



PRIVATMEGLEREN

LUNNERLINNA

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Hønefoss	
Oppdragsnr.	
14250100	
Selger 1 navn	
Smita Khatri	
Gateadresse	
Lunnerlinna	
Poststed	Postnr
LUNNER	2730
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

3234-98/153/0/0

Nabolaget Lunner - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lunner barneskole (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	25 min  1.9 km
Lunner ungdomsskole (8-10 kl.) 182 elever, 10 klasser	3 min  2.1 km
Hadeland videregående skole 849 elever	10 min  7.5 km
Ringerike videregående skole 684 elever	25 min  26.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sørenggutua nord Linje 103, 451, 452, 465, 466	5 min  0.4 km
 Lunner stasjon Linje RE30, R31	12 min  1 km
 Oslo Gardermoen	38 min 

BARNEHAGER

Småtjern naturbarnehage (2-5 år) 23 barn	20 min  1.2 km
Kalvsjø barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min  2.1 km
Roa barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min  3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lunner	10 min 
Kiwi Roa	5 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Granstunet Kjøpesenter	11 min 🚗
📺 Vitusapotek Hadeland - Roa	5 min 🚗
🍷 Gran Vinmonopol	11 min 🚗

SPORT

⚽ Lunnerkollen nærmiljøanlegg	17 min 🚶
⚽ Lunnerhallen	3 min 🚗
🚴 MOVA Gran	10 min 🚗
🚴 EVO Gran	11 min 🚗

Gateparkering

Lett 95/100

Turmulighetene

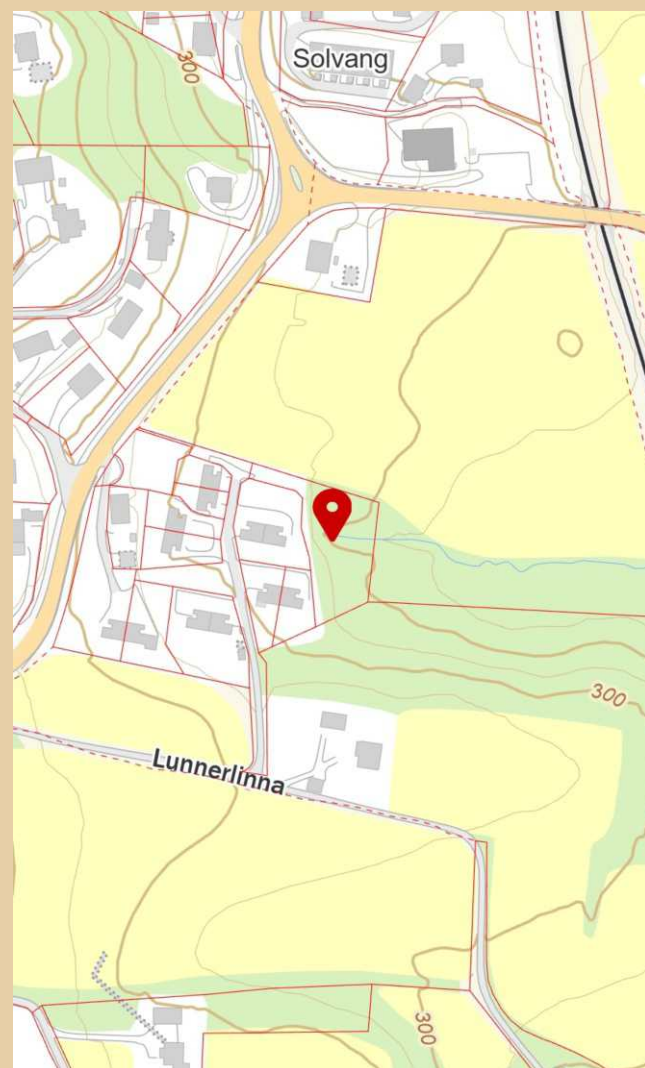
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Flomfarevurdering

Lunner kommune

Gnr. 98 bnr. 153

Oppdragsgiver:

v/Mantu Khatri

Gnr./bnr. 98/153 Lunner kommune

Oppdrag: Flomfareutredning
Sikkerhetsklasse F2

Rapport: 3234-98-153-2026-01

Ansvarlig foretak;
Skrið Aktsomhet
Org nr. 926 642 111
Reidar Berges gate 9
4013 Stavanger

12. JANUAR 2026

Ansvarlige fagpersoner

Utøvende: Rasmus Pedersen

Oppdragsleder: Rasmus Pedersen

Kontrollert av: Jan Gunnar Opsal

Landsdekkende innen naturfarevurderinger

- ROS
- Flom
- Skred
- Erosjon
- Overvann
- Geoteknikk
- Flomsikring
- Erosjonssikring

Skrið

Skrið Aktsomhet AS benytter NVE sine veiledere, deriblant «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» i skredfarevurderinger for bratt terreng. Veilederen er digitalt tilgjengelig og Skrið Aktsomhet benytter oppdatert versjon. Veilederen er utdypende for Byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-3): <https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng>

Videre benyttes nye veiledere fra 2015 til 2025 for flomvurdering og overvann. Formålet med veilederne er å gi en metodikk for flomutredninger og håndtering av overvann i arealplaner, for å gi dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet og oppfylle krav til sikker byggegrunn som gitt av Plan- og bygningsloven § 28-1. Veilederne utdyper Byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2) med tilhørende veiledning og NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar".

Skrið Aktsomhet utfører også vurdering av områdestabilitet som omfatter kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper innen NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» nr. 1/2019 ISSN: 1501-0678. Ved komplekse oppdrag der det er påvist kvikkleire og fare for områdeskred har Skrið Aktsomhet samarbeid med geotekniske firma slik at den helhetlige farevurderingen kan utføres i henhold til NVE sin veileder for utredning av kvikkleire.

For Skrið Aktsomhet as
12. januar 2026


Rasmus Pedersen
Daglig leder

Skrið

Stavanger 12. januar 2026

Dette prosjektet er ledet og kvalitetssikret av følgende personer:

Kvalitetssikrende geolog


Jan Gunnar Opsal

Utøvende geolog


Rasmus Pedersen

Jan Gunnar Opsal har bakgrunn fra geologi og elveprosesser, inkludert hydrologi, med hovedfagsutdanning fra 1997. Han har jobbet med skred- og flomprosesser siden 2005.

Rasmus Pedersen er geolog med spesialitet innen berggrunn- og fastfjellgeologi med hovedfagsutdanning fra 1997. Han har jobbet med skred- og flomprosesser siden 2018.

KOMPETANSEPROFIL SKRİÐ AKTSOMHHET AS

NAVN	UTDANNELSE	STILLING	ERFARING ÅR	SKRED	FLOM	OVERVANN	GEOTEKNIKK *
RASMUS PEDERSEN	Cand. Scient. Geologi	Daglig leder	6	x	x	x	x
JAN GUNNAR OPSAL	Cand. Scient. Geologi	Senior geolog/hydrolog	12	x	x	x	x
MARINIUS ØYGAREN	Cand. Scient. Geologi	Senior geolog	6	x	x		x
KAROLINE AGA	Cand. Scient. Geologi	Senior geolog	3	x			
MAIA HOCH	Bachelor	Junior geolog	3	x	x		
EMIL KRISTOFFERSEN	Bachelor	Junior geolog	3	x	x	x	
JORUNN BÆKKEN	Bachelor	Junior geolog	1	x	x		

* Del 1 etter NVE 1/2019

Programvare flom:	HEC-RAS
Programvare snøskred:	RAMMS AVALANCHE
Programvare steinsprang:	RAMMS ROCK FALL
Programvare jordskred:	RAMMS DEBRISFLOW
Programvare visualisering:	PETREL

Skrið

Sammendrag

Kartleggingsområdet, hvor det er planer for overtakelse av eiendom ligger på gnr. 98 bnr. 153 i Lunner kommune. Vurdert område er lokalisert på om lag 280-290 moh.

Kartleggingsområdet berøres av Kalvsjøbekken hvorav størst flompotensial med potensiell skade vurderes til å være relatert til Q200 flom med overløp i kritisk punkt lokalisert vest for kartleggingsområdet der bekken ledes i rør frem til kartlagt område. Aktsomhetsområdet for flom er relatert til vannstandsheving i Kalvsjøbekken.

Kartleggingsområdet berøres av NVEs aktsomhetskart for flom. Flomfarevurderingen er utført med henblikk på sikkerhetsklasse F2 jfr. TEK 17 med referanse til pbl. §28-1, og etter NVE veiledere for utredning av sikkerhet mot flom (NVE 1/2025 og NVE 3/2022).

Ut fra tilgjengelig hydrologisk datagrunnlag er flomberegningen innenfor klasse 4 til 5 for beregning av sikkerhetspåslag.

Basert på befaring, aktsomhetskart, kart, ortofoto, historiske data, høyoppløselige LiDAR data og hydraulisk modellering av tilliggende bekkesystem er følgende vurderinger gjort:

- Flom i Kalvsjøbekken utgjør en dimensjonerende fare for kartleggingsområdet i mindre arealer der overvann vil opptre som fare for kartlagt område ved stengt dreneringsrør.
- Det er etablert faresonekart for kartleggingsområdet
 - Faresone for flom er etablert i nordre del av kartleggingsområdet for 1/200 og det må gjøres tiltak med å lede overvann fra flom ned til eksisterende bekkeløp før faresonen kan oppheves.
 - Faresonen for flom langs eksisterende bekkeløp kan frafalles om dreneringsrør forlenges nedstrøms, der maksimal vannstandsheving i bekkeløp er anslått til 0,5 meter. Det er dimensjonen på dreneringsrør som begrenser vannstandshevingen i dette området.
- Erosjon er vurdert til å ikke utgjøre en fare for kartlagt område langs bekkeløpet, men ved utføring av tiltak for å lede overvann bort fra kartlagt område må anordninger etableres med erosjonssikre masser.

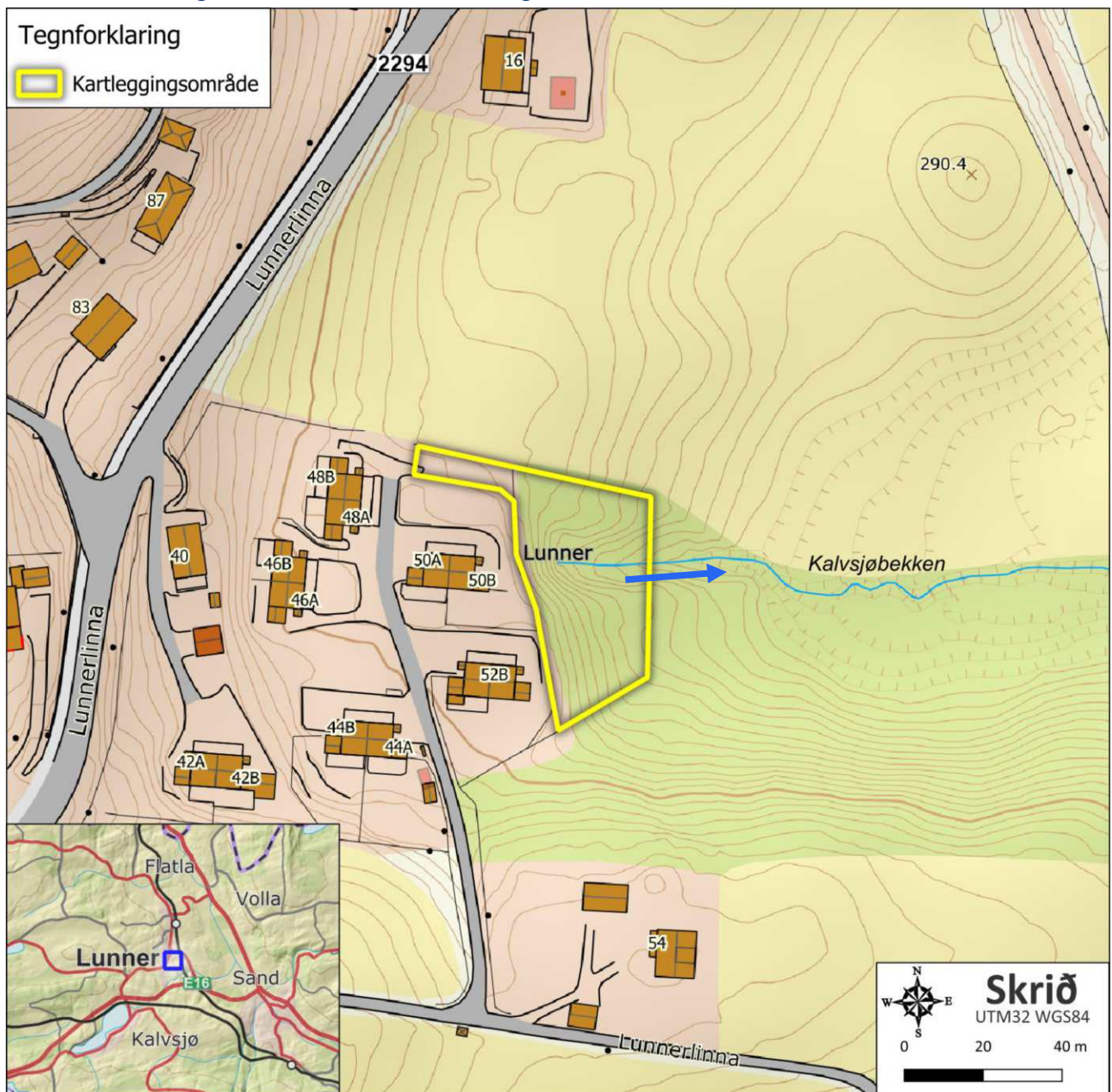
Innholdsfortegnelse

Sammendrag.....	4
1. Innledning	6
2. Plan- og bygningslovens krav for sikker byggegrunn	8
3. Metode for utredning av flomfare fra vassdrag	9
3.1. Geologi.....	9
3.2. Topografi og vegetasjon	9
3.3. NVEs aktsomhetsområder	12
3.4. Aktsomhetskart flom	12
3.5. Klimatiske forhold.....	14
3.6. Historiske flyfoto	16
4. Feltobservasjoner og historikk	17
4.1. Feltobservasjoner	18
5. Flomberegning.....	21
5.1. Metode	21
5.2. Nedbørfelt og målestasjoner.....	21
5.3. Flomverdier og vannføring	21
5.4. Klassifisering	23
5.5. Bakgrunns modell	23
5.6. Hydraulisk modellering i Hec-Ras	23
6. Farevurdering og farereduserende tiltak	27
6.1. Flom	27
6.2. Erosjon	27
6.3. Faresonevurdering.....	28
7. Konklusjon	29
Vedlegg	31
I. Kilder.....	32
II. Prosjekter.....	33

1. Innledning

Det er i forbindelse med overtagelse/ervervelse av gnr. 98 bnr. 153 i Lunner kommune utarbeidet en flomfarevurdering for kartleggingsområdet. Kartleggingsområdet befinner seg langs Kalvsjøbekken, og ligger på ca. 280-290 moh. Vest for eiendommen drenerer Kalvsjøbekken gjennom en ca. 200 meter langt dreneringsrør frem til kartlagt område, og oppstrøms og nedstrøms dreneringsrør er bekkeløpet veldefinert i dalføret (Figur 1, Figur 2 og Figur 3).

