

aktiv.



Nannestadvegen 514, 2032 MAURA

**Enebolig med romslig tomt,
familievennlig beliggenhet.
Terrasse, balkong og garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Selger: Inger-Mari Vestlund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 212/244 kvm
Tomtstr.: 850.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1205260074

Enebolig med romslig tomt, familievennlig beliggenhet. Terrasse, balkong og garasje.

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen i Maura, Nannestad kommune! Eiendommen ligger i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på flotte turmuligheter i skog og mark. Her bor du i et trygt og rolig nabolag med hyggelige naboer.

Eneboligen er oppført i 1990 og har et bruksareal på 212 m² fordelt over tre etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue, spisestue, kjøkken, to bad, vaskerom, to soverom, flere boder og et innredet rom i kjeller. Uteområdene består av en terrasse på 51 m² og en balkong på 12 m², begge med trekonstruksjon. Garasje med utebod følger med. Boligen har vedovn, varmepumpe og varmekabler på badet for komfortabel oppvarming.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 49 |
| Egenerklæring | 91 |
| Nabolagsprofil | 160 |
| Budskjema | 169 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 212 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 244 kvm

TBA: 63 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 kvm Kjeller-Gang, wc, bod 1, bod/vaskerom, bod 3, bod 4, innredet rom/
verksted, kjølerom

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Entré/gang, spisestue, stue, bad, soverom 2, kjøkken, vaskerom

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Loft- Loftstue, soverom 1

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm Loft

BRA-e: 30 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 kvm Terrasse

2. etasje

12 kvm Balkong

Ikke målbare arealer

Loftet har 27 kvm med ikke målverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.

<https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>

Sum BRA: 244 m².

Loftetasje: Loftstue og soverom 1.

1.etasje: Entré/gang, stue, spisestue, bad, soverom 2, kjøkken og vaskerom.

Kjelleretasje: Gang, toalettrom, bod/vaskerom, bod 2, bod 3, kjølerom, bod 4 og innredet rom/verksted.

Loftetasje: Loft.

1.etasje: Garasje.

TBA: 63 m².

Loftetasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde på loft fra 0.69 m - 2.37 m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 2.04 m - 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

Svar: Hjemmelshaver opplyser om at det er montert varmepumpe i ca 2020, montert MDF plater på vegger i stuer og gang i 1.etasje, oppgradering bad i 2013, utvidelse av terrasse i 2016 og nytt sikringsskap i 2013

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

850.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplan med beplanting.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et familievennlig område på Maura i Nannestad kommune, med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass, Haugengården,

kun 2 minutters gange unna. Her stopper linjene 413, 420 og 446. Dal stasjon ligger 12 minutters kjøring fra eiendommen og tilbyr togforbindelse med linje R13. Oslo Gardermoen kan nås på 17 minutter med bil.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Maura skole (1-7 kl.) ligger kun 12 minutters gange unna, mens Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole er henholdsvis 8 minutters kjøring unna. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Solheim barnehage og Maura barnehage, begge innen 12 minutters gange.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Bjerke og Kiwi Maura er lett tilgjengelige, med en kjøretid på kun 3 minutter. For sportslige aktiviteter finnes det blant annet aktivitetshall og ballspillegg ved Maura skole, som ligger 14 minutters gange unna.

Området er kjent for sin nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter og et lavt støynivå. Dette gjør det til et ideelt sted for familier og godt voksne som ønsker et rolig og trygt bomiljø.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Maura skole

Andre skoler og barnehager i området:

Nannestad ungdomsskole - ca 8 min kjøretur fra boligen

Nannestad videregående skole - ca 8 min kjøretur fra boligen

Jessheim videregående skole - ca 22 min kjøretur fra boligen

Solheim barnehage A1 - ca 8 min gange fra boligen

Maura barnehage - ca 11 min gange fra boligen

Breenenga Fus barnehage - ca 12 min gange fra boligen

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Haugengården ca 2 min gange fra boligen. Derifra går busslinje nr 413, 420, 446 og 3839. Buss nr 420 går direkte til Oslo lufthavn på ca 25 minutter. Fra Oslo lufthavn stasjon er det en rekke tog og busslinjer. Med toglinje RE11, FLY2, FLY 1, R12 og R10 som tar deg direkte til Oslo S, raskeste med RE11 på ca 55 minutter. Det tar ca 17 minutter med bil til Oslo Gardemoen

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1990 og går over to plan med kjelleretasje. Byggemåten er en trebindingsverkkonstruksjon med stående, malt trepanel, isolert etter eldre krav.

Bygningen er fundamentert på støpt fundament til grunn, med en grunnmur av støpt betong og deler i gassbetong. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeåret.

Fasadene består av stående bordkledning på en bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret. Boligen har et saltak tekket med takstein, og takkonstruksjonen består av takstoler i tre. Takrenner og nedløp er utført i PVC. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en balkong i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, samt en terrasse som også er oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Garasjen med tilhørende utebod ble oppført i 1994. Den har et saltak tekket med takstein, støpt fundament, grunnmur i Leca og en trebindingsverkkonstruksjon med stående, malt trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

Taktekking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Taktekking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker, svertesopp og slitte overflater.

Årsak 1: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket vurderes å ha normal slitasje etter alder, men deler av undertaket og takstoler er fra 1990.

Årsak: Alder på materialene medfører naturlig slitasje. Eldre undertak og konstruksjonselementer har ofte lavere motstand mot fukt og belastning enn nyere løsninger.

Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

Utvendig - Dører

Avvik: Ytterdører og balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Ytterdører og balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er råteskade på nedre del av ytterdør ned til kjellergangen.

Årsak 2: Råteskaden på nedre del av ytterdøren til kjellergangen skyldes langvarig fuktpåvirkning.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og slitemerker på overflaten i 2. etasje.

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Innvendig - Overflater

Avvik: Vegger har stedvis små sprekker i kjelleretasje, slitemerker, merker etter gamle veggfester og bilder på vegger, gulv har knirk, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier bruksslitasje som ofte oppstår over tid, spesielt i eldre boliger med mye trafikk i gangarealer og oppholdsrom.

Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i innredet rom der hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, det er synlig saltutslag, svertesopp, setningssprekker og avflassing av maling på betonggulv.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte dører i kjelleretasjen subber, butter i karm og har alder - og bruksslitasje.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

Våtrom - Bad - Generell

Avvik: Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Våtrom - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Fliser på gulv har alder- og bruksslitasje som avskaling av fuger mellom flisene stedvis.

Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ukjent membranstype under fliselagt gulv på badet og hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført som egeninnsats.

Årsak: Manglende dokumentasjon på membrantype skyldes at badet er oppført som egeninnsats, uten bruk av fagpersonell eller kontroll av våtromsnormen. Det er derfor usikkert om det er benyttet korrekt membran og utførelse under flisene.

Våtrom - Bad - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er redusert avtrekk på badet.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Våtrom - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Vegg - og takplater vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Vegger og tak/himlinger har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Vinylbelegget på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 1: Vinylbelegg har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk, men store deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Våtrom - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vinylbelegg har passert mer enn sin forventede levetid som membran og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Våtrom - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er redusert avtrekk.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, det er små slitemerker innvendig i skapskrogene, på benkeplatene og på overflaten.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid, det er redusert avtrekk og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsanlegget har passert sin forventede levetid, det har redusert avtrekk og det har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag og fukt på vegger og gulv.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering og at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er riss og sprekkealenes på grunnmur og grunnmur er fra 1990.

Årsak Sprekkeannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Tomteforhold - Terrengforhold

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

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Takrenner mangler utkast på enkelte nedløp.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at utkast ikke har vært montert eller er tatt av.

Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for skjulte skader, nedsatt kvalitet og levetid på takrennen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Dette gir økt risiko for mye unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur og drenerende masser.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og nedløp.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting eller montere utkast

Kostnadsestimert: Under 20 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig - Pipe og ildsted

Vurdering: Hjemmelshaver opplyser om at det skal settes inn en ny brenneplate inne i peisovnen på stuen før salg, utføres av Vestlund, brannmann/feier.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Vurdering: Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om denne fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

ANNET:

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.

Vurdering:

-Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i

Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger

takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer

detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler.

Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av

radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Hjemmelshaver opplyser om at det er utført tiltak som elektrisks vifte i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekke på deler av veggsiden i trappen.

Årsak 1: Manglende håndrekke og rekkverk skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årsak 2: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Nr. 1 og 2

Risiko: Manglende håndrekke og rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan også føre til at boligen ikke oppfyller krav til sikkerhet og teknisk standard. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndrekke og rekkverk der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndrekke er i samsvar med gjeldende forskrifter

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Nordengen elektriske (faglært, 2013), Ufaglært (2013)

Beskrivelse: Nytt elektrisk lys og håndkjetørker (faglært), baderomspanel, nytt dusjkabinett, nytt toalett, fliser på gulv (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Decobyggservice AS (faglært, 2016)

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse.

