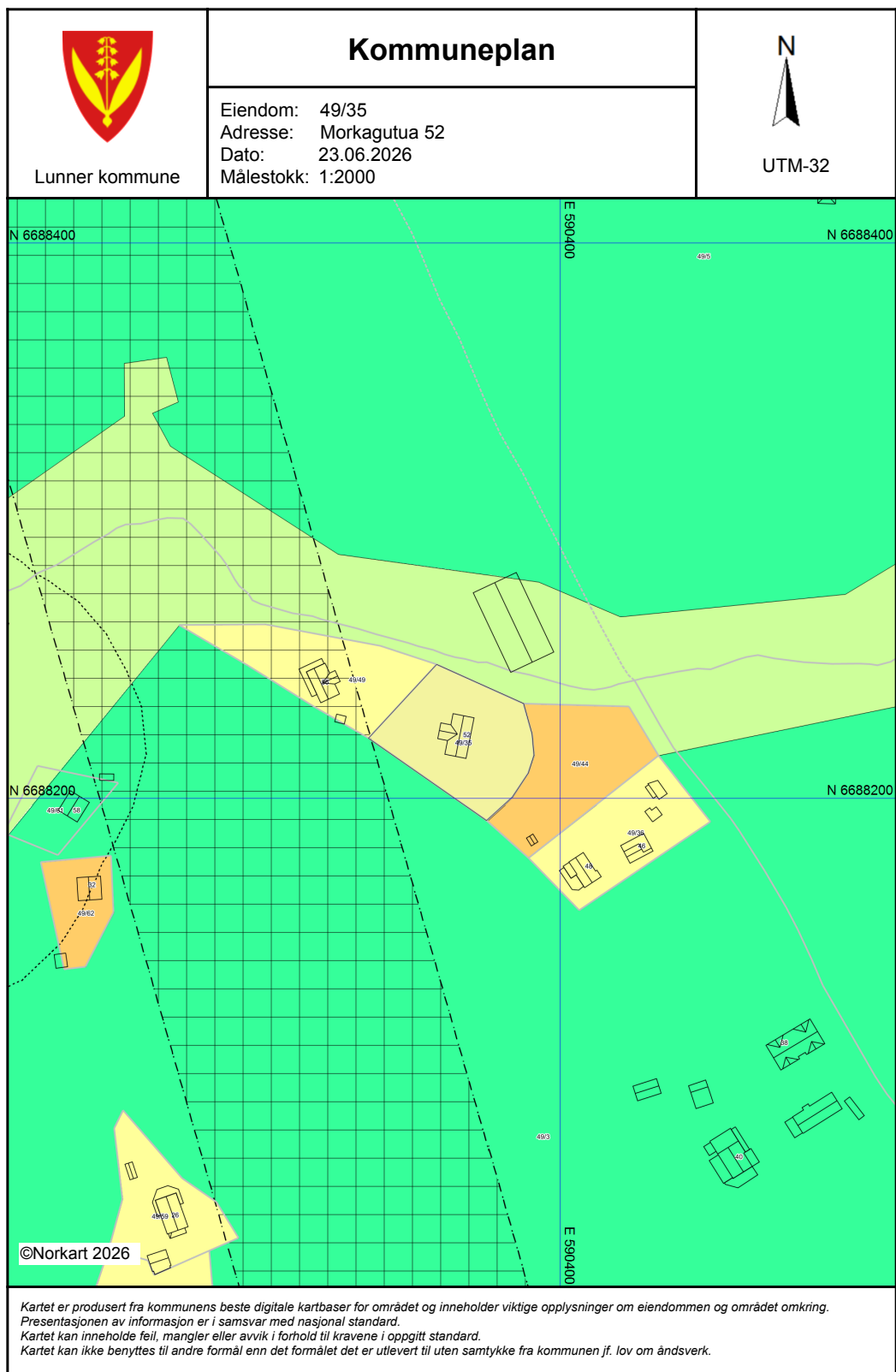


Gr.n 49	Br.n. 35	Målestokk	DJØRHEIM
		1:100	HERMAN FLUGENBERG
ENDRING OG PÅBYGG AV INNGANGSPARTI			Fasade mot syd