Flomfarevurdering utføres for å tilfredsstille krav om sikkerhet mot flom. Vurderingen omfatter flom i bekk med vannstandsheving for 200-års flomhendelser, med tilhørende krav til minimum byggehøyde og eventuelle tiltak for sikkerhet mot erosjon. Benyttede flomverdier er beregnet med den rasjonelle metode. Det er ingen relevante målte vannføringsdata for bekken eller i nærområdet.



Figur 1 Kartleggingsområdet (gnr. 98 bnr. 153) ligger på ca. 280-290 moh. i Lunner kommune, og er markert med gult omriss. Kilde Kartverket, 2026a



Figur 2 3D-bilde av kartleggingsområdet markert med gult omriss (sett mot vest). Bekken er markert med blå pil, med avrenningsretning mot øst. Kilde Norkart, 2026.



Figur 3 Flyfoto av kartleggingsområdet. Blå pil viser bekkens strømningsretning. Se også historiske flyfoto i Figur 9. Kilde Kartverket, 2026a

2. Plan- og bygningslovens krav for sikker byggegrunn

I forbindelse med arealplanlegging, byggesaksbehandling, gjennomføring av byggetiltak og masseflytting skal det dokumenteres sikker byggegrunn iht. Plan- og bygningsloven § 4-3 og § 28-1 og Byggt teknisk forskrift (TEK 17). I henhold til § 7-2 i TEK 17 er kravet til sikkerhet mot flom (F1, F2, F3) delt inn i 3 sikkerhetsklasser basert på konsekvens for tiltaket ved eventuell flom, og største nominelle årlige sannsynlighet. Hva som skal bygges avgjør hvilken sikkerhetsklasse tiltaket plasseres innenfor. Det er områdets faregrad sammen med sikkerhetsklasse som gir føringer for nødvendig utredning og sikkerhetsnivå. Sikkerhetsnivåene i forskriftene er satt ut fra at sikkerheten skal ivaretas både for mennesker og for materielle og økonomiske verdier (Tabell 1).

I henhold til planer for overdragelse av eiendom, som kan medføre utbygging av bolig på samme eiendom, er det utført flomfarevurderingen for sikkerhetsklasse F2 jamfør TEK 17 § 7-2 i pbl § 28-1.

Tabell 1 Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i flomutsatt område (i henhold til pbl § 28-1, Byggt teknisk forskrift TEK 17 § 7-2).

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største årlige nominelle sannsynlighet	Eksempel på byggverk innen klassen
F1	Liten	<1/20	Normalt byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er garasje lagerbygning med lite personopphold.
F2	Middels	<1/200	Normalt de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er typisk bolig, fritidsbolig og campinghytte, garasjeanlegg, brakkerigg, skole og barnehage, kontorbygning, industribygg og driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1.
F3	Stor	<1/1000	Byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk der oversvømmelse kan gi stor forurensning på omgivelsene. Typisk for særlig sårbare grupper av befolkningen som sykehjem, sykehus, brannstasjon, politistasjon, sivilforsvarsanlegg og infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning. Men også avfallsdeponier der oversvømmelse kan gi forurensningsfare eller deponier som omfattes av storulykeforskriften.

3. Metode for utredning av flomfare fra vassdrag

Med bakgrunn i planer for overdragelse av eiendom gnr. 98 bnr. 153 i Lunner kommune, har Skrið Aktsomhet AS, på vegne av tiltakshaver, fått i oppdrag å utarbeide en flomfarevurdering relatert til fare for flom i kartleggingsområdet. Vurderingen skal gi en faglig vurdering slik at tilstrekkelig trygghet mot naturskade foreligger.

Bakgrunnen for flomfarevurderingen er at kartleggingsområdet berøres av NVEs (Norges Vassdrags- og Energidirektorat) aktsomhetskart for flom, og området må vurderes før kartleggingsområdet kan godkjennes for tiltak. Kartleggingsområdet vurderes i henhold til krav til sikkerhetsklasse F2 jfr. pbl. §28- 1 og TEK 17 § 7-2.

Terrenget ble befart 16. desember 2025 av geolog Rasmus Pedersen. Feltarbeid danner basis for arbeidet, og regional forståelse og bakgrunnsmateriale for aktuelle områdeutfordringer er hentet fra:

- Geologiske kart
- Høyoppløselige LiDAR-data
- Beregnede kart for bratthet
- Aktsomhetskart for flom
- Vegetasjonskart
- Meteorologiske data
- Bilder tatt ved befaring
- Flyfoto
- Historiske data
- Vannføringsberegninger
- Hydraulisk modellering av flom

3.1. Geologi

I henhold til NGUs kart over løsmasser er kartleggingsområdet, samt areal langs bekkeløpet, definert av morenemateriale (Figur 4). Dette fremstår som en korrekt tilnærming til den virkelige situasjonen, se også **Kapittel 4 Feltobservasjoner og historikk**.

3.2. Topografi og vegetasjon

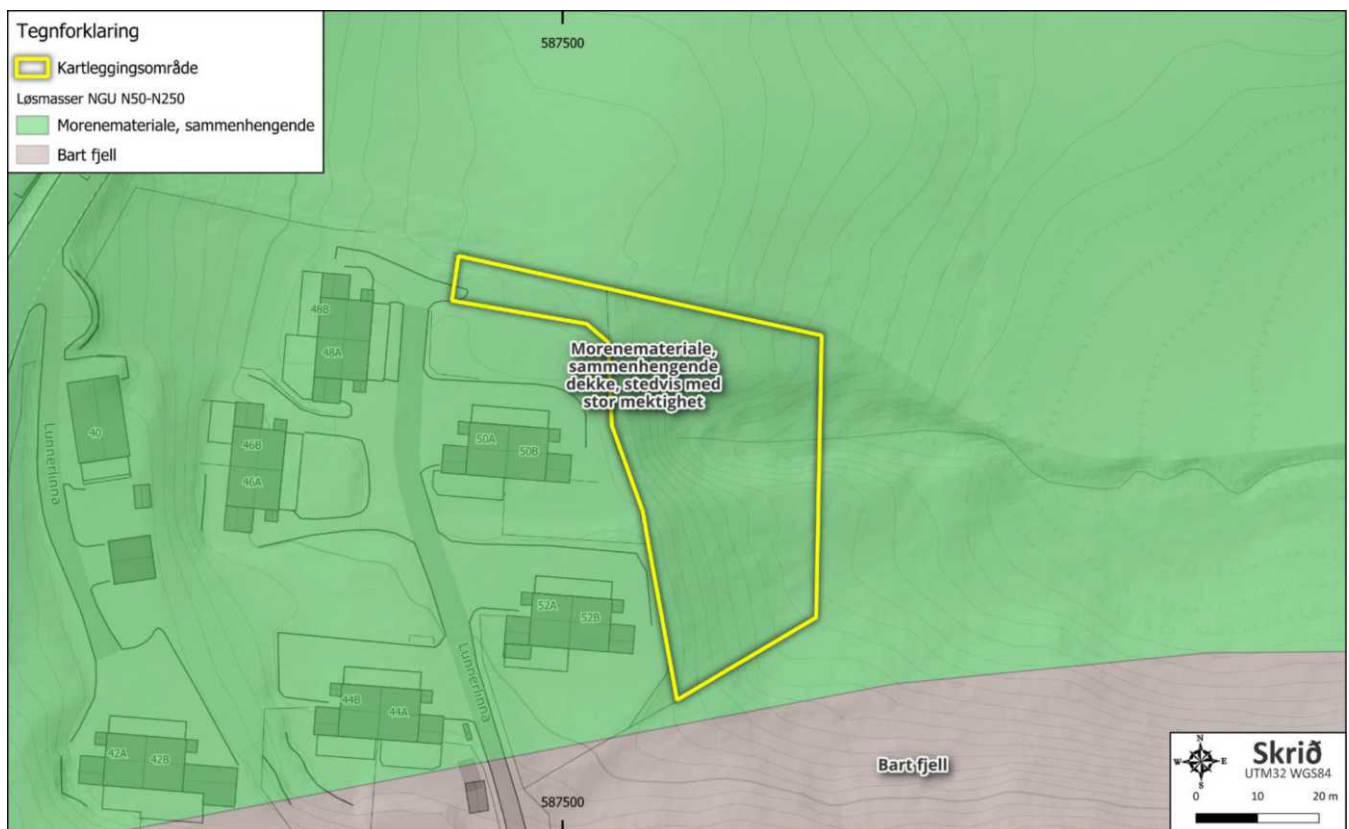
Kartleggingsområdet befinner seg i Lunner kommune, og ligger i moderat til bratt terreng på ca. 280-290 moh. Vegetasjonen er tett på kartlagt område definert av blandingsskog med betydelig tetthet nedflanks langs bekkeløpet. I kartleggingsområdet har terrenget en undulerende helning på mellom 16 - 30° (Figur 5). Vest for kartleggingsområdet drenerer Kalvsjøbekken i dreneringsrør over et strekk på om lag 200m for den har utløp i kartlagt område og følger en betydelig og veldefinert bekenedskjæring. Kalvsjøbekken drenerer hovedsakelig gjennom morenemateriale fra vest mot øst. Ved flom i bekken vurderes det fra kart og befaring at bekken ved tett dreneringsrør i vest vil fylle opp lokalt areal og drenere mest langs hovedvei samt ut på jordet, og ikke berøre eller oversvømme kartlagt område.

Skyggedata

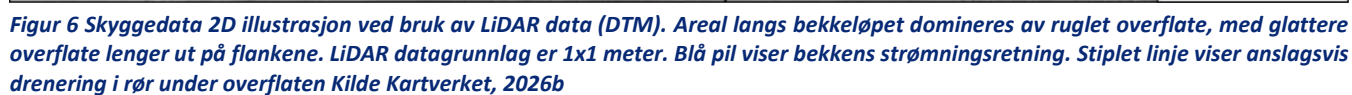
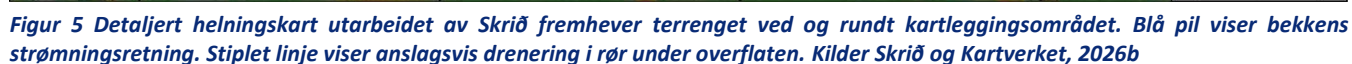
Ved hjelp av detaljene LiDAR-dataene viser kan geologiske strukturer og former kartlegges på en god måte. Identifisering av vassdrag, lokale dalsøkk og høydedrag, veinett, vegetasjon, høydeforskjeller, flombarrierer, flomvoller samt område med erosjon er essensiell informasjon for vurdering av flomfare. LiDAR-dataene benyttet i kartene er hentet fra Nasjonal detaljert Høydemodell (NDH1, oppløsning 1x1 meter).

LiDAR-dataene (DTM) viser en glatt overflate med nedskjæring i terrenget langs bekkeløpet og oppover ved kartleggingsområdet, noe som indikerer betydelige løsmasser (Figur 6). Kartleggingsområdet ligger i grenseland til bratt terreng, hvor Kalvsjøbekken kar utløp fra dreneringsrør og løper ganske rettlinjert nedover mot øst. Bekkeløpet drenerer fra vest mot øst, og er tilstrekkelig definert i LiDAR-dataene uten noe sørlig støy. Overflatedataene fra Lidar (DOM, Figur 7) viser at areal langs bekkeløpet i øst er betydelig bevokst, og større busker og trær dekker arealer på begge sider av bekkeløpet.