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

Ja

Firmanavn: Haug (faglært, 2020)

Beskrivelse: Byttet varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier (faglært, 2026), Ufaglært (2026)

Beskrivelse: Må bytte brennplater i ovnen. Satt inn nye brennplater (faglært), hjelpemann (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier (faglært, 2026)

Beskrivelse: Nye brennplater.

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

Ja

Firmanavn: Nordengen elektriske (faglært, 2013)

Beskrivelse: Nytt anlegg etter oppussing, nytt sikringsskap.

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

Ja

Beskrivelse: Større terrasse.

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

Ja

Beskrivelse: Pusset opp rom i kjelleren.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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).

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Nordengen elektriske (faglært, 2013), Ufaglært (2013)

Beskrivelse: Nytt elektrisk lys og håndkletørker (faglært), baderomspanel, nytt dusjkabinett, nytt toalett, fliser på gulv (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Decobyggservice AS (faglært, 2016)

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse.

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

Ja

Firmanavn: Haug (faglært, 2020)

Beskrivelse: Byttet varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier (faglært, 2026), Ufaglært (2026)

Beskrivelse: Må bytte brennplater i ovnen. Satt inn nye brennplater (faglært), hjelpemann (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier (faglært, 2026)

Beskrivelse: Nye brennplater.

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

Ja

Firmanavn: Nordengen elektriske (faglært, 2013)

Beskrivelse: Nytt anlegg etter oppussing, nytt sikringsskap.

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

Ja

Beskrivelse: Større terrasse.

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

Ja

Beskrivelse: Pusset opp rom i kjelleren.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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).

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Nordengen elektriske (faglært, 2013), Ufaglært (2013)

Beskrivelse: Nytt elektrisk lys og håndkletørker (faglært), baderomspanel, nytt dusjkabinett, nytt toalett, fliser på gulv (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Decobyggservice AS (faglært, 2016)

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse.

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

Ja

Firmanavn: Haug (faglært, 2020)

Beskrivelse: Byttet varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier (faglært, 2026), Ufaglært (2026)

Beskrivelse: Må bytte brennplater i ovnen. Satt inn nye brennplater (faglært), hjelpemann (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier (faglært, 2026)

Beskrivelse: Nye brennplater.

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

Ja

Firmanavn: Nordengen elektriske (faglært, 2013)

Beskrivelse: Nytt anlegg etter oppussing, nytt sikringssskap.

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

Ja

Beskrivelse: Større terrasse.

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

Ja

Beskrivelse: Pusset opp rom i kjelleren.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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).

Boligen ble kjøpt 2011

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

2.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Nordengen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk lys og håndkletørker

Ufaglært arbeid:

2.2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Baderomspanel, nytt dusjkabinett, nytt toalett, fliser på gulv

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

7.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Decobyggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller

andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

18.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haug

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

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

Svar: Ja. Må bytte brennplater i ovnen

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

19.1 (1) . Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye brennplater

Ufaglært arbeid:

19.1 (2). Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Hjelpemann

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

20.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier

Beskrivelse av arbeidet: nye brennplater

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

23.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Nordengen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg etter oppussing, nytt sikringsskap

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

Svar: Ja

Større terrasse

26.1 Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja. Pusset opp rom i kjelleren

27.1 Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: 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

Se vedlagt egenerklæringskjema i salgsoppgaven for nærmere informasjon

Innhold

Kjeller: Gang, wc, bod, bod/vaskerom, 2 boder, innredet rom/verksted, kjølerom

Første etasje: Entré/gang, spisestue, stue, bad, soverom, kjøkken, vaskerom.

Loft: Loftstue, soverom.

Standard

Fasade

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i PVC. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong

Balkong på 12 m2 med adkomst via soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse

Terrasse på 51 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via et mekanisk avtrekksanlegg. Innredningen har alder- og bruksslitasje, med små slitemerker i skapskrog, på benkeplater og på overflaten. Kjøkkenventilatoren har redusert avtrekk og har behov for rens.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt oppå dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast, kobber og metall.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i kneloft.
- Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på 187 liter plassert i kjelleretasjen.
- Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 1.etasje. (automatsikringer og jordfeilbryter med 13 fordelingskurser)
- Sikringsskap nr. 2 plassert på vegg i kjellerbod. (automatsikringer og jordfeilbryter med 7 fordelingskurser)

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur og deler i gassbetong. Det er støpt fundament til grunn. Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og

opparbeidet gressplen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- montert varmepumpe i ca 2020

2016:

- utvidelse av terrasse i 2016

2013:

- oppgradering bad i 2013
- montert nytt elektrisk lys og håndkjetørker på badet og nytt sikringsskap i 2013

Parkering

Boligen har en garasje med et bruksareal på 32 m².

Radonmåling

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav. Hjemmelshaver opplyser om at det er utført tiltak som elektrisks vifte i kjelleretasjen.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektriske varmekabler på bad, peisovn i stue, varmepumpe og panelovner i enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

120 140 (Omkostninger totalt)

137 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 887 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 889 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 909 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp målt forbruk: kr 745,94

Avløp fastgebyr: kr 2574,00

Avløpsgebyr à konto: kr 1489,82

Avløp målt forbruk: kr 686,26

Renovasjon grunngbyr: kr 2943,75

Restavfall 80 liter: kr 1571,65

Vann målt forbruk: kr 309,06

Vann fastgebyr: kr 1574,40

Vanngebyr à konto: kr 745,77

Vann målt forbruk: kr 284,34

Vannmålerleie: kr 533,70

Feiegebyr per pipeløp uten mva: kr 472,00

Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva: kr 234,20

Totalt: kr 10599,84

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 137 409 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 549 636 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Informasjon om vannavgift

Vannavgift er inkludert i de kommunale avgiftene

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 33 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

23.11.1992 - Dagboknr: 1992/8800-1/10 - Jordskifte

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Det er uenighet angående tomtegrensen for eiendommene mellom følgende: eier av gnr 124 bnr 33, eier av gnr 124 bnr 80 og eier av gnr 147 bnr 13. Eier av gnr 147 bnr 13 tok bort det opprinnelige gjerde som sto på grensa og satte opp et nytt gjerde. Problemet er at det opprinnelige gjerdet er fjernet uten at plasseringen er sikret, og kun satt opp av ene parten. I 1987 ble det gjerdet fjernet i forbindelse med gravearbeid og i 1990 satt eier av gnr 124 bnr 33 opp et nytt gjerde uten å kontakte eier av gnr 147 bnr 13. Partene er enige om at det er skylddelingsforretningene som skal legges til grunn for grensefastsettelsen. Følgende ble avgjort: 1. Grensa mellom gnr. 124/33, gnr. 124/80 og gnr.147/13 går slik som merket av jordskifteretten i dag og går i rett linje mellom grensemerkene. 2. Det skal settes opp gjerde mellom eiendommen. Kostnadene ble fordelt med 3 633 kr hver for eier av gnr 124 bnr 33 og gnr 147 bnr 13.

05.02.1925 - Dagboknr: 900024-1/10 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3238 GNR: 124 BNR: 7

01.01.2020- Dagboknr: 564444 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0238 GNR: 124 BNR: 33

01.01.2024 - Dagboknr:272087 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3036 GNR: 124 BNR: 33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av bolig" på gnr. 124, bnr. 33, datert 23.07.1990.
Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av garasje og flytting av eksisterende uthus" på gnr. 124, bnr. 33, datert 18.12.1995.

Det foreligger byggetegninger datert 24.03.1987. Det er avvik fra dagens bruk og byggetegningene:

- Det er bygd på en terrasse
- Boden i kjelleren er delvis gjort om til kjølerom.

Endring fra P-rom til S-rom eller S-rom til S-rom er hovedsaklig ikke søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.07.1990.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private

stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Johnsrud, østre del av S02 i Maura sentrum (plan-ID 16-04), som er en detaljregulering. Hoveddelen av eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, mens en mindre del er regulert til bolig/forretning/kontor.. 10.12.2019

Følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035, ikrafttredelse 14.05.2019. 851 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Framtidig med områdenavn S1a.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (ID KP2023-2040), som har status som planforslag.