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Morkagutua 52, 2740 ROA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

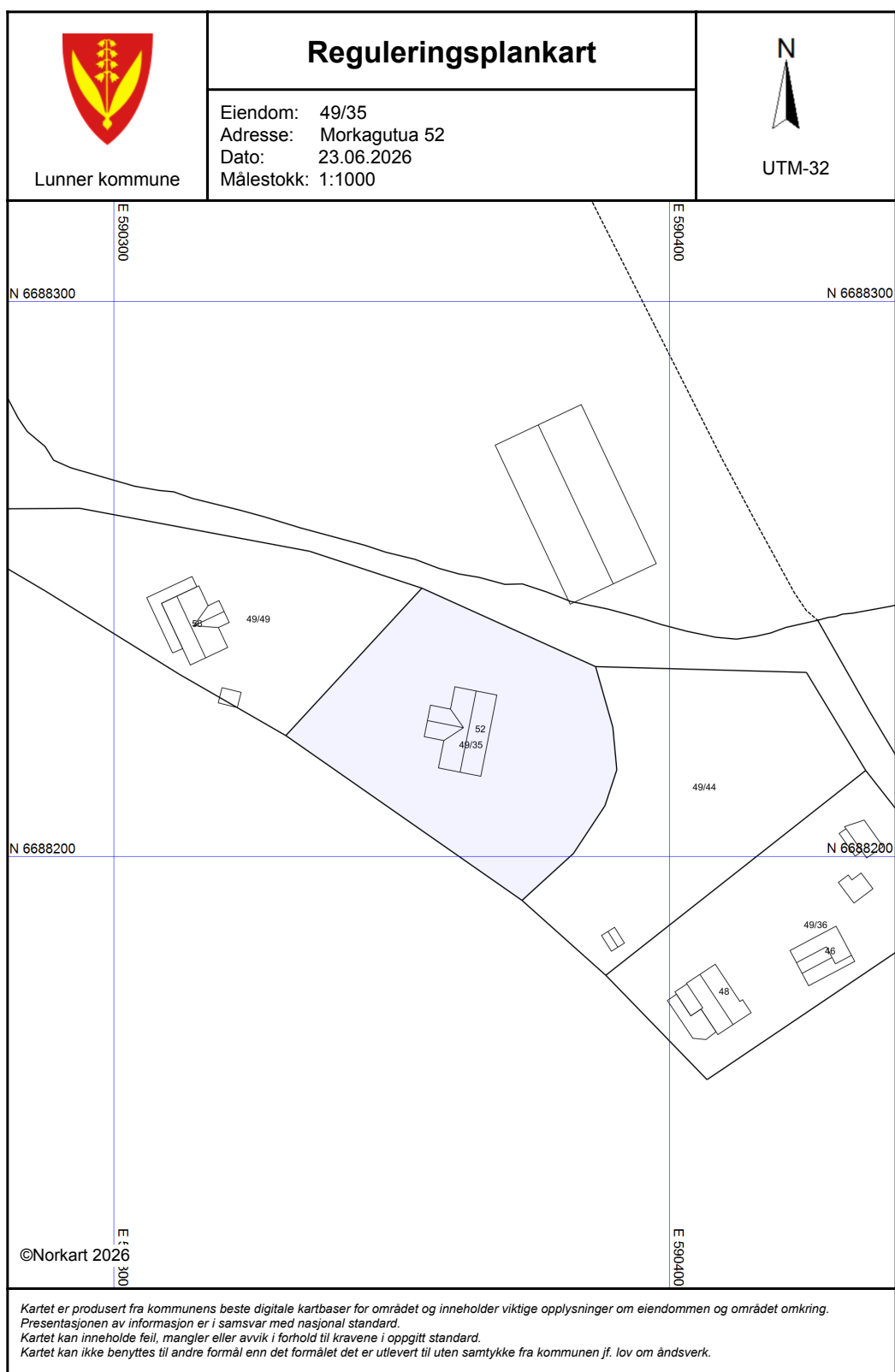
- | | |
|---|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner |
| ❗ Kommunedelplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner |
| ❗ Reguleringsplaner under bakken | ❗ Reguleringsplaner over bakken |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner bunn |
| ❗ Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