Oppsummert er bekkeløpet tilstrekkelig definert der det ikke er lagt i rør, og vist som en nedskjæring i terrenget, hvor løpet har fallretning mot øst, der generell områdehelning for bekken er varierende fra ca. 5-10° på oversiden av rørintaket og ca. 10-15° på nedsiden av utløpet fra dreneringsrør.



Figur 4 Kartleggingsområdet og omliggende areal langs bekkeløpet defineres av hovedsakelig morenemateriale slik vist i NGU sine kart. Kilde NGU, 2026.





Figur 7 Skyggedata 2D illustrasjon ved bruk av overflatemodell fra LiDAR data (DOM). Av DOM dataene fremheves bygninger og vegetasjon på en god måte. LiDAR datagrunnlag er 1x1 meter. Blå pil viser bekkens strømningsretning. Kilde Kartverket, 2026b

3.3. NVEs aktsomhetsområder

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) er ansvarlig for utarbeidelse av aktsomhetskart for ulike naturfarer, der disse i hovedsak er utarbeidet i tidsrommet 2011 - 2020, med nyutvikling av kart for snøskred (NAKSIN-kartene) i 2023 og nye oppdaterte kart for potensiell flomfare i juni 2025.

Det ligger ingen feltobservasjoner til grunn for aktsomhetskartene fra NVE, noe som gjør at viktige detaljer som vegetasjon, klima, løsmasser og berggrunn må vurderes spesielt for hvert område. Disse faktorene kan ha betydelig innvirkning på den reelle faren. Aktsomhetskartene viser områder med mulig fare for de forskjellige naturfarer, men gir ingen informasjon om sannsynlighet eller hyppighet. Kartene gir likevel en god indikasjon på hvor det er behov for ytterlige undersøkelser.

3.4. Aktsomhetskart flom

Nasjonale aktsomhetskart for flom hadde en stor oppdatering av NVE i 2021, og en siste oppdatering i juni 2025 (NVE, 2026c). Aktsomhetskart for flom viser nå de aller fleste vassdrag som også er av liten karakter (Figur 8), med indikasjoner for hvor vann kan ta retning ved eventuelle overløp. Kalvsjøbekken drenerer gjennom kartleggingsområdet, fra vest mot øst. Kartleggingsområdet berøres av NVEs aktsomhetsområde for flom relatert til bekkeløpet. Det er gjort en utredning av fare for flom i kartleggingsområdet for å stadfeste om det er sikker byggegrunn.



3.5. Klimatiske forhold

Norsk klimaservicesenter er ansvarlige for utarbeidelse av klimaprofil med fokus på endringer fra dagens klima (1971 – 2000) til slutten av århundret (2071 – 2100). Utrekninger og modeller for regionen viser at klimaendringene vil særlig føre til behov for tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann, endringer i flomforhold og flomstørrelser, jord- og flomskred, samt havnivåstigning og stormflo.

For å vurdere naturfarer på en tilfredsstillende god måte må klimatiske faktorer som nedbørsmengde, temperatur, snødybde og fremtredende vindretning hensyntas. Klimadataene er hentet via applikasjonen AV-Klima (AV-klima, 2026) som gjør en spørring via et API med grensesnitt mot vær- og klimadata fra NVE for et gitt geografisk punkt nær kartleggingsområdet. Disse observasjonsbaserte, oppgriddede kartene inneholder data om snø-, vann- og værforhold i hver kvadratkilometers rute av Norge og er basert på målinger gjort ved alle tilgjengelige målestasjoner for nedbør og temperatur fra 1. januar 1958 til i dag. Ut fra disse målingene beregnes (interpoleres) nedbøren og temperaturen for ruter på 1 km². Interpolasjonen hensyntar lokale variasjoner som nedbør, temperatur, høyde over havet og oppfangingsvikt.

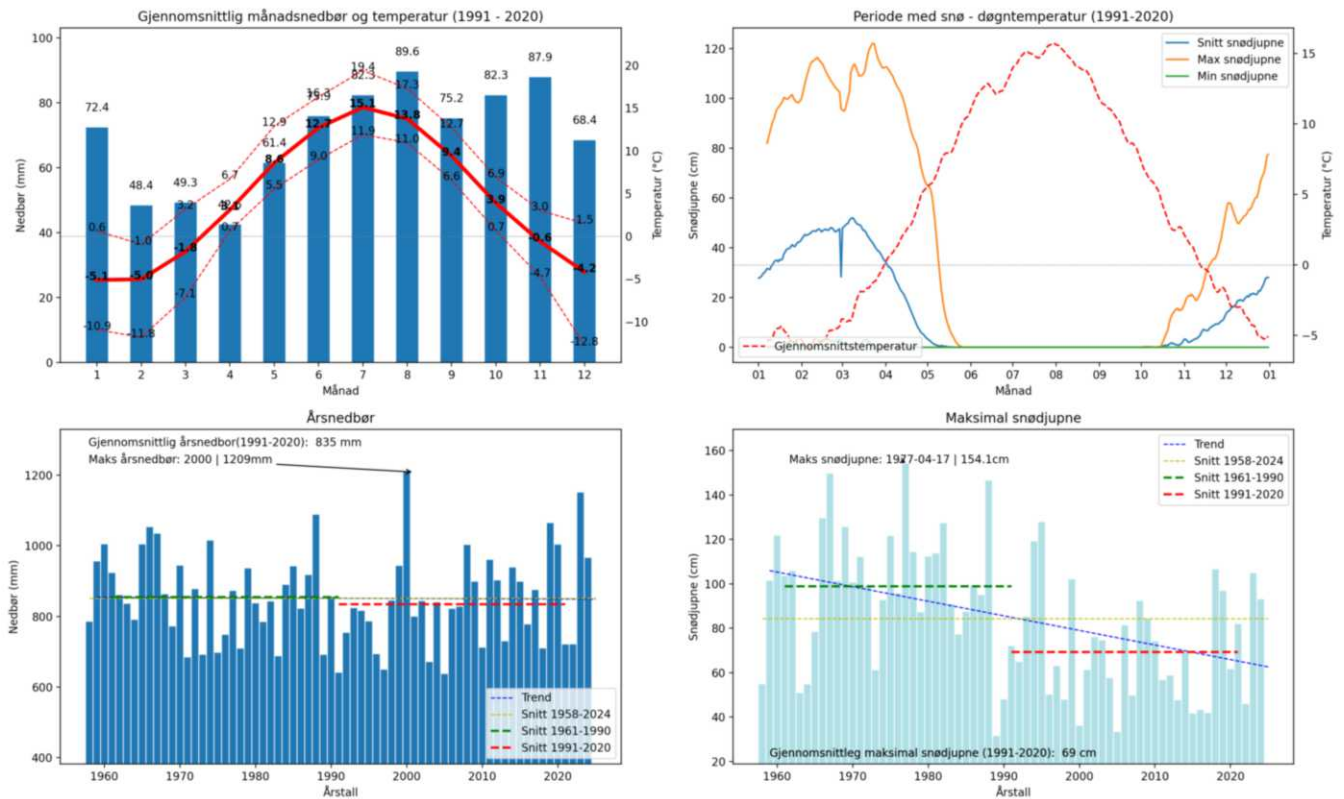
Vurdert punkt for klimaprofilene befinner seg på ca. 380 moh. i et innlandsklima, og domineres av moderate nedbørsmengder (Tabell 2). Gjennomsnittlig normal årsnedbør for området ligger på ca. 850 mm, mens maksimal registrert årsnedbør er på ca. 1209 mm målt i 2000. Trenden for nedbør er stabil, med noen ekstremt fuktige år. Mesteparten av nedbøren i regionen kommer i løpet av sen-sommeren og midtvinters. Den månedlige middeltemperaturen svinger fra rundt -4-5 °C (desember-februar) til rundt 12-15 °C (juni til august). Klimaanalysen viser at området har sannsynligheten for nedbør i form av snø fra november til mars, der noe snø også kan komme tidligere og seinere enn dette (Tabell 2).

Videre indikerer klimaprofil for området at forventet nedbør for døgn med kraftig nedbør vil øke noe, mens nedbør med kortere varighet vil kunne oppleve enda større økning. Økende frekvens av hendelser som følge av ekstremvær vil bidra til økte og hyppigere flomtopper samt at kjente flomtopper med overveiende sannsynlighet vil overgå.

Området fremstår med potensiale for temperatursvingninger gjennom året og årsmiddel-temperaturen i området for perioden 1991 - 2020 (Tabell 2) viser noe av variasjonene en kan forvente.

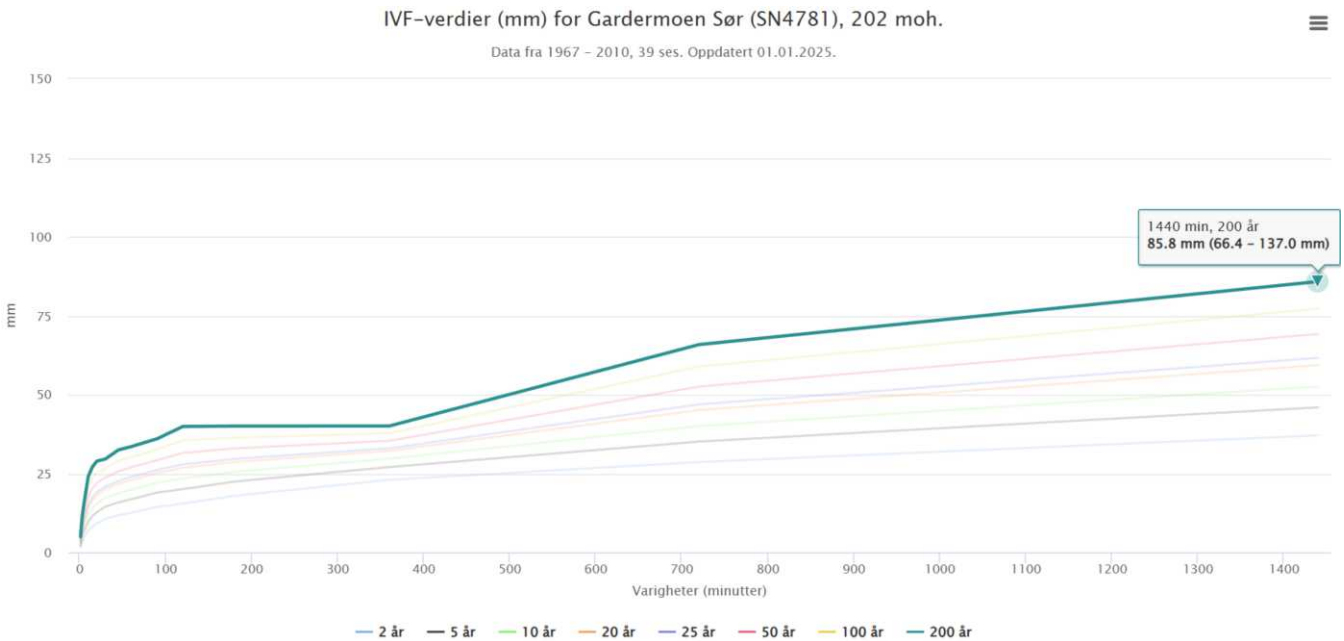
Måledata viser moderate snødybder (Tabell 2). Maksimal registrert snødybde for området i løpet av tilgjengelig måleperiode er fra 1960 hvor målt dybde er ca. 154 cm. Videre viser tabellen at årlig maksimal snødybde svinger fra år til år med gjennomsnittlig maksimal årlig snødybde for perioden 1991 - 2020 på 69 cm. Trend for snødybde er nedadgående over tid og nedbør forventes å komme mer som regn i vinterhalvåret enn tidligere. Flommer i vassdraget er koplet til styrtregnperioder som typisk tilfaller seinsommeren (Tabell 2).

Tabell 2 Gjennomsnittlig årsnedbør for et punkt (Kjørkevegen) på 380 moh. Kilder AV-Klima, 2026 og Varsom SeNorge, 2026.



Fra IVF-data kan en videre få grunnlag for beregning av nedbørintensitet. En IVF-kurve brukes som statistikk for nedbør ved dimensjonering av ulike typer infrastruktur for håndtering av overvann og beskriver nedbørintensitet (I) som for ulike varigheter (V) kan forventes å forekomme med en viss frekvens (F). I tettbygde områder eller nær små og uregulerte vassdrag er det nedbør i løpet av få minutter eller timer (korttidsnedbør) som ofte fører til oversvømmelse. IVF-dataene er benyttet til kvalitetskontroll ved vurdering av flomindeksdata og er hentet fra en målestasjon, hvor dataene er av kvalitetsklasse: *God* (Tabell 3).

Tabell 3 IVF-kurve for målestasjonen Gardermoen Sør (SN4781 – 202 moh.) for perioden 1967 – 2010. Kilde Norsk Klimaservicesenter, 2026



3.6. Historiske flyfoto

Historiske flyfoto kan noen steder vise endringer i vegetasjon og terreng som følge av flom og erosjon eller menneskelig aktivitet gjennom nært 100 år (Figur 9). Flyfoto av historisk og nyere dato fra området er gjennomgått og de historiske (digitale) flybildene starter i 1949, mens det nyeste bildet er fra 2025 (Figur 3) som også har best detaljer. Tilgjengelige flyfoto viser at det ikke er særlige endringer i området fra 1963 til i dag, som er en periode på vel 60 år. Seriene med flyfoto er av god kvalitet og oppløsning. De er nyttig ved at de gir informasjon om områdets utvikling, og en kan vurdere hvor bekkens naturlige dreneringsløp har gått før ca. 1960 tallet. Arealer langs bekkeløpet fremstår stabilt opp gjennom tiden.