I henhold til reguleringsplanen berøres eiendommen av hensynssone for flomfare (H320) og sikringssone for friskt (H140_1). I kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H910, som angir at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, FKB-AR5, Kvikkleire, Løsmasser N50/N250, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Marin grense, Mulighet for marin leire, Naturtyper i Norge - landskap, Radon, Tettsteder, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd, Veg senterlinje Elveg 2.0, Verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Det er ikke noe til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer. Det foreligger restansen på kommunale avgifter med kr 1 011,61,- som forfaller 20.04.26

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000 ,- oppgjørshonorar kr 7 900 ,- og visninger per stk kr 2 500 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

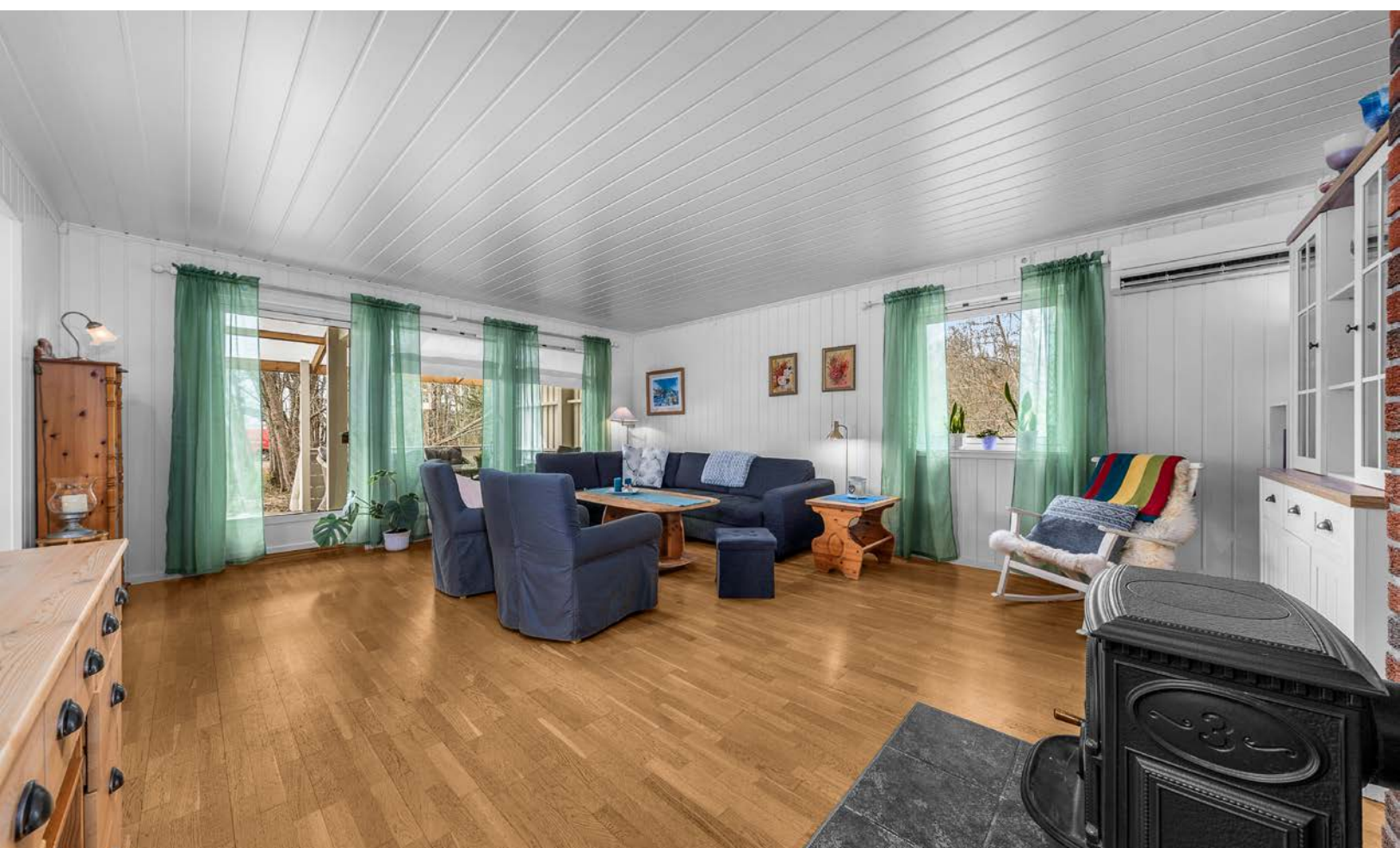
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