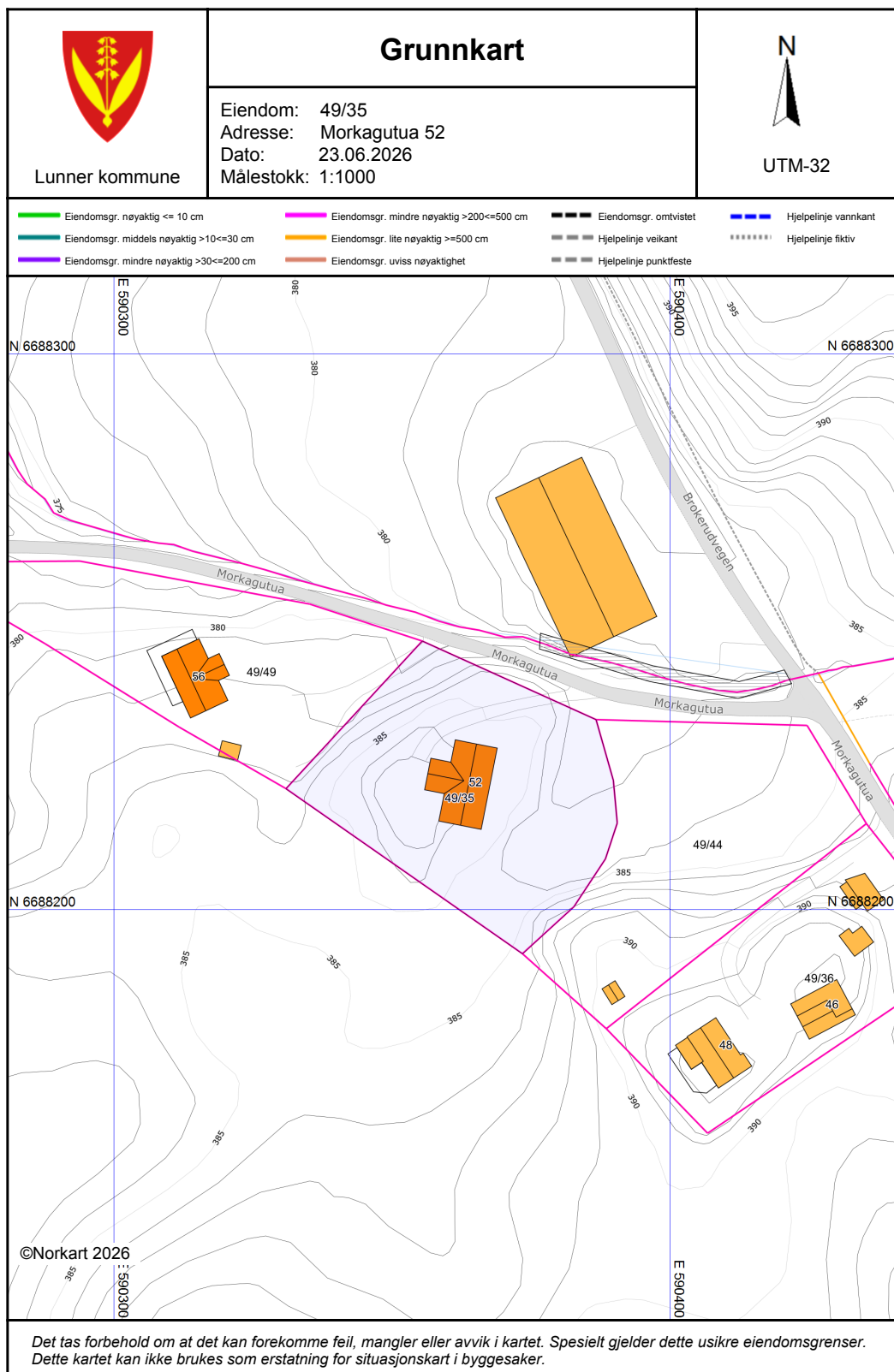
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	518 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 939 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Attestert kopi av dok.nr. 1958/2990/20
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:37