Figur 9 Flyfoto over kartleggingsområdet (omtrentlig markert med gul boks) hentet fra a) 1953 b) 1989. Flyfoto over tidsrommet viser at areal rundt kartleggingsområdet har endret seg mest rundt 1960 tallet, med utbygging av det meste av dagens bebyggelse. Bekken er vurdert til å ha blitt lagt i rør mellom 1957 og 1963, men det er noe usikkert da flybildene er vanskelig å tyde. Bekkens originale dreneringsløp vurdert fra flybildene fra 1953 er markert i stiptet blå linje. Kilde Norge i Bilder (Statens vegvesen, Kartverket, 2026 og NIBIO, 2026).

4. Feltobservasjoner og historikk

Det ble det gjennomført befaring av kartleggingsområdet 16. desember 2025 av geolog Rasmus Pedersen. Befaringen ble gjennomført til fots, og det ble gjort tilstrekkelige observasjoner av aktuelle områder langs bekkeløpet ved kartleggingsområdet. Sporlogg av befaringen og lokasjon av bilder tatt i felt er vist i Figur 10. Beskrivelse av infopunkt er gitt i Tabell 4.

Ved befaring ble det vektlagt å oppnå en tilstrekkelig god oversikt over relevante områder langs bekkeløpet ved kartleggingsområdet, samt vurdert mulige erosjonsforhold der dette er aktuelt og potensiell fare for kartlagt område. Befaringen og bilder setter søkelys på generell forståelse av området. I tillegg til befaring er historiske data som flyfoto vurdert slik vist til i tidligere kapittel.



Figur 10 Registreringskart som viser detaljert sporlogg av befaringen og lokasjon av bilder tatt i felt (infopunkt). Kilde Kartverket, 2026a

Tabell 4 Beskrivelse av infopunkter.

INFOPUNKT	BESKRIVELSE
1	Kalvsjøbekken drenerer ut av rør inne på kartlagt område og ledes videre mot øst.
2	Ved overløp ved inngang dreneringsrør kan vann dreneres nedover jordet i retning av kartlagt område
3	Inntak dreneringsrør i vest har dimensjon på 700mm, samt gitter og mulighet for begrenset kapasitet
4	Bekkeløp oppstrøms fra kryssende vei i vest

4.1. Feltobservasjoner

Kartleggingsområdet er utført langs bekkeløp og kartleggingsområdet ligger i moderat bratt terreng på ca. 280-290 moh. Området er bebygget mot vest og grenser til jordbruksarealer og mindre skogsfelt, med en bekkenedskjæring gjennom kartlagt område som benevnes Kalvsjøbekken. Kalvsjøbekken har utspring fra vest med kilde fra naturlig drenering av et relativt lite nedbørsfelt som strekker seg ut til om lag 0,49 km vest for kartleggingsområdet. Bekken drenerer mot øst (Figur 10 og Figur 11).



Figur 11 Infopunkt 1. Ved kartlagt område drenerer Kalvsjøbekken ut av dreneringsrør, dimensjon 700mm. Bekkeløpet er veldefinert og rettlinjert nedstrøms. Bilde av Skrið as.

Vassdrag - Kalvsjøbekken

Kalvsjøbekken har et lite nedbørsfelt og drenerer gjennom en veldefinert nedskjæring vest for kartlagt område før den går inn i et dreneringsrør (diameter 700mm) som er rundt 200 meter lang og kommer ut i en veldefinert grøft inne på kartlagt område. Bekken definerer ansamling av avrenning fra jordbruksarealer og lokalt terreng. Bekken er smal og har sjelden en vannføring som vil overgå en bredde på et par meter. Den ligger godt definert i laveste punkt i terrenget og har avrenning i morenemateriale. Det er ikke observert berg i dagen (Figur 11, Figur 12, Figur 13 og Figur 14).

Erosjon fremstår ikke som en fare langs bekkeløpet ved kartlagt område basert på observasjoner fra befaring. Løpet er rettlinjert fra utløp dreneringsrør og nedover i kartlagt område. Det ikke videre kjennskap til betydelige flommer i vassdraget.



Figur 12 Infopunkt 2. Type terreng som drenerer inn til bekken. Merk veien til venstre som trolig vil lede det meste av vann ved overløp fra blokkert dreneringsrør oppstrøms. Kartlagt område vist med gul pil. Bilde av Skrið as.



Figur 13 Infopunkt 3. Inntak oppstrøms dreneringsrør, oppmålt til 700mm i betong. Vurdert fra flyfoto til å være etablert rundt 1960. Bilde av Haavard Haakensen.



Figur 14 Infopunkt 4. Oppstrøms rettlinjert dreneringsløp i terrenget. Tilsynelatende grov morene/ stein med størrelse 1dm eller større i bunn av løpet. Bilde av Skrið as.

5. Flomberegning

Ut fra aktsomhetskart, lokalisering av kartleggingsområdet i forhold til bekkeløpet og observasjoner fra befaring vurderes det at kartleggingsområdet med sjeldenhet kan settes under vann som følge av flom, men tett dreneringsrør oppstrøms i terrenget kan føre til overløp og vann på avveie i ekstreme tilfeller, og derav potensialet for vann mot eiendom. For å vurdere sannsynlige flomhøyder og potensielle berørte areal er det utført modellering av ekstreme flomhendelser med tett dreneringsrør.

5.1. Metode

Avhengig av forhold som geografiske og meteorologiske parametere, tilgjengelighet av målestasjoner i vassdraget eller for tilliggende og relevante vassdrag samt kvalitet og lengde på eventuelle måleserier, kan ulike metoder benyttes for flomberegningen. Datagrunnlag og metode for vurdering av kartleggingsområdet er beskrevet under. Flomberegningen er utført med grunnlag i NVE veileder for flomberegninger og utredning av fare for flom (1/2025 og 3/2022).

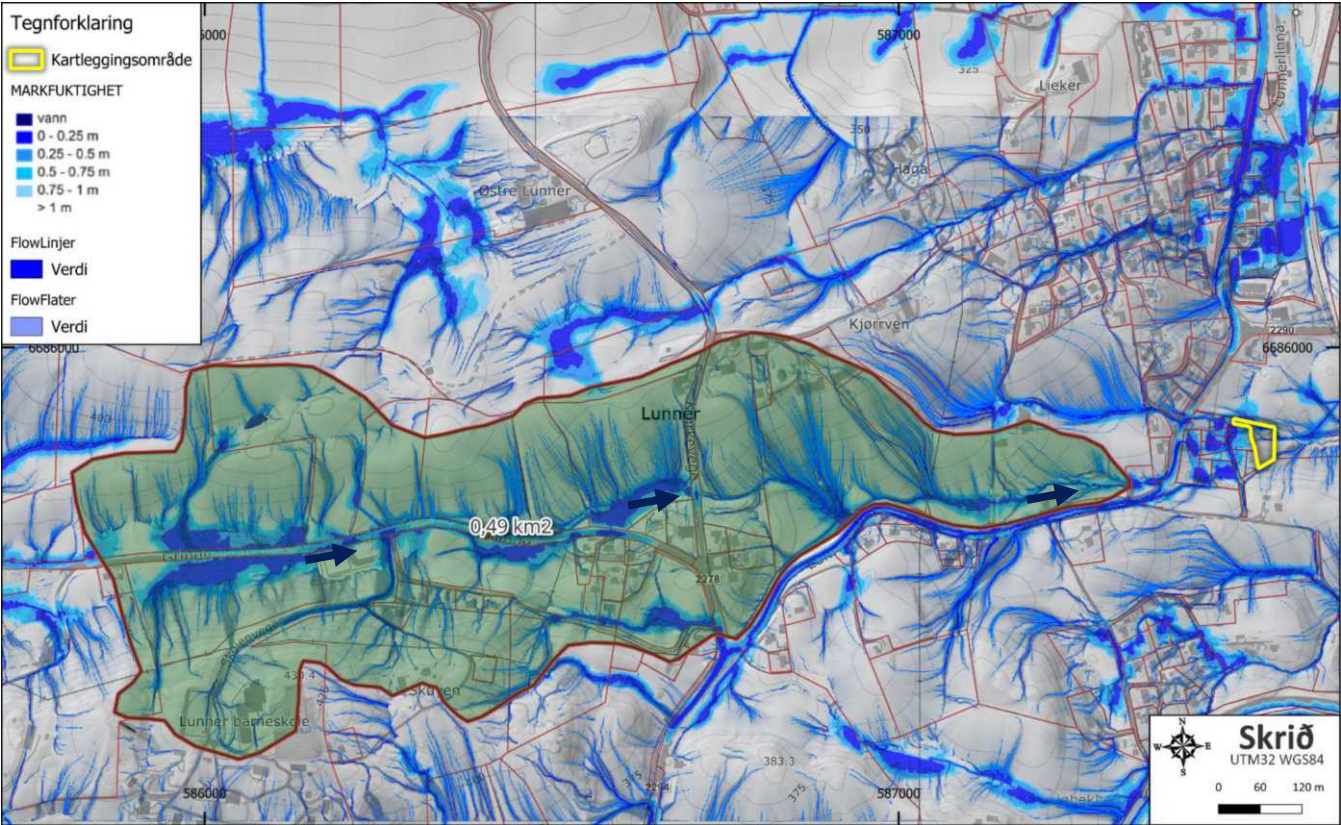
5.2. Nedbørfelt og målestasjoner

Kart over nedbørfelt for bekkeløpet er utarbeidet av Skrið gjennom en GIS-analyse av terrengmodell. Det er ingen data på flomverdier eller nedbørsfelt i NVE sine databaser. Bekken har utspring fra naturlig drenering av sidekanter i et dalføre, med mye gress og lavtvoksende vegetasjon, noe samt morenemasser med antatt betydelig infiltrasjonspotensiale. Nedbørsfeltet som er benyttet i beregningene har en lengste akse på om lag 1,7 km og drenerer i all hovedsak direkte mot øst.

Det er ingen målestasjoner langs bekken eller i området for mindre bekker med liknende terreng eller hypsografisk kurve som gir gode data på vannføring og avrenning per areal. Flomvurderingen baseres dermed på flomparametere beregnet med den Rasjonelle metode.

5.3. Flomverdier og vannføring

Grunnlaget for vurderingen av flom i bekken er basert på beregninger med den Rasjonelle metode og klimapåslag (Tabell 5). Videre er det betydelig usikkerhet i datagrunnlaget slik at for hydraulisk modellering er det gjort sensitivitetsmodell med 50% påslag. Nedbørfeltet for bekken strekker seg mot vest fra kartleggingsområdet, og det inkluderer ingen vann og er på 0,49 km² (Figur 15).



Figur 15 Nedbørfelt for Kalvsjøbekken oppstrøms inngang til dreneringsrør er beregnet til 0,49 km². Retning på vannføring indikert med sort pil. Kilde Kartverket, 2026a og NVE, 2026a

Metoden for å beregne med den Rasjonelle metoden er bundet opp via kalkulasjoner basert på gitte parametere som beskriver nedbørintensitet, frekvens, varighet, avrenningsområde (areal) og klimapåslag. Her er Gardermoen Sør benyttet som IVF kurve for intensitet. Resultatet er vist i Tabell 5. Formel som ligger til grunn for den rasjonelle metode er;

$$Q_{tz} = \varphi_m \times i_{tz} \times A \times K_f$$

- Qtz: Avrenning ved varighet (t) og frekvens (z) (l/s)
- φ_m : Midlet avrenningsfaktor (0-1)
- i: Intensitet, IVF verdier (l/s $\times$ m²)
- z: Frekvens, dimensjonerende gjentakintervall for tiltaket (år)
- t: Varighet = avrenningsområdets konsentrasjonstid (tk) (min)
- A: Total areal avrenningsområde (m²)
- Kf: Klimapåslag (1 = nåværende situasjon)

Tabell 5 Flomverdier benyttet for modellering av dimensjonerende flom i bekkeløpet.

Kilde / inngangsdata	Flomverdi (m³/s) Q20	Flomverdi (m³/s) Q200
Rasjonelle metode + 40% klima (Q200)	0,74	1,65
Rasjonelle metode + 40% klima + 50%	-	2,55

*For beregninger med den rasjonelle metode er inngangsdata benyttet med nedbørsfelt på 49 Ha, C = 0,1 (permeable morenemasser med gress og noe skog), Tc = 20 min og nedbørintensitet beregnet til 278 l/s * ha ut fra Gardermoen Sør IVF kurve (Tabell 3).

5.4. Klassifisering

I NVE sin veileder 3/2022 og 1/2025 er det anbefalt å vurdere det hydrologiske datagrunnlaget på en skala fra 1 - 5, der 1 er best. Det er ikke tilgjengelige måledata for bekken eller i nærområdet, og det er ingen kjente eller dokumenterte flommer som en kan kalibrere seg til for bekken.

Ut fra tilgjengelig datagrunnlag er flomberegningen vurdert innen klasse 4 til 5, med begrenset hydrologisk datagrunnlag. For regionen er det kjent at det kan komme betydelig mengder vann på en kort periode som regnflom. Grunnet usikkerheten i datagrunnlaget tillegges grunnmodellen for vannføring et sikkerhetspåslag på 50% som følge av klassifiseringen.