22.04.2026

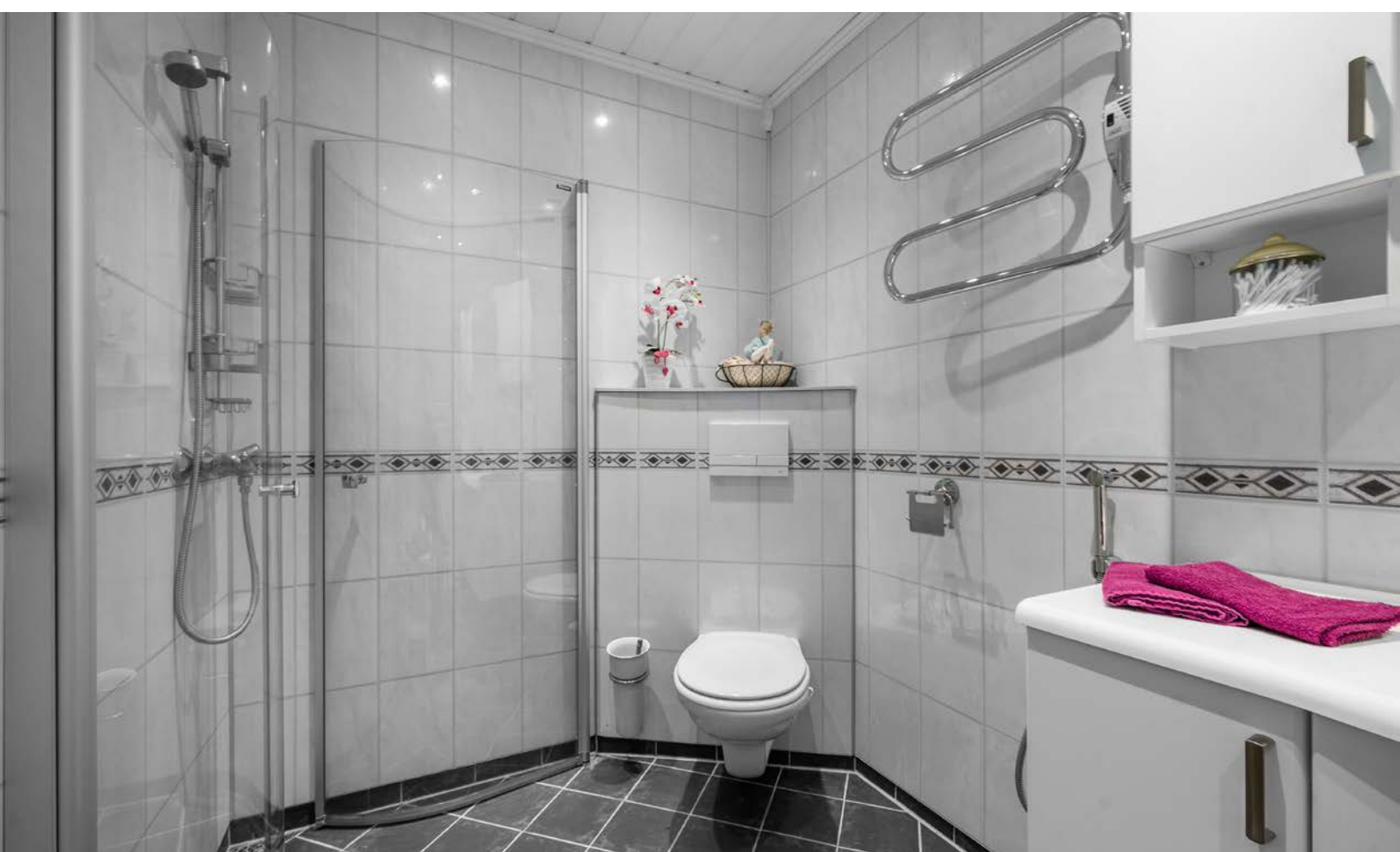












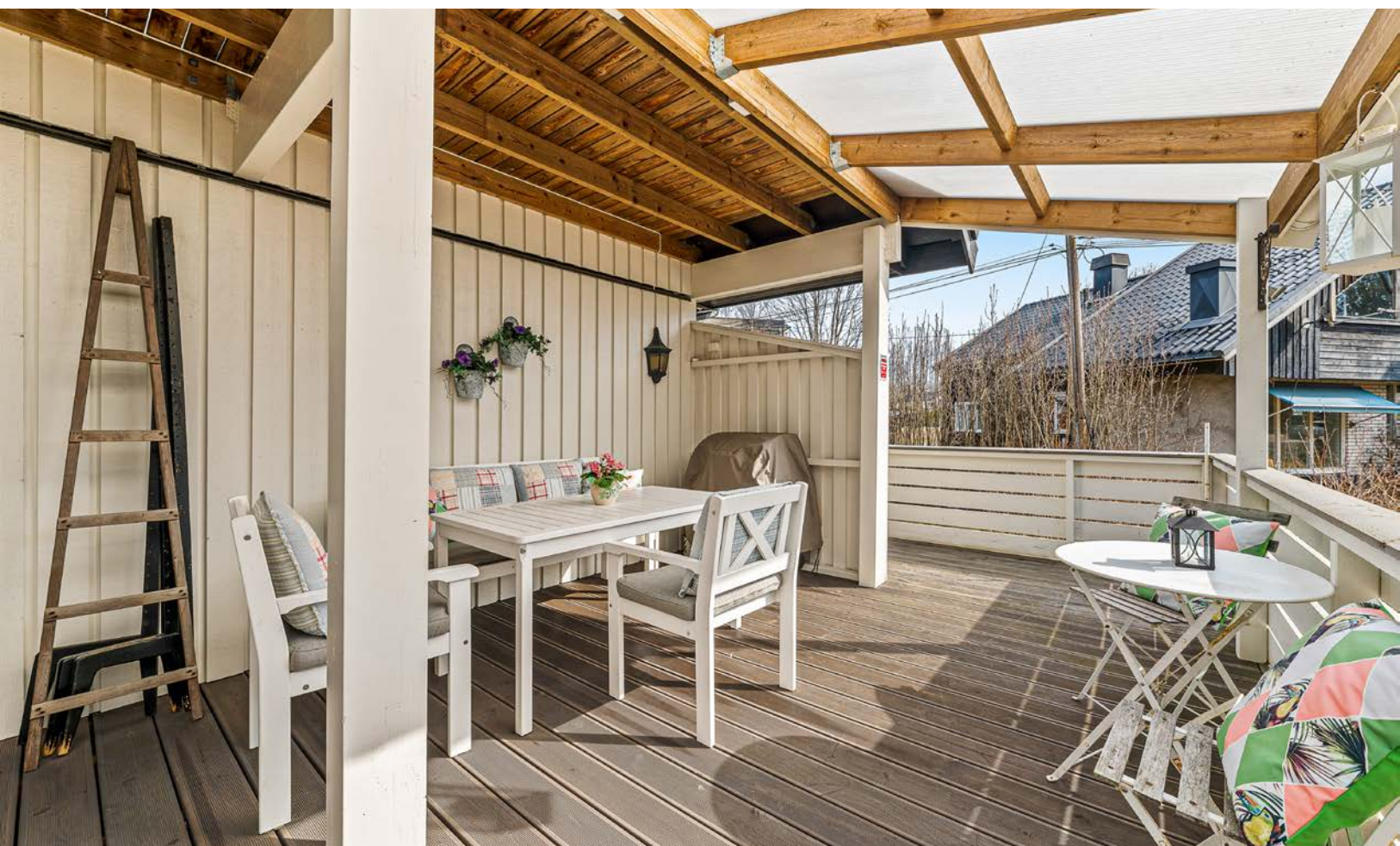










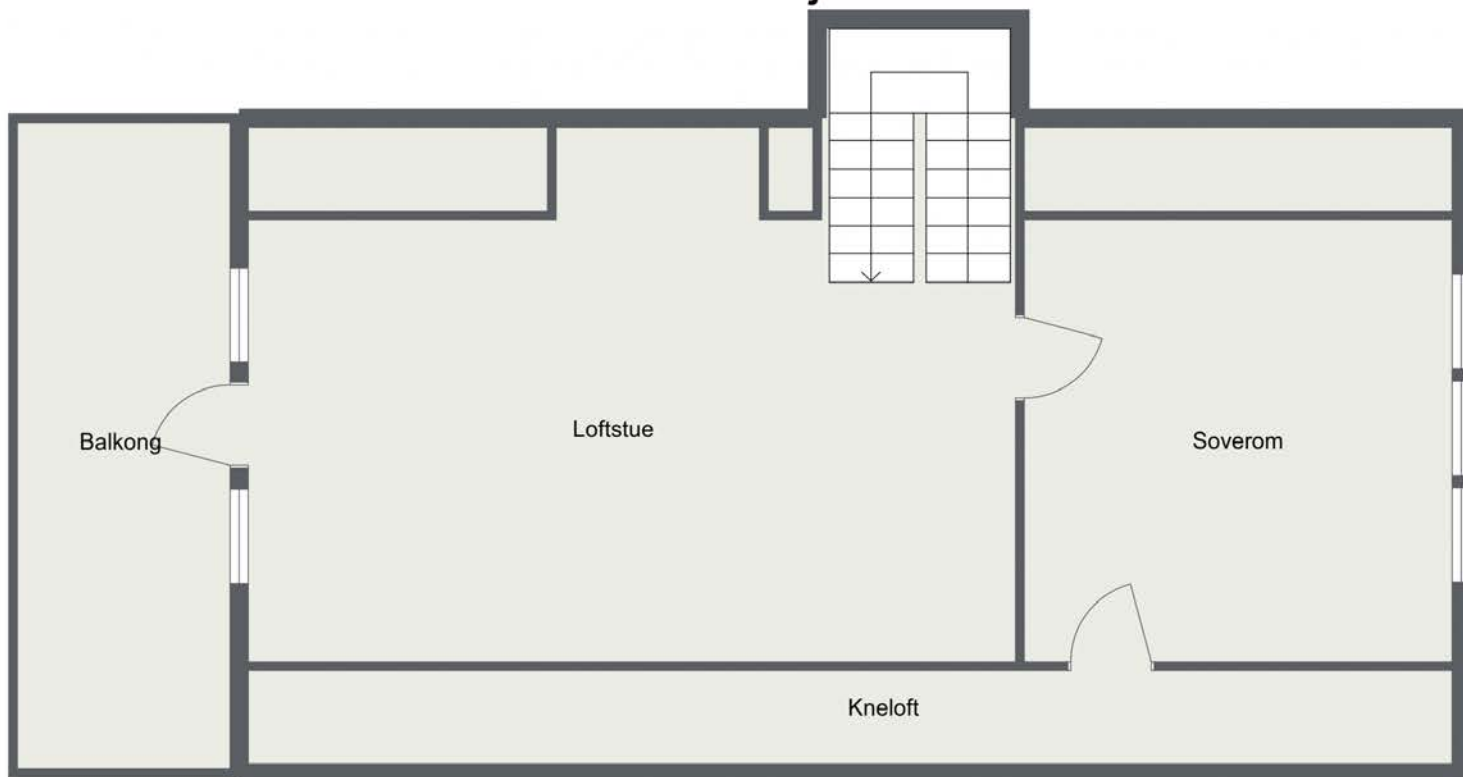




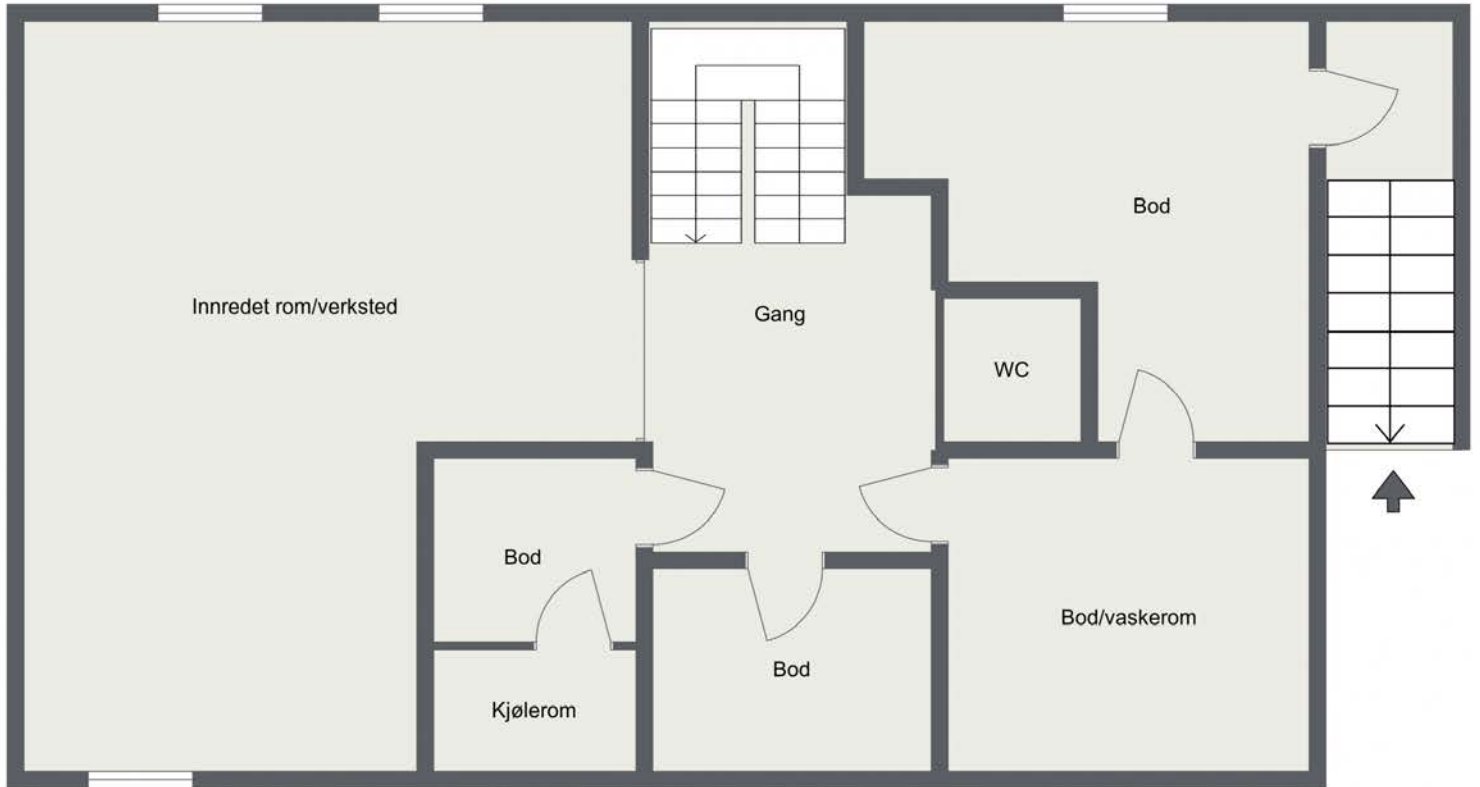




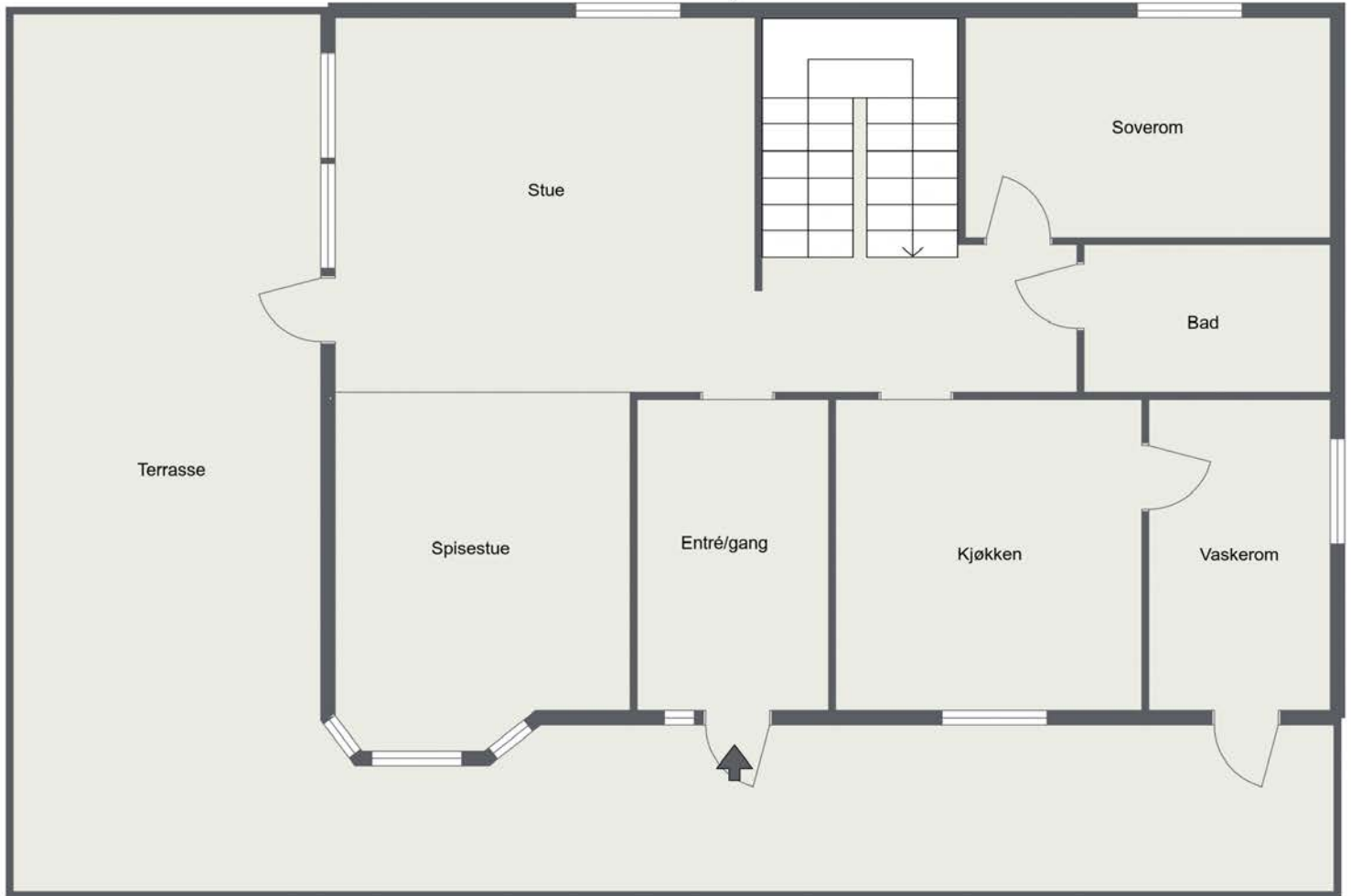
Loftetasje



Kjelleretasje



1. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nannestadvegen 514 , 2032 MAURA

🏠 NANNESTAD kommune

gnr. 124, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1018

Referansenummer: HU1422

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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.

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus

august@tmam.no

980 23 301

BMTF



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen vurderes å ha noe bruksslitasje og det ble avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak som manglende utskast på nedløp og råteskade på ytterdør ned til kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i PVC.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på 12 m² med adkomst via soverom i 2. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 51 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt oppå dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast, kobber og metall.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i kneloft.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 187 liter plassert i kjelleretasjen.

Sikringskapp nr. 1 plassert på vegg i gang i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Automatsikringer og jordfeilbryter.
13 fordelingskurser.

Sikringssskap nr. 2 plassert på vegg i kjellerbod.
Automatsikringer og jordfeilbryter
7 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur og deler i gassbetong. Det er støpt fundament til grunn.