Side 1 av 4

Nr. 859 a.
ENERETT: SEM & STENFØRSEN 1/10. OSLO
10-57.

2990/58. 7/10.
Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lar dag, den *4-10* 19*58* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Bjørkebekk*
g.-nr. *49* br.-nr. *35* av skyld mark *0,02* i *Limmer*
herred. Forretningen er forlangt av *Egil Hubenbecher*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn *Samtlige*

Ved forretningen møtte:³⁾ *Selgeren Egil Hubenbecher*
og kjøperen Kristian Holen. En fant
det uunødvendig og innkalte naboer.

Mennene valte til formann *Gudbrand H. Loken.*

Over de *n* delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord *—* dekar, naturlig eng og kulturbeite *0,925* dekar, pro-
duktiv skog *—* dekar, annet areal *—* dekar. I alt *0,925* dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Parzellen går fra Markebekken i Syd-
Vestlig retning i en lengde 38 m. mot
g. nr. 49 br. 35. Oppfra i Nord-Vestlig
retning i en lengde av 32,5 m mot g. 49 br. 3.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

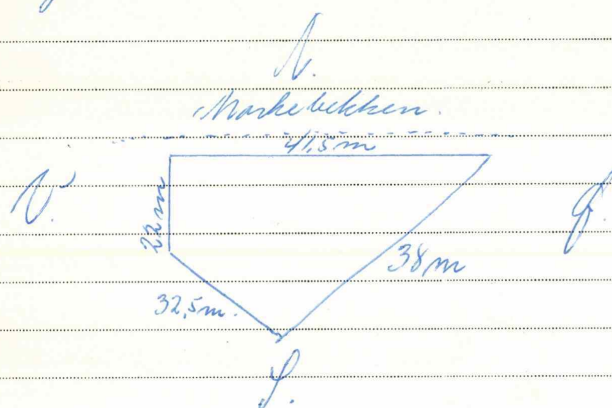
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Gruba i Nordlig retning i en lengde av 22 m. mot g.m. 49 b.m. 3 Gruba i Østlig retning langs Markelbekken i en lengde av 41.50 m til utgangspunktet. Samtlige hjørner er far. bvarlig merket med jernstolper

Den her nevnte parsel tillegges g.m. 49 b.m. 3



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Ja

Nei

Nei



Attestert kopi av dok.nr. 1958/2990/20
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:37

Side 3 av 4

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Ja*

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, *Byggetomt* veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del *en* ble bestemt til *0,01 sk. mark*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0,01 sk. mark*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og

kulturbete *2* dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt *2* dekar.

De *n* fraskilte del *en* er gitt bruksnavn.²⁾ *Bingen*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: *Kjøper*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Gudbrand H. Loken*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

A. H. Loken, Alexander Tangen samt H. H. Høi

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle følges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 1958/2990/20
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:37

Side 4 av 4

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Arbeidd i høgskolen 7/10-58.
Arne Wang.

De fraskilte del har fått g.nr. 49 b.nr. 45.

ms

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3246/20
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:37

Side 1 av 4

Nr. 859 a.
På lagret hos
SEM & STENERSEN AS, OSLO
2-50.

3246/20. 31/10

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lørdag den 27-10. 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Norika*
g.nr. 49. br.nr. 3. av skyld mark 2.69 i *Lønnes*
herred. Forretningen er forlangt av *Kurtian Holen*.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige.