5.5. Bakgrunns modell

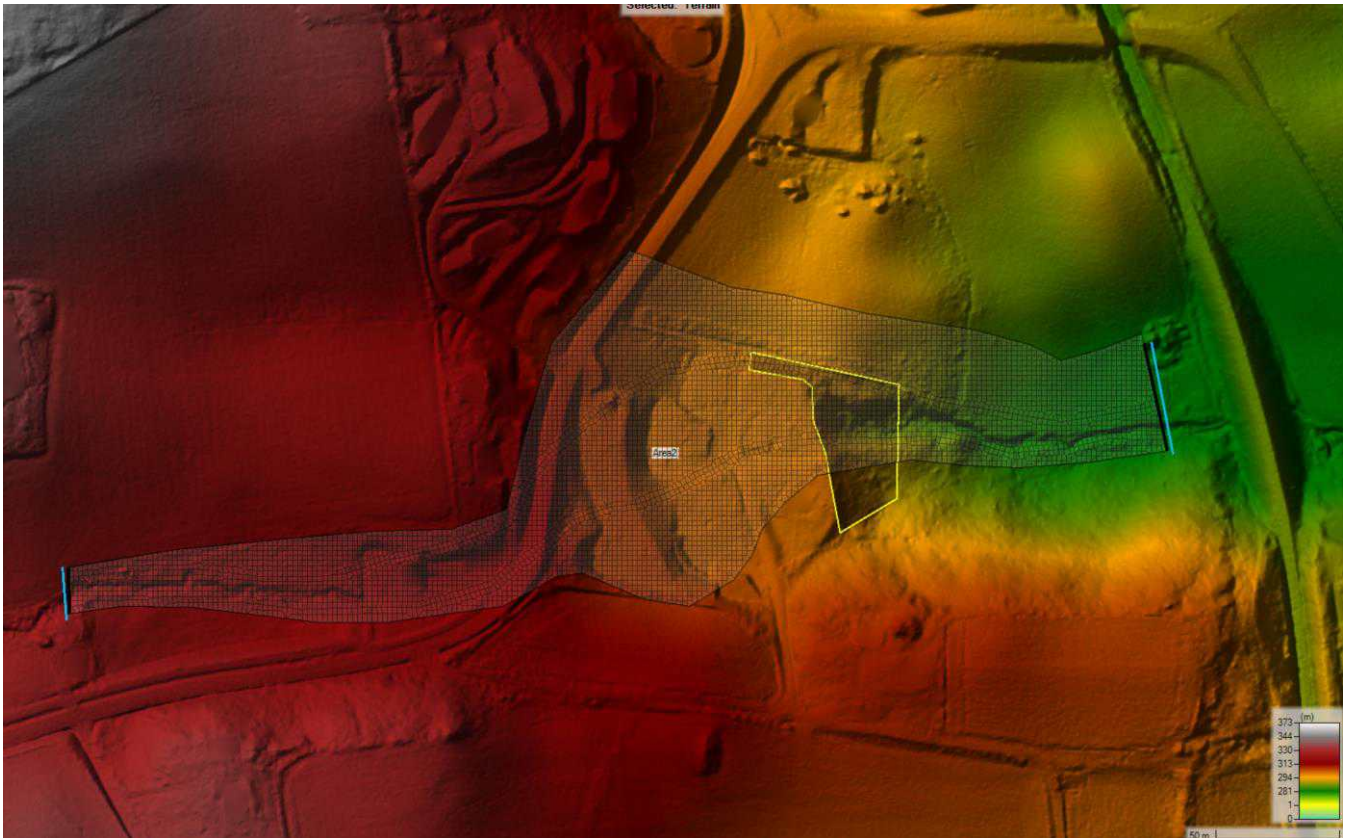
For å vurdere fare for flom og flomrelatert erosjon for kartleggingsområdet på en tilstrekkelig god måte er det gjort beregninger og modeller av Kalvsjøbekken. Det er benyttet detaljerte LiDAR-data med oppløsning på 0,25 x 0,25 meter (Hadeland 2015). Den digitale modellen danner grunnlag for vurdering av lokal flomsensitivitet med tilhørende farevurdering. Samtidig er den digitale terrengmodellen vurdert ved faktiske observasjoner av vassdraget fra kart og observasjoner fra befarings.

Det påpekes at LiDAR målingene skjer ved bekkeløpets overflate og viser ikke bunnen av løpet. Dataene hensyntar dermed ikke vannmassene i vassdraget ved innsamling. For bekkeløpet er det antatt at dette ikke har en betydelig eller stor effekt, og eventuelle påvirkninger av resultatet vil kun gjøre det noe mer konservativt og ingen justeringer er utført. For bekkeløpet er det for normal vannføring anslått svært begrenset vannføring, et volum som derav legges til den videre sensitivitetsanalysen for vassdraget.

5.6. Hydraulisk modellering i Hec-Ras

Flommodelleringen er gjort ved hjelp av Hec-Ras (versjon 6.6, 2026) og terrengmodell oppskalert til oppløsning på 0,5 x 0,5 meter. Nedbørfelt for bekkeløpet er på 0,49 km² og det er utført modellering hvor det er benyttet flomverdier for Q200 slik oppsummert i Tabell 5, inkludert en modell med påslag for sensitivitet med 50% påslag for hydrologisk usikkerhet i datagrunnlaget. Det er generert en 2D modell for området som dekker et areal fra oppstrøms av kartleggingsområdet og til nedstrøms kartlagt område (Figur 16). Datagrunnlag til modellen er terreng, helningsgrad, definert bekkeløp, ruhet (Manning's N verdi 0,035) og vannføring. Bekkeløpet fremstår tilfredsstillende definert fra LiDAR-dataene og det er ikke funnet hensiktsmessig å utføre korrigeringer for støy i modellen.

Gridstørrelsen i Hec-Ras er satt til 2 x 2 meter og det benyttet ligningstype «Shallow Water Equations, Eulerian-Lagrangian Method» for modelleringen. Modellen er kjørt med 0,2 sekunds intervall for å sikre stabilt resultat. Simuleringstiden er satt til 6 timer med kulminasjon etter 3 timer.



Figur 16 Område med etablert terrengmodell, modellingsgrid og grensebetingelser. Kartleggingsområdet er markert med gult omriss. Kilde Kartverket, 2026b

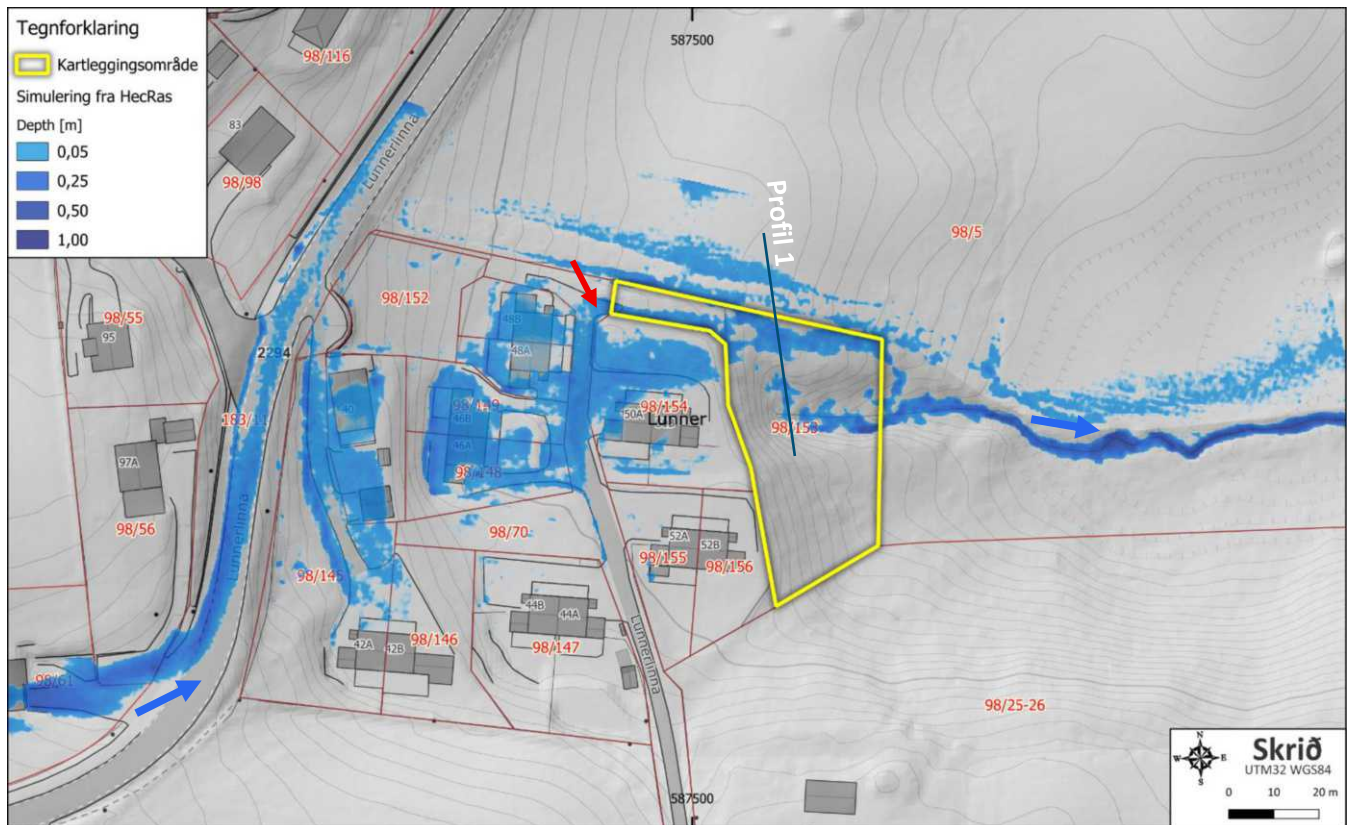
Resultat – 200-års flommodellering

Det er kjørt to modeller i Hec-Ras der kun den mest konservative modellen er vist i rapporten, og nevnes som en konservativ grunnmodell. Modellen er basert på beregnet vannføring fra utregninger med den rasjonelle metode som gir Q200-vannføring på 1,65 m³/s inkludert klimapåslag på 40%, der en i tillegg oppjusterer vannføringen med et sensitivitetspåslag på 50%, som gir vannføring på 2,55 m³/s (Tabell 5).

Ved en flom i nevnte størrelsesorden heves vannstanden i bekkeløpet i vest og det er antatt at inntak i dreneringsrør er lukket (tett) og ikke leder vann, jfr. norm for Q200-flom. Krittisk punkt er derfor inngang til eksisterende dreneringsrør, som med dimensjon på 700mm med stor sannsynlighet har underkapasitet i forhold til en Q200 vannføring på 2,55 m³/s. Antatt kapasitet til dreneringsrøret basert på tabeller fra Vassdragshåndboka ligger på rundt 0,6 m³/s, som tilsvarer omtrentlig kapasitet for å ta unna en beregnet Q20 flom. Flomutbredelsen for modellert Q200 vannføring med påslag for klima og sensitivitet er vist i Figur 17. Maksimal vannstandshevning nedstrøms dreneringsrør er grovt anslått til 0,5 meter ved en Q200 flom, i stor grad kontrollert av kapasitet til dreneringsrør.