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav. Hjemmelshaver opplyser om at det er utført tiltak som elektrisks vifte i kjelleretasjen.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha sløkkestyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

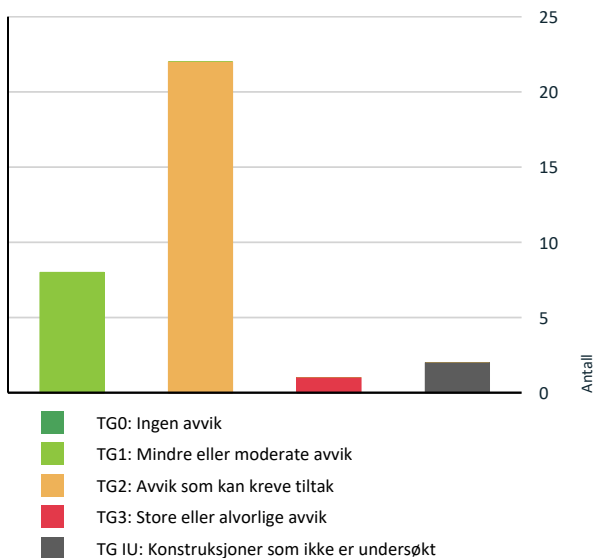
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

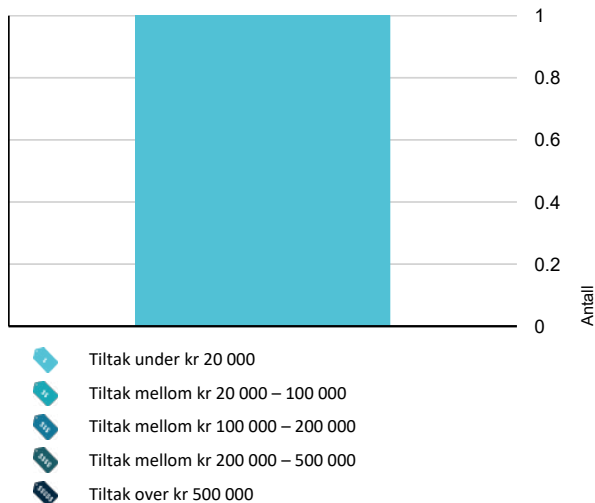
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

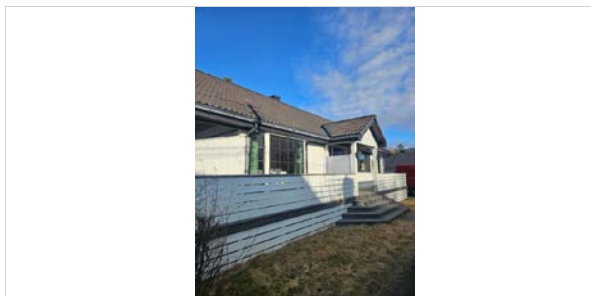
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

Taktekking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Taktekking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler under mosen på de berørte bygningsdelene som ikke var synlig på befaringtidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, vask eller utskifting, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet i taktekingen, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i PVC.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Takrenner mangler utkast på enkelte nedløp.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at utkast ikke har vært montert eller er tatt av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for skjulte skader, nedsatt kvalitet og levetid på takrennen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Dette gir økt risiko for mye unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur og drenerende masser.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og nedløp.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting eller montere utkast

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker, svertesopp og slitte overflater.