Ved forretningen møtte:³⁾ *Selgeus Kurtian Holen og*
Kjølun Egil Håberberget. En fant det
unødvendig å innkalle naboer.

Mennene valgte til formann *Thorstein Brandrud*.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**⁴⁾

Tomba går fra nedre vannet på ~~Norika~~ bekken.
(Norika bekken) og rett sydover i en lengde
av 50 m og grenser mot hovedbølet 50 m.
49. Br. nr. 3. Deretter går i rett vinkel
vestover i en lengde av 62.50 m og like
dan mot hovedbølet. Deretter fortsetter nord-
over i en lengde av 22.20 m og frem til
nedre vannet på ~~Norika~~ bekken og grenser mot hoved-

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendomme ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3246/20
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:37

Side 2 av 4

tolet. Duetten fortelles langs Nørkebekken
istruer og frem til utgangspunktet i en
lengde av 70.70 m. Somba er innrykket.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3246/20
Attesteringstidspunkt 2026-06-23 14:37

Side 3 av 4

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja.*

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei.*

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei.*

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei.*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Ja.*

6. Eller finner skylddelingmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Byggetomt.*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? *—*

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av *—*
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *0.02 sk. mark.*
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *2.68.*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Bjorkbekk.*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene bæres av kjøper.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene!

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1951/3246/20

Attesteringstidspunkt 2026-06-23 14:37

Side 4 av 4

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Thorstein Brandrud skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Thorstein Brandrud Edv. Olsen Alexander Torgersen

Antatt til tinglysing

31/10

19 57

Tu L. L. L. L.
sk.

Tinglyst ved

De

fraskilte del

har fått g.nr.

89

br.nr.

35

ad.



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Morkagutua 52, 2740 ROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	4 444,00 kr
Feiing	480,00 kr
Slam	368,00 kr
Sum	5 292,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	0%	1111000 promille	4.00	1/1	0 %	4 444,00 kr	2 222,00 kr
Årsavgift feiing/tilsyn	0%	1 Pr.År	467.00	1/1	0 %	467,00 kr	233,50 kr
Årsavg.Kontrollgebyr avløpsanlegg	0%	1 Stk	371.00	1/1	0 %	371,00 kr	185,50 kr
					Sum	5 282,00 kr	2 641,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Morkagutua 52, 2740 ROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