Utført modellering viser at flom i bekken får overløp ved inntak i dreneringsrør og deretter vil følge riksveien (Lunnerlinna) i all hovedsak, med videre løp ned mot eksisterende bebyggelse ved kartlagt område (Figur 17). Med drenering ned mot eksisterende bebyggelse ved kartlagt område medfører avrenningen at det kan bli stående mye vann på flate områder rundt eksisterende bebyggelse. Det defineres en avrenningsvei nær kant mot jordet i nord som et løp der en kan sikre trygg avrenning i en

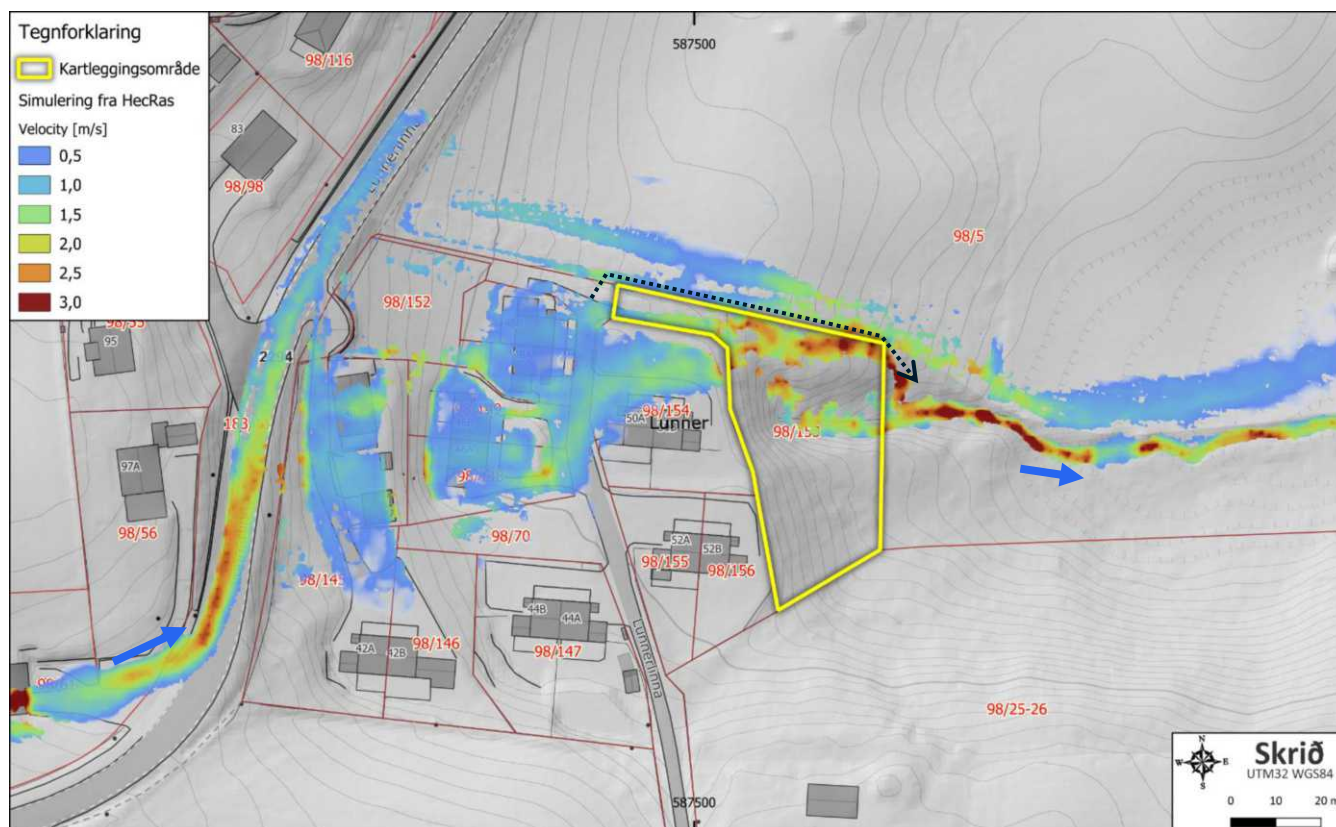
slik situasjon. Ved å etablere en erosjonssikker grøft på denne siden så vil en derav unngå uønsket drenering også inn på kartlagt område. Plassering av en enkel grøft er skissert i Figur 18.



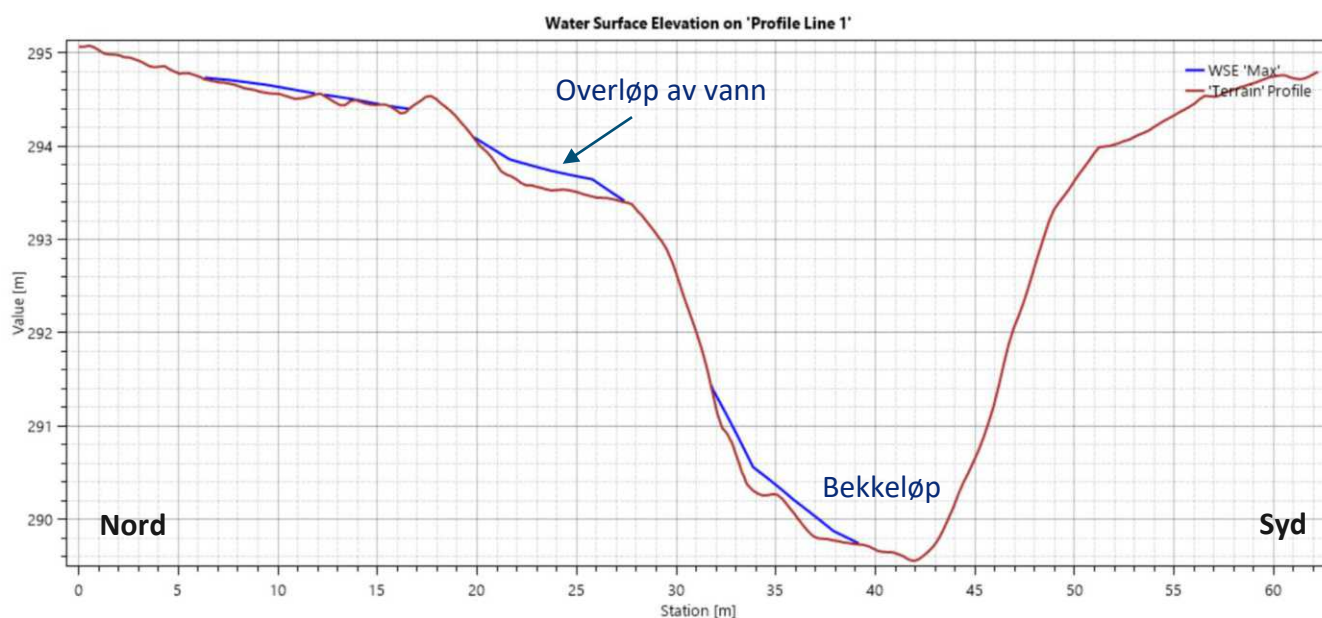
Figur 17 Flomutbredelse for Kalvsjøbekken med beregninger fra rasjonelle metode for en 200-års flomverdier med 40 % klimapåslag og 50% sensitivitetpåslag ($2,55 \text{ m}^3/\text{s}$). Kritisk punkt hvor vann kan komme inn på kartlagt område er vist med rød pil. Kartleggingsområdet er markert med gult omriss. Strømningsretning er angitt med piler. Kilde Kartverket, 2026b

Ved kartlagt område vil ikke bekken på noen naturlig måte gå over sine bredder og er begrenset av kapasitet fra dreneringsrør, og eventuell drenering i terrenget ved stengt dreneringsrør, og ved naturlig løp er det god sikkerhetsmargin for modellert vannspeil for 200-års flomhendelser til terreng foruten ved kritisk punkt. Det er etablert en kryssligne på kartlagt område for å vise dreneringen av overvann fra overløp (Figur 17 og Figur 19).

Modelleringen viser noe variasjon i strømningshastigheter for vurdert strekning, men det er i all hovedsak homogene strømningshastighet fra 0,5 m/s i slakt og moderat bratt terreng til maksimalt 2,5-3,0 m/s i områder med brattere terreng (Figur 18). Modellerte strømningshastigheter stemmer godt overens med forventninger til vannhastighet.



Figur 18 Modellert strømningshastighet for 200-års flom med 40 % klimapåslag og sikkerhetspåslag for Kalvsjøbekken. Modellerte vannhastigheter fremstår homogene i forhold til bratthet i terrenget og modellen er vurdert som stabil. Kartleggingsområdet er markert med gult omriss. Strømningsretning er angitt med blå piler. Ledervei for overvann ned til bekk er skissert med stiplet pil. Det er viktig at ved etablering av en slik grøft at den dimensjoneres med erosjonssikker masse som tåler vannhastigheter på over 3 m/s. Kilde Kartverket, 2026b



Figur 19 Tverrsnitt Profil 1 (Figur 17) av overflatedrenering for Kalvsjøbekken inn i kartleggingsområdet. Brun linje viser terrengmodell med oppløsning 0,5 x 0,5 meter, mørk blå linje viser vannstandsheving (overvann) som genereres ved en 200-års flom (2,55 m³/s) der det er gitt at dreneringsrør er blokkert i vest. Tverrsnittet er markert «Profil 1» i Figur 17. Vann markert på kantene av bekkeløp (overløp) er fra avrenning som kommer fra siden ved lukket dreneringsrør. Kilde grunnlag Kartverket, 2026b.

6. Farevurdering og farereduserende tiltak

En flomfareutredning er utført for kartleggingsområdet på gnr. 98 bnr. 153 i Lunner kommune. Basert på vurderinger av hvor sannsynlig naturfarene er, hvor store konsekvenser de har og årsaksforhold, blir tiltak vurdert for å hindre at uønskede hendelser skal oppstå eller for at man skal kunne redusere virkningen av dem.

6.1. Flom

Det er utført en flomfarevurdering i forbindelse med tiltak og vurderingen er gjort for sikkerhetsklasse F2 for et kartleggingsområde på gnr. 98 bnr. 153 i Lunner kommune. I henhold til NVEs aktsomhetskart ligger kartleggingsområdet innenfor aktsomhetsområdet for flom (Figur 8). Aktsomhetsområdet er relatert til flom i Kalvsjøbekken som drenerer vest for og inn til kartleggingsområdet.

Bekkeløpet i modellert område har slak/ moderat helning og modellert område for flom dekker et område på om lag 450 meter, og det meste er oppstrøms for kartleggingsområdet. Utløp i modellen er satt litt nedenfor kartleggingsområdet. Vurderingen er basert på en vannføringsmodell;

- **Rasjonelle metode** der beregninger er gjort av et nedbørsfelt beregnet til 0,49 km² og dertil flomverdi tilsvarende Q200 med 40 % klimapåslag beregnet til 2,55 m³/s for Kalvsjøbekken inkludert 40% klimapåslag og 50% sensitivitetspåslag.

Kartleggingsområdet har utløp for dreneringsrør som leder begrenset mengde med vann i en veldefinert grøft uten betydelig fare for erosjon. Resultatet for modellering av flom viser at overløp ved stengt dreneringsrør vil kunne lede vann ned til bebyggelse ved kartlagt område og vann vil videre følge laveliggende område ned til bekkeløpet. Overløpet med vann mot kartlagt område er noe begrenset i volum da mye av overvann vil følge riksveien. Avrenningen har lave hastigheter og gir ikke direkte fare for erosjon i området, men vann bør ledes kontrollert mot bekk og en reservegrøft for slike hendelser bør etableres på nordsiden av bebyggelsen, langs jordet, men ledevei ned til eksisterende bekkeløp. Det er viktig at løpet erosjonssikres med pukk og masser som ikke eroderes ved overløp.

Med grunnlag i sikkerhet mot flomfare er det utarbeidet faresonekart som hensyntar overløp av vann for kartlagt område som viser arealer som har sikkerhet mot flom inkludert en returperiode på <1/200, og tiltak opptil sikkerhetsklasse F2 for flom (Figur 20).

6.2. Erosjon

Erosjon er sannsynlig innenfor kartleggingsområdet i et gitt scenario der bekken har overløp og vann ledes mot kartlagt område, slik modellert for et Q200-scenario. Overløpet av vann kan få hastighet på opp mot 2,5-3 m/s og områder for overløp bør ha en dreneringsgrøft med erosjonssikre masser. Det foreslås at eventuell overløp av vann som når ned til den sentrale bebyggelsen blir ledet mot kanten på jordet i nord, og at det derfra etableres en enkel sikringsgrøft (ledevei) mot øst som kan lede overvann på sikker måte ned til bekkeløpet i øst (Figur 18).

Langs hovedkanalen er ikke erosjon en sannsynlig prosess som er til fare for kartlagt område slik det er etablert i dag. Ved eventuelle utbygginger på kartlagt område må bekkens drenering og naturlig løp hensyntas på en god måte.

6.3. Faresonevurdering

Vurdering av fare for flom er basert på NVE veileder for dimensjonering og utredning av flomfare (NVE 1/2025 og 3/2022), observasjoner fra befaring, kart, LiDAR data og hydraulisk modellering av tilliggende bekkesystem. I henhold til kartlegging av flomfare for kartleggingsområdet vurderes vannstandsheving relatert til flomhendelser i tilliggende bekkesystem til å utgjøre fare for deler av kartleggingsområdet (Figur 20).

Modellering er utført for 200-års flomverdier med 40 % klimapåslag samt med følsomhetsanalyse i henhold til klassifisering av modell og tilgjengelig hydrologisk datagrunnlag. For å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot flom for areal innenfor definert faresone må det etableres en ledevei for overvann som er sannsynlig ved en Q200 situasjon med stengt dreneringsrør (Figur 18).



Figur 20 Faresonevurdering flom ved langs kartleggingsområdet i Lunner kommune. Kilde Kartverket, 2026b

7. Konklusjon

Kartleggingsområdet på gnr. 98 bnr. 153 i Lunner kommune er vurdert i henhold til NVE veiledere for utredning av fare for flom (NVE 3/2022, og NVE 1/2025) og krav til vurdering av fare for flom innen returperiode på 1/200, og derav vurdering av sikker byggegrunn innen sikkerhetsklasse F2 jfr. TEK 17 §7.2 med referanse til pbl. § 28-1;

- Faresone for flom er etablert i nordre del av kartleggingsområdet for 1/200 og det må gjøres tiltak med å lede overvann fra flom ned til eksisterende bekkeløp før faresone kan løses ut.
- Faresonen for flom langs eksisterende bekkeløp kan frafalles om dreneringsrør forlenges nedstrøms, der maksimal vannstandshevning i bekkeløp er anslått til 0,5 meter.

Erosjon er vurdert til å ikke utgjøre en fare langs bekkeløpet, men der tiltak for å lede overvann bort fra kartlagt område i nord må utføres med erosjonssikre masser.

Skrið Aktsomhet AS

Stavanger 12. januar 2026

Ledende Geolog



Rasmus Pedersen

Kontrollerende Geolog & Hydrolog



Jan Gunnar Opsal

Rapporten er utarbeidet av Skrið Aktsomhet AS på oppdrag fra kunde. Tredjepart kan ikke anvende rapporten, eller deler av den uten samtykke fra Skrið Aktsomhet AS. Kopiering, endring eller annen bruk som ikke er tiltenkt oppdragsgiveren er krenking av opphavsrett og endringer gjort er utenfor Skrið Aktsomhet AS sitt ansvar.