Årsak 1: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

Nr. 2

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har saltakkonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Dette innebærer at det kan være vanskelig å oppdage eventuelle fuktskader før de har utviklet seg over tid, da det er begrenset tilgang for inspeksjon og vedlikehold. Lukkede konstruksjoner med skråtak gir ofte lite mulighet for lufting, noe som øker risikoen for kondens og opphopning av fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertaket vurderes å ha normal slitasje etter alder, men deler av undertaket og takstoler er fra 1990.

Årsak: Alder på materialene medfører naturlig slitasje. Eldre undertak og konstruksjonselementer har ofte lavere motstand mot fukt og belastning enn nyere løsninger.

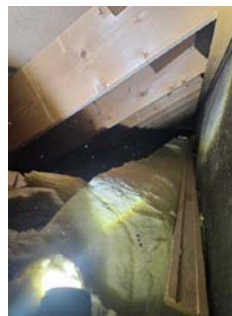
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

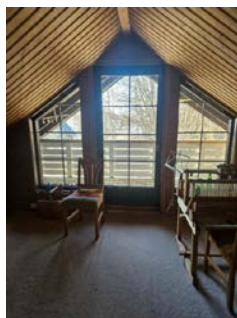
Risiko: Det er risiko for at aldring kan føre til lekkasjer eller svekkede konstruksjonsdeler, noe som gir økt fare for fuktinntrengning og skader over tid.

Konsekvens: Redusert levetid og funksjon på undertaket kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre regelmessig kontroll av undertaket og takstolene, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller tiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje. Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører og balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Ytterdører og balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er råteskade på nedre del av ytterdør ned til kjellergangen.

Årsak 2: Råteskaden på nedre del av ytterdøren til kjellergangen skyldes langvarig fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Videre påføring av slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av dører.

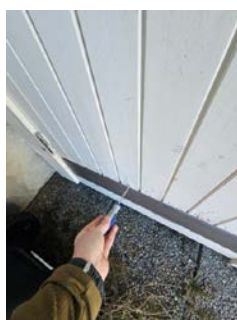
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av dører.

Nr. 2

Risiko: Det kan gi økt risiko for at råteskaden kan forverre seg og spre seg til tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av dør og berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av dør, utført av en fagperson.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 12 m² med adkomst via soverom i 2. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 51 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og slitemerker på overflaten i 2. etasje.

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.



Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Nye MDF plater og nye laminatgulv vurderes å være i normalt god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger har stedvis små sprekker i kjelleretasje, slitemerker, merker etter gamle veggfester og bilder på vegger, gulv har knirk, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier bruksslitasje som ofte oppstår over tid, spesielt i eldre boliger med mye trafikk i gangarealer og oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedring eller vedlikehold av overflater.

Nr. 2

Risiko: Det kan gi en økt risiko for at tørrknirken kan forverres dersom forholdene ikke utbedres, og kan føre til økt slitasje på skjøter og låsesystemer i gulvet.

Konsekvens: Vedvarende knirk kan redusere komforten, og det kan bli nødvendig med utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert knirken av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1J Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Hjemmelshaver opplyser om at det skal settes inn en ny brenneplate inne i peisovnen på stuen før salg, utføres av Vestlund, brannmann/feier.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i innredet rom der hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, det er synlig saltutslag, svertesopp, setningssprekker og avflassing av maling på betonggulv.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

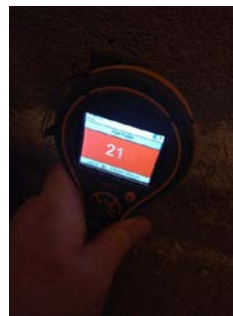
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

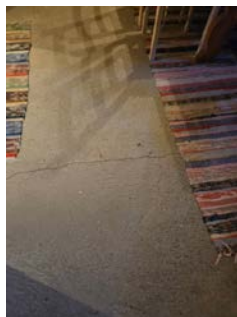
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke sikkerhet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører i kjelleretasjen subber, butter i karm og har alder - og bruksslitasje.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre påføring av slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av dørene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av døren.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Veggplater og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørtreskel og frem til sluket i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørtreskelen er 10 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv har alder- og bruksslitasje som avskaling av fuger mellom flisene stedvis.

Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

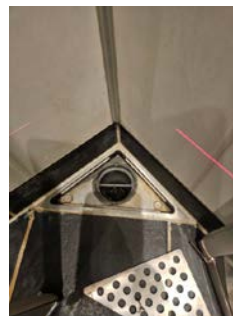
Det er ukjent membranstype under fliselagt gulv på badet og hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført som egeninnsats. Årsak: Manglende dokumentasjon på membranstype skyldes at badet er oppført som egeninnsats, uten bruk av fagpersonell eller kontroll av våtromsnormen. Det er derfor usikkert om det er benyttet korrekt membran og utførelse under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom membranen ikke er tilstrekkelig eller riktig utført.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til vedlikeholdskostnader ved eventuell utskifting eller oppgradering av membranen på gulvet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført en grundigere kontroll av våtrommet, utført av en fagperson, for å kartlegge membranens tilstand og utførelse.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrøpp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er redusert avtrekk på badet.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom yttervegg og vaskerommsvegg. Årsak: Ved hulboring i yttervegg og inne på vaskerommet kan det skade vannrør.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg- og takplater vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Vegger og tak/himlinger har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt opp på dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegget på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 1: Vinylbelegg har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk, men store deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall på gulvet å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.



ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventede levetid som membran og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Kraner i skap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at innredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er redusert avtrekk.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til vaskerommet, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg.

Årsak: Ved hullboring på kjøkkenet kan det skade vannrør.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, det er små slitemerker innvendig i skapskrogene, på benkeplatene og på overflaten. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

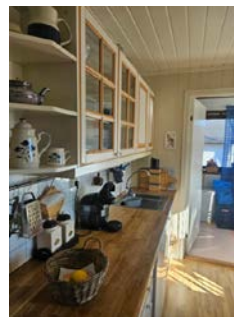
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning, utført av en fagperson.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boligen.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid, det er redusert avtrekk og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, kobber og metall.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har passert sin forventede levetid, det har redusert avtrekk og det har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om denne fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 187 liter plassert i kjelleretasjen.

Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 1.etasje.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
13 fordelingskurser.

Sikringsskap nr. 2 plassert på vegg i kjellerbod.
Automatsikringer og jordfeilbryter
7 fordelingskurser

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Hjemmelshaver opplyser om at det ble montert nytt elektrisk lys og håndklettørker på badet og nytt sikringsskap i 2013. Utført av Nordengen elektriske.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Oppføringer av el-installasjonen er utført av hjemmelshavers avdøde mann som var utdannet elektriker. Men det foreligger ikke samsvarserklæring på noe av det som er utført av el-installasjonen i boligen.
Årsak: Det foreligger ikke samsvarserklæring fordi installasjonen ble utført privat av hjemmelshavers avdøde mann, og det ble ikke utarbeidet nødvendig dokumentasjon i etterkant. Men det har vært tilsyn fra el-tilsynet hvor det ikke ble avdekket noen avvik.
Risiko: Manglende samsvarserklæring øker risikoen for at installasjonen ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, og det kan være feil eller mangler som ikke er avdekket.
Konsekvens: Forholdet kan få behov for utvidet el-kontroll av elinstallasjon.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon fra hjemmelshaver om eventuelle elektriske arbeider som kan ha blitt utført mens hjemmelshaver har eid boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det foreligger dokumentasjon på utført el-tilsyn i sikringskap nr. 1.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en kontroll av anlegget, utført av en registrert elektroinstallatør, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

Det anbefales spyling og rens av drensrør ved ett eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag og fukt på vegger og gulv.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering og at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og deler i gassbetong. Det er støpt fundament til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og sprekkedalenes på grunnmur og grunnmur er fra 1990. Årsak Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrengen er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav. Hjemmelshaver opplyser om at det er utført tiltak som elektrisks vifte i kjelleretasjen.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.

Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekke på deler av veggside i trappen.

Årsak 1: Manglende håndrekke og rekkverk skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årsak 2: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Nr. 1 og 2

Risiko: Manglende håndrekke og rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan også føre til at boligen ikke oppfyller krav til sikkerhet og teknisk standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndrekke og rekkverk der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndrekke er i samsvar med gjeldende forskrifter.