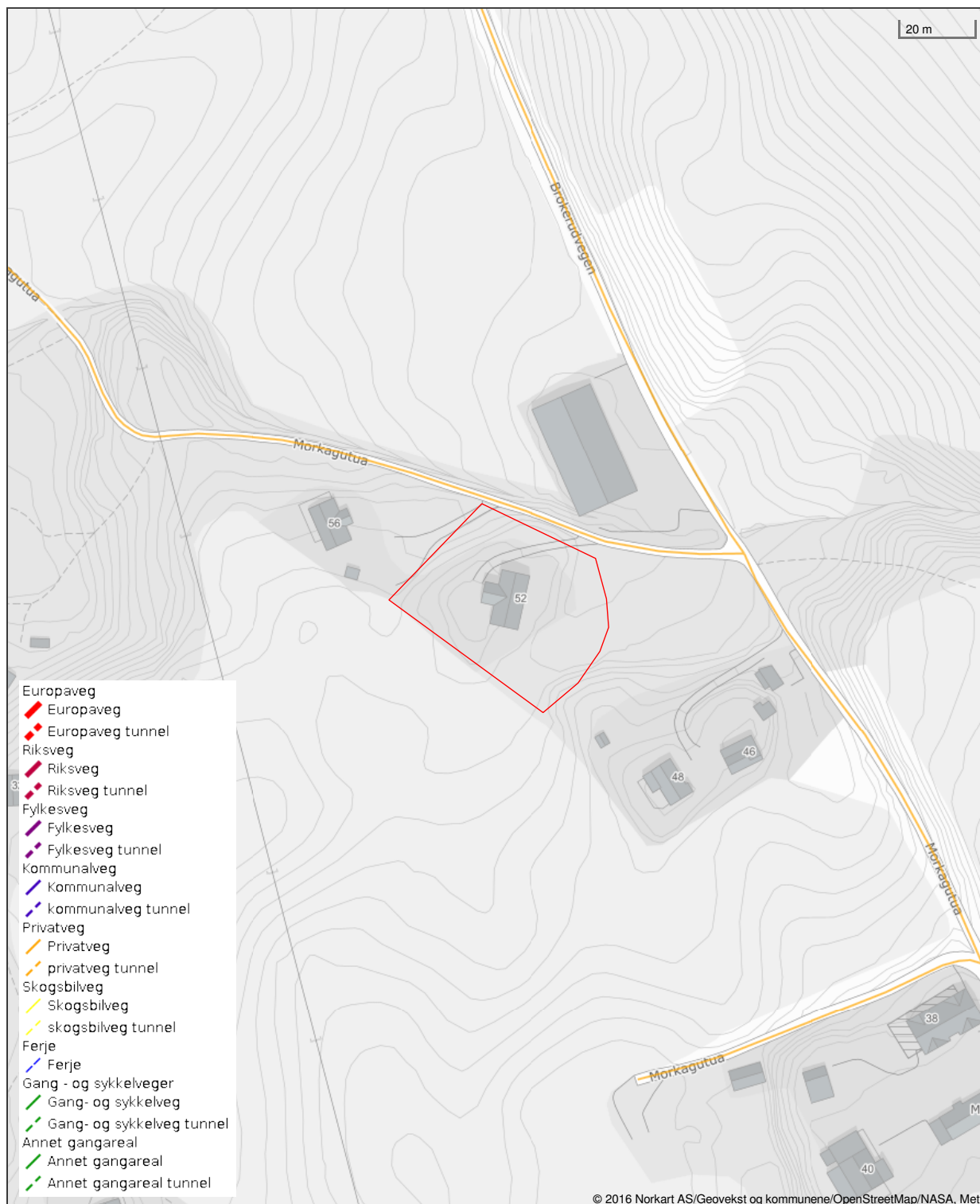
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Vegstatuskart for eiendom 3234 - 49/35//