Vedlegg

I. Kilder

II. Prosjekter

I. Kilder

AV-Klima <https://nve-av-klima.azurewebsites.net/>

Direktoratet for byggkvalitet, 2026. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 7-2;

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-3/>

HEC-RAS, 2025 <https://www.hec.usace.army.mil/software/hec-ras/>

Kartverket, 2026a. Topografisk Norgeskart;

<https://wms.geonorge.no/skwms1/wms.topo?service=wms&request=getcapabilities>

Kartverket, 2026b. Høydedata; <https://hoydedata.no/LaserInnsyn2/>

LOVDATA, Plan- og bygningsloven

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_4-9#%C2%A728-1

NGU, 2026. Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase; https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

Norkart, 2026. <https://kommunekart.com/>

Norsk Klimaservicesenter, 2026. Klimaprofiler;

<https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/om>

NVE veileder Nr. 3/2022. Sikkerhet mot flom.

https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_03.pdf

NVE veileder Nr. 1/2025. Veileder for flomberegninger.

https://publikasjoner.nve.no/veileder/2025/veileder2025_01.pdf

NVE, 2026a. Nevina; <https://nevina.nve.no/>

NVE, 2026b. NVE API; [Forside | API.NVE.NO](https://api.nve.no/)

Seklima, 2026 <https://seklima.met.no/>

Statens vegvesen, NIBIO, Kartverket, 2026. Norge i bilder, 2026.

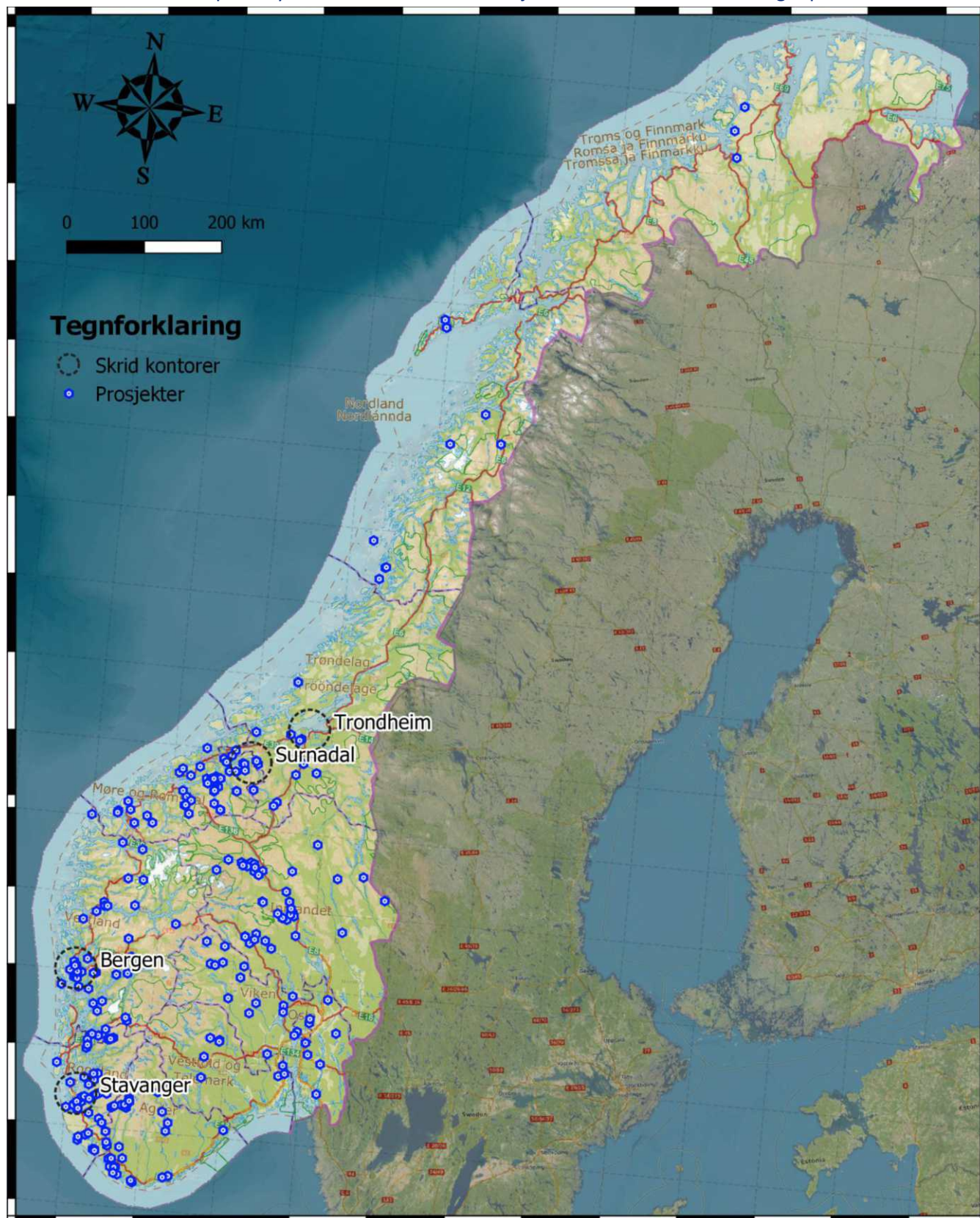
<https://www.norgeibilder.no>

Varsom SeNorge <https://senorge.no/> og <https://senorge.no/Models>

Varsom Xgeo <https://www.xgeo.no/>

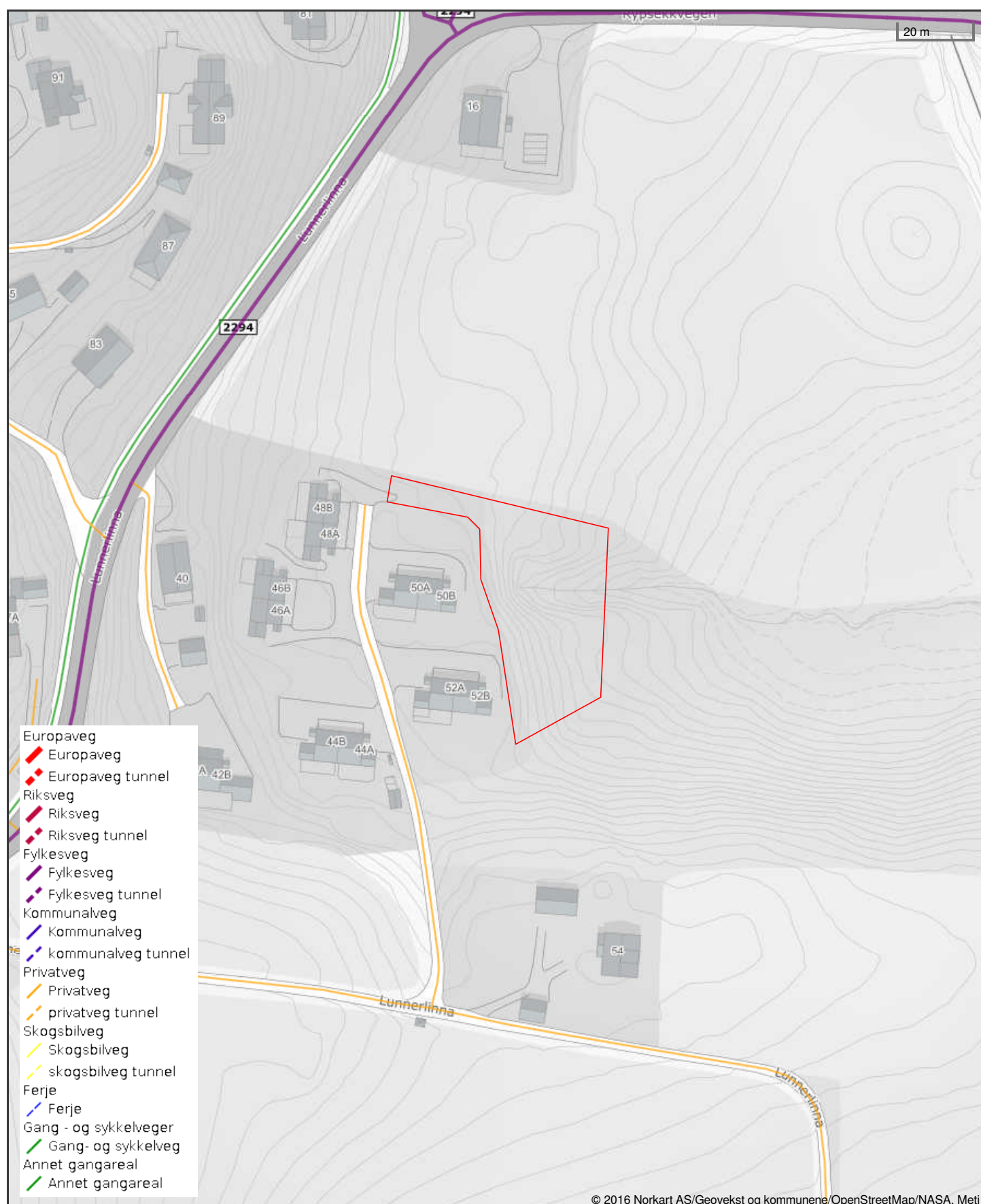
II. Prosjekter

Skrið utfører en rekke vurderinger av naturfare per år, derav arbeid for private (byggesak), men også innenfor regulering og sikkerhetsklasse S3 for skred, F3 for flom (utenom dambrudd) og vurdering av fare for kvikkleire innenfor del 1 i NVE sin prosedyre. Kartet under viser lokasjon til våre naturfarevurderinger per medio 2023.





Vegstatuskart for eiendom 3234 - 98/153//



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.

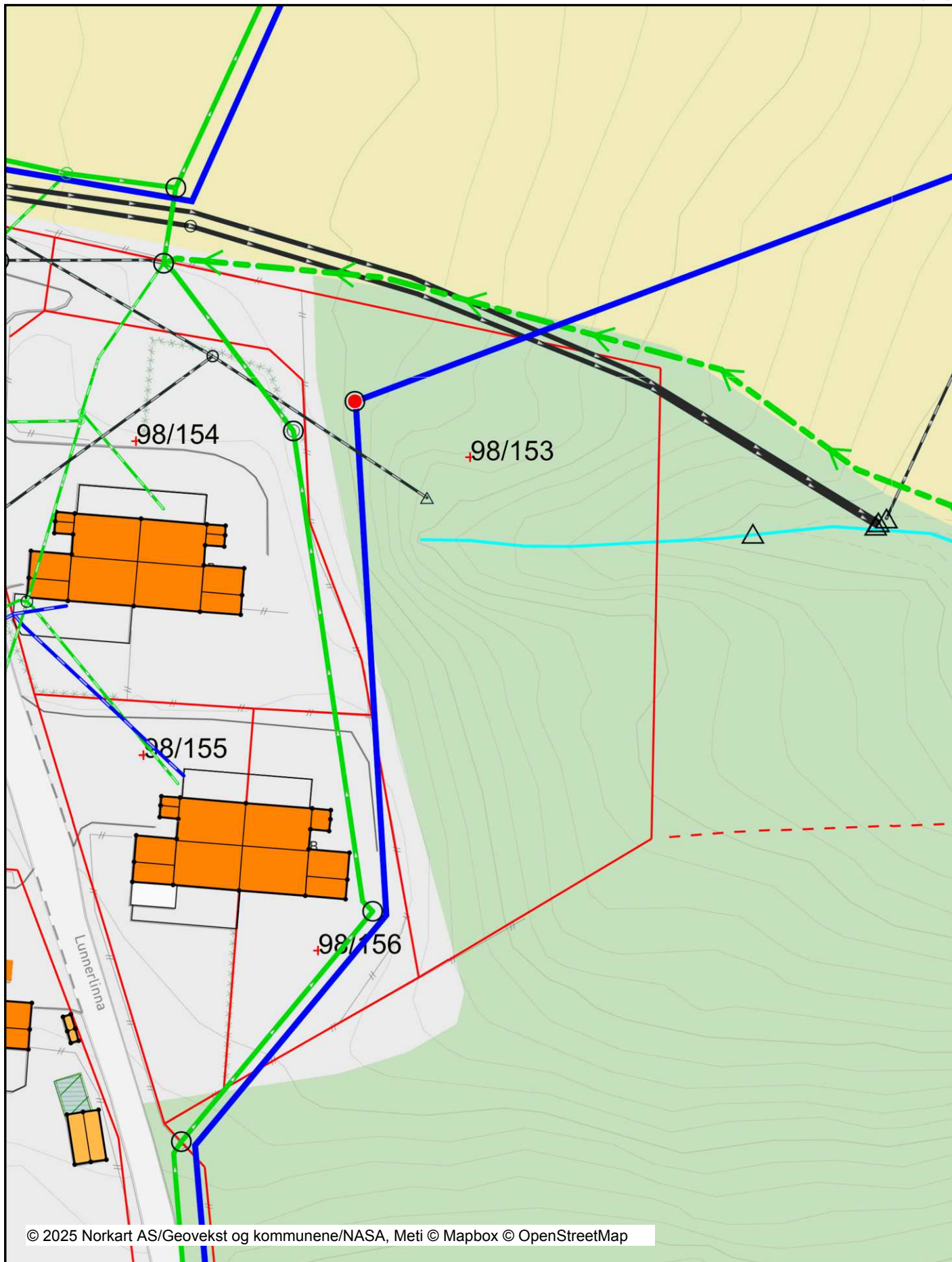


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.06.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Elv/Bekk
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Vegskulderkant
	Veg
<i>Tiltak</i>	
	BygningTiltak
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
<i>Ahc</i>	Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrense usikker
	Eiendomsgrense
	Grunneiendom
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående



Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 98/153

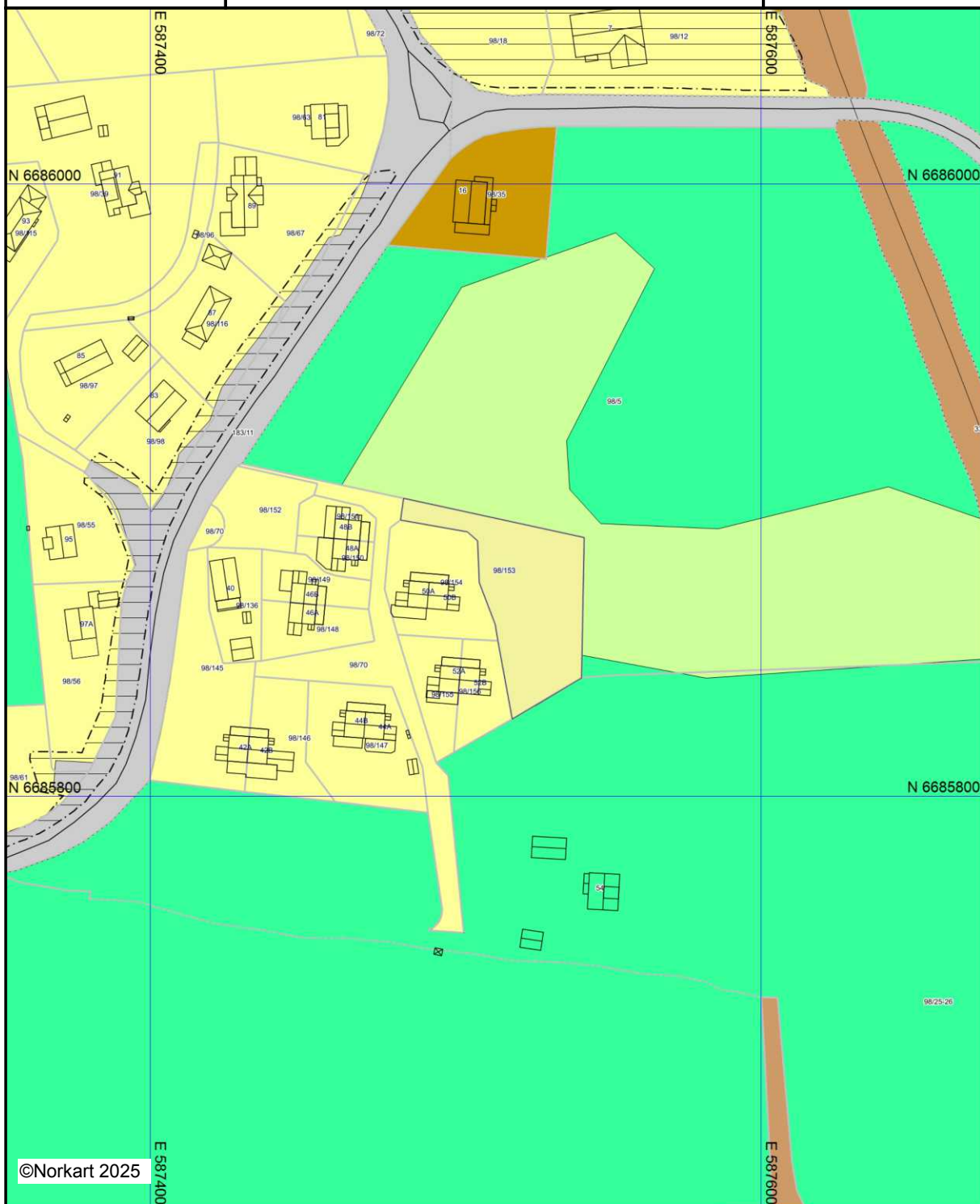
Adresse:

Dato: 29.05.2025

Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

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		Beregnet areal	1883.3
Etablert dato	05.10.2001	Historisk oppgitt areal	1892
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	98/153
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	98/153
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	05.10.2001			98/70 (-1892), 98/153 (1892)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

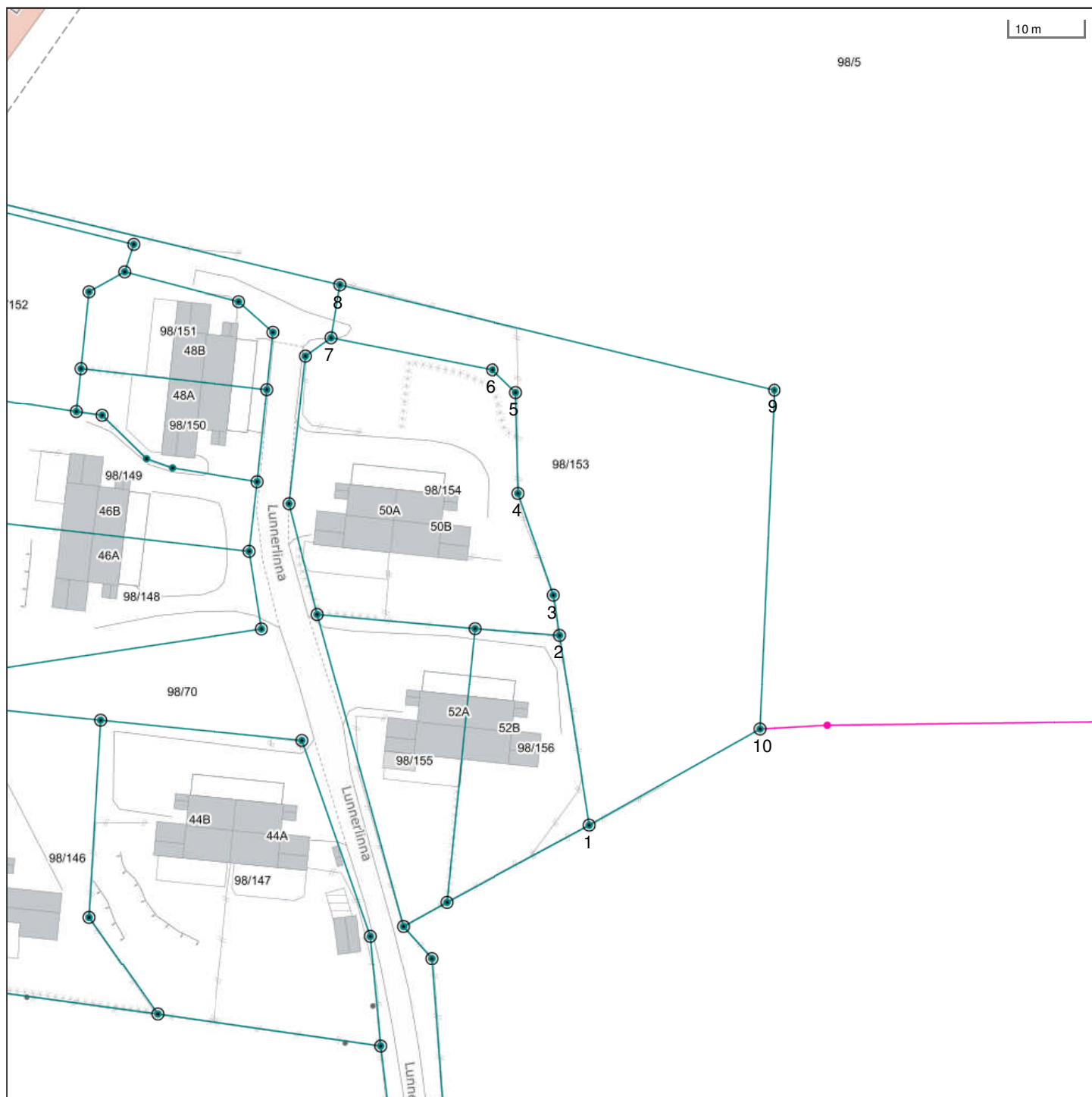
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6685875.82	587523.57	0	Ja	1883.3	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
KHATRI SMITA	Hjemmelshaver (H)	FREDRIK BORGENS VEG 31	Bosatt (B)
F160882*****	1/1	2040 2040 KLØFTA	



Eiendomskart for eiendom 3234 - 98/153//



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 punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 883,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6685875,82	Øst	587523,57

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6685825,16	587518,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,45	
2	6685850,72	587513,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,97	
3	6685856,12	587512,93	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,49	
4	6685869,71	587507,83	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,52	
5	6685883,39	587507,17	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,70	
6	6685886,37	587503,92	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,41	
7	6685890,16	587481,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,30	
8	6685897,32	587482,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,23	
9	6685884,55	587542,15	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,55	
10	6685838,66	587541,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,90	



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	153	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 |
| ❗ 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	1 883 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 455 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	559 m ²	
	KPHensynsonenavn	H190	
	KPSikring	Andre sikringssoner	



Lunner kommune

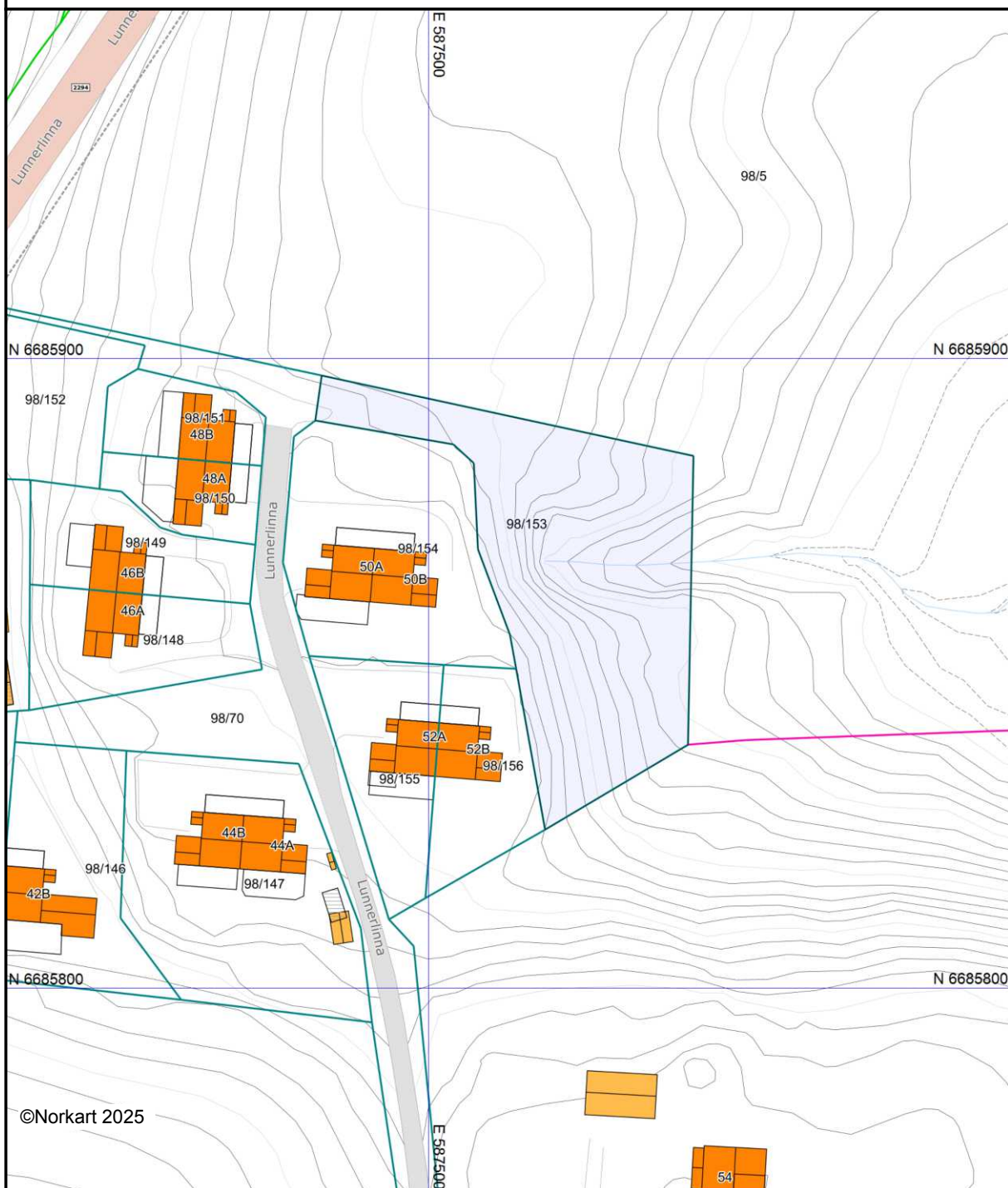
Grunnkart

Eiendom: 98/153
Adresse:
Dato: 29.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lunnerlinna, 2730 Lunner
Gnr. 98, Bnr. 153, Lunner kommune.

Oppdragsnummer:
14250100

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss
Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen
Mobil: 955 22 477
E-post: haavard.ask.haakensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-