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

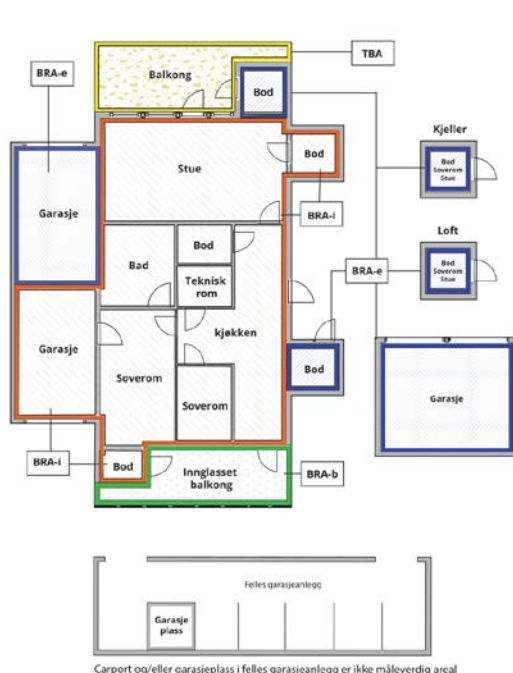
Hva er måleverdig areal?

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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 34 | | | 34 | | 27 | 61 |
| Etasje | 92 | | | 92 | | | 92 |
| Kjeller | 86 | | | 86 | | | 86 |
| SUM | 212 | | | | | 27 | 239 |
| SUM BRA | 212 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Loftstue, soverom 1 | | |
| Etasje | Entré/gang, spisestue, stue, bad, soverom 2, kjøkken, vaskerom | | |
| Kjeller | Gang, wc, bod 1, bod/vaskerom, bod 3, bod 4, innredet rom/verksted, kjølerom | | |

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 212 m2

Loftetasje: Loftstue og soverom 1.

1.etasje: Entré/gang, stue, spisestue, bad, soverom 2, kjøkken og vaskerom.

Kjelleretasje: Gang, toalettrom, bod/vaskerom, bod 2, bod 3, kjølerom, bod 4 og innredet rom/verksted.

BRA-e: 32 m2

Loftetasje: Loft.

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 244 m2.

Loftetasje: Loftstue og soverom 1.

1.etasje: Entré/gang, stue, spisestue, bad, soverom 2, kjøkken og vaskerom.

Kjelleretasje: Gang, toalettrom, bod/vaskerom, bod 2, bod 3, kjølerom, bod 4 og innredet rom/verksted.

Loftetasje: Loft.

1.etasje: Garasje.

TBA: 63 m2.

Loftetasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde på loft fra 0.69 m - 2.37 m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 2.04 m - 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at det er montert varmepumpe i ca 2020, montert MDF plater på vegger i stuer og gang i 1.etasje, oppgradering bad i 2013, utvidelse av terrasse i 2016 og nytt sikringskap i 2013

Garasje

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

| | | | | | |
|----------------|-----------|-----------|--|----|--|
| Etasje | | 30 | | 30 | |
| SUM | | 32 | | | |
| SUM BRA | 32 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Loft | | Loft | |
| Etasje | | Garasje | |

Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|
| 10.4.2026 | August Magnus Inger-Mari Vestlund | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3238 NANNESTAD | 124 | 33 | | 0 | 850.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Nannestadvegen 514

Hjemmelshaver

Vestlund Inger-Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nannestadvegen 514 ligger på Maura i Nannestad kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Id KP2018-2035

Om tomten

Flat tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplan med beplanting.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Oppvarming

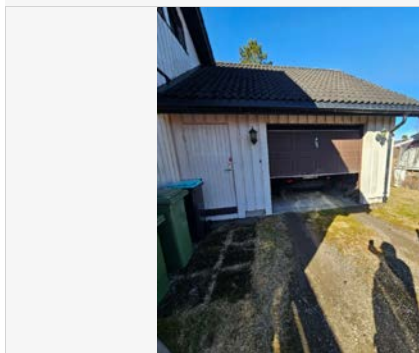
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe i stue og panelover på enkelte rom.

Byggemåte

Enebolig på 2 plan og kjelleretasje oppført i 1990. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med utebod oppført i 1994. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og 1 stk elektrisk leddport.

På befaringstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

Ytterkledning har stedvis mye svertesopp.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er samsvarlig med eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.

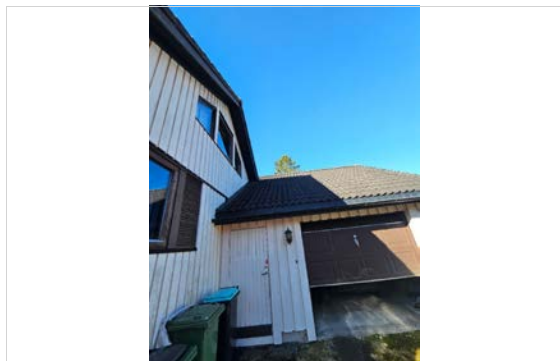
Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusere kvalitet og levetid på materialene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Plantegninger | 16.04.2026 | Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS | Gjennomgått | | Ja |
| Kommunalinformasjon | 16.04.2026 | Innhentet dokumenter fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 16.04.2026 | Innhentet dokumenter fra megler | Gjennomgått | | Ja |
| Ordregrunnlag | 16.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 17.04.2026 | |
| 2 | 17.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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


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

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

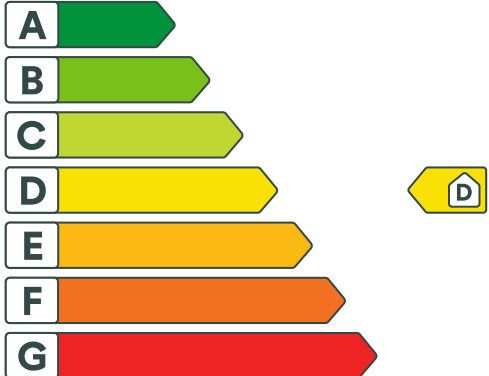
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.


Personvern

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




| | |
|--|--|
| Adresse Nannestadvegen 514, 2032 MAURA | |
| Dato for energimerking 21.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-284335 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 7004591 |
| Gårdsnummer 124 | Bruksnummer 33 |
| 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 1990 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 244,0 m² | Oppvarmet bruksareal 212,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Mekanisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
169,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år 195,57 kWh/m² | Totalt levert pr. år 41 461 kWh |
|---|---|



Nannestadvegen 514, 2032 MAURA



Detaljering

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



Nannestadvegen 514, 2032 MAURA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



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>



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

Inger-Mari Vestlund

Boligen

Nannestadvegen 514

2032 Maura

3238-124/33/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Nordengen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk lys og håndkletørker

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Baderomspanel, nytt dusjkabinett, nytt toalett, fliser på gulv

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Decobyggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Haug

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

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



♦ Ja

Må bytte brennplater i ovnen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye brennplater

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Beskrivelse av arbeidet: Hjelpemann

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Vestlund, brannmann/feier
Beskrivelse av arbeidet: nye brennplater

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?:** 2013
Firmanavn: Nordengen elektriske
Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg etter oppussing, nytt sikringsskap

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**

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

♦ **Ja**

Større terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pusset opp rom i kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