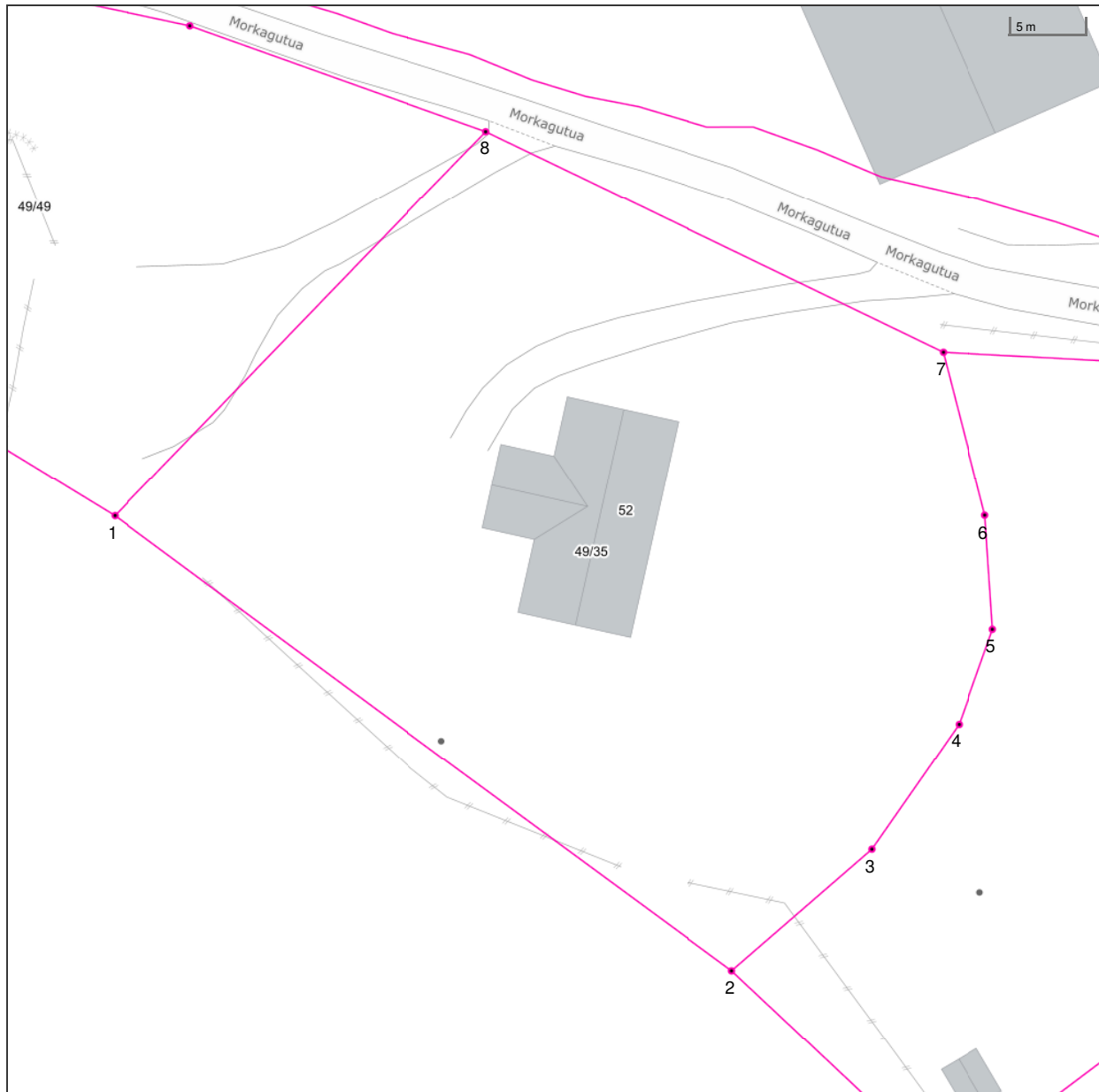
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 23.06.2026



Eiendomskart for eiendom 3234 - 49/35//



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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 939,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6688229,14	Øst	590348,34
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6688221,78	590330,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,14			
2	6688192,08	590373,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,87			
3	6688200,53	590382,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,54			
4	6688209,14	590388,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,31			
5	6688215,6	590390,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,80			
6	6688223,27	590389,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,70			
7	6688234,21	590386,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,37			
8	6688248,35	590355,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,33			



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	70722955	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157381970	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Morkagutua 52, 2740 ROA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		07.07.2016	feiling

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 70722955

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-49/35



Utskriftsdato: 23.06.2026 14:03

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	BJØRKEBEKK	Beregnet areal	1939.2
Etablert dato	31.10.1951	Historisk oppgitt areal	2400
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	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	01.01.2024		Tinglyst	49/35
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	49/35
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	07.10.1958			49/35 (-925), 49/45 (925)
Skylddeling				
Skylddeling	31.10.1951			49/3 (-2400), 49/35 (2400)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6688229.14	590348.34	0	Ja	1939.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÜBENBECKER ARNE HERMAN F260242*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BORTHEN ANNIK STELLA F190947*****	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	BISKOP JENS NILSSØNS GATE 13A 0659 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Morkagutua 52

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	109 Skjerva	Tettsted	
Valgkrets	3 Roa		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lunner kommune: Grunneiendom 3234-49/35

 **Norkart**
Utskriftsdato: 23.06.2026 14:03

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157381970		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157381970: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Morkagutua 52	H0101	49/35	220	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	110	0	110	0	0	0
U01	0	110	0	110	0	0	0



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oppdragsnr: 1211260089 / Hege Blisten Nylèn, tlf. 92 63 66 17

Morkagutua 52, 2740 Roa

Gnr. 49, bnr. 35 og 44 i Lunner kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