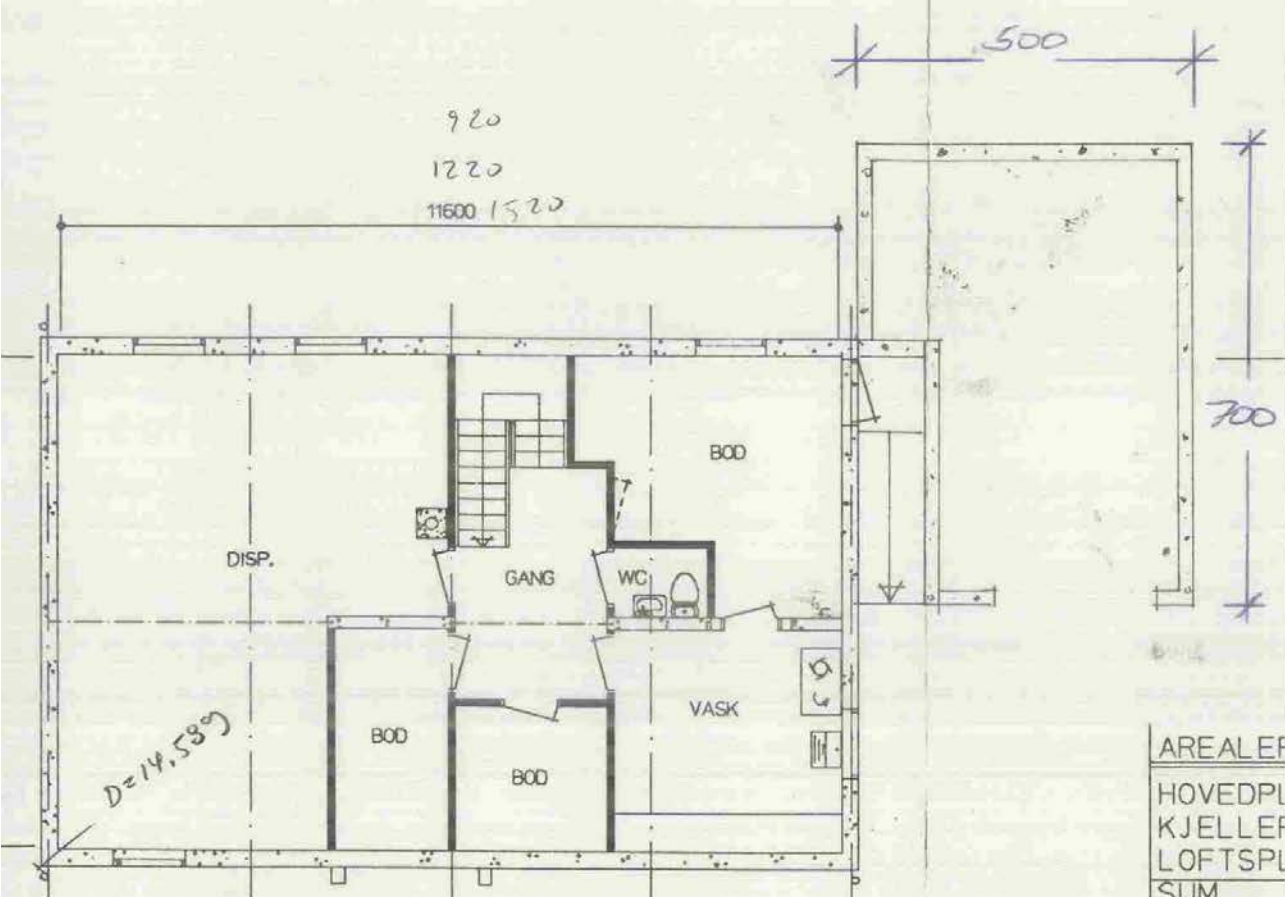
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

VEST



| |
|---------|
| AREALEF |
| HOVEDPL |
| KJELLEF |
| LOFTSPL |
| SUM |

MIDLERTIDIG FØNDAMENTPLAN
 MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

PLAN GARASJE

Approbert
 Nannestad Bygningsråd

1.65
 2.45
 4.10
 - 3.20

| | |
|--------------|-------|
| MOELVEN | |
| BYGGERRE : | |
| BYGGEPLASS : | |
| TEGN. | DATO |
| KONF | GODK. |

80
 240

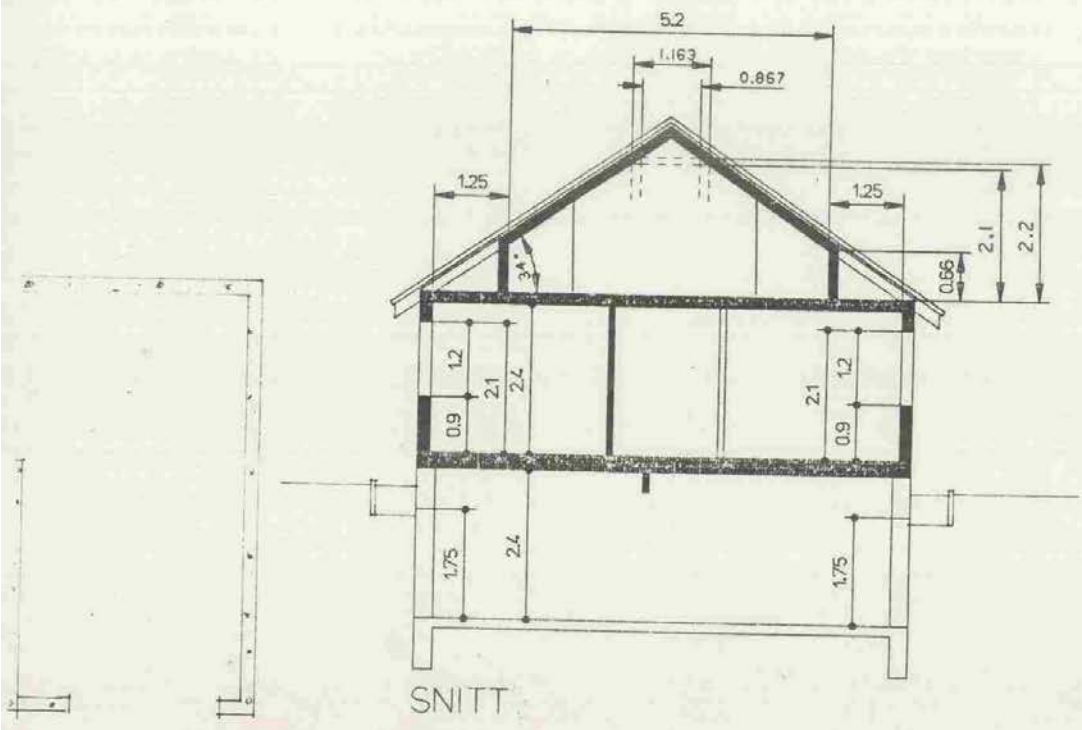


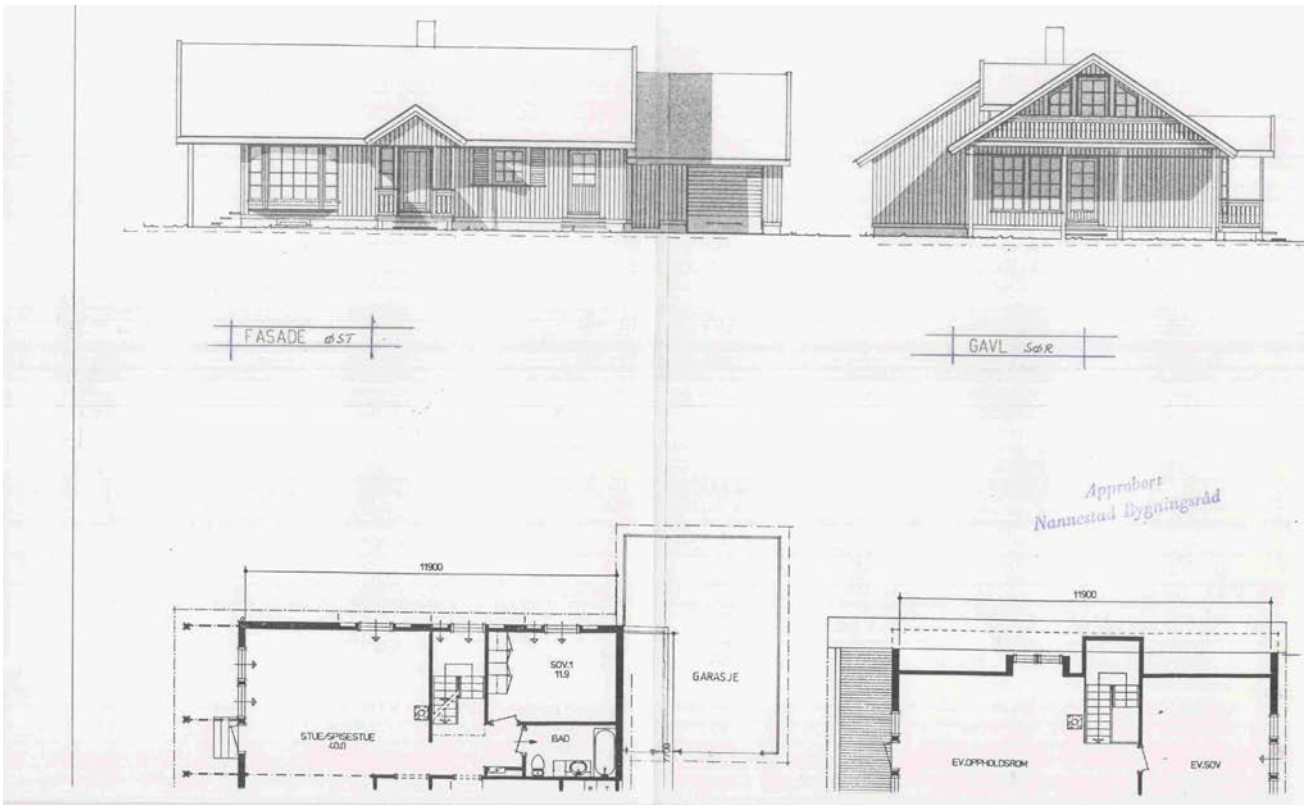
124/33 Tegninger



GAVL NORD

Approbert
Nannestad Byggningsråd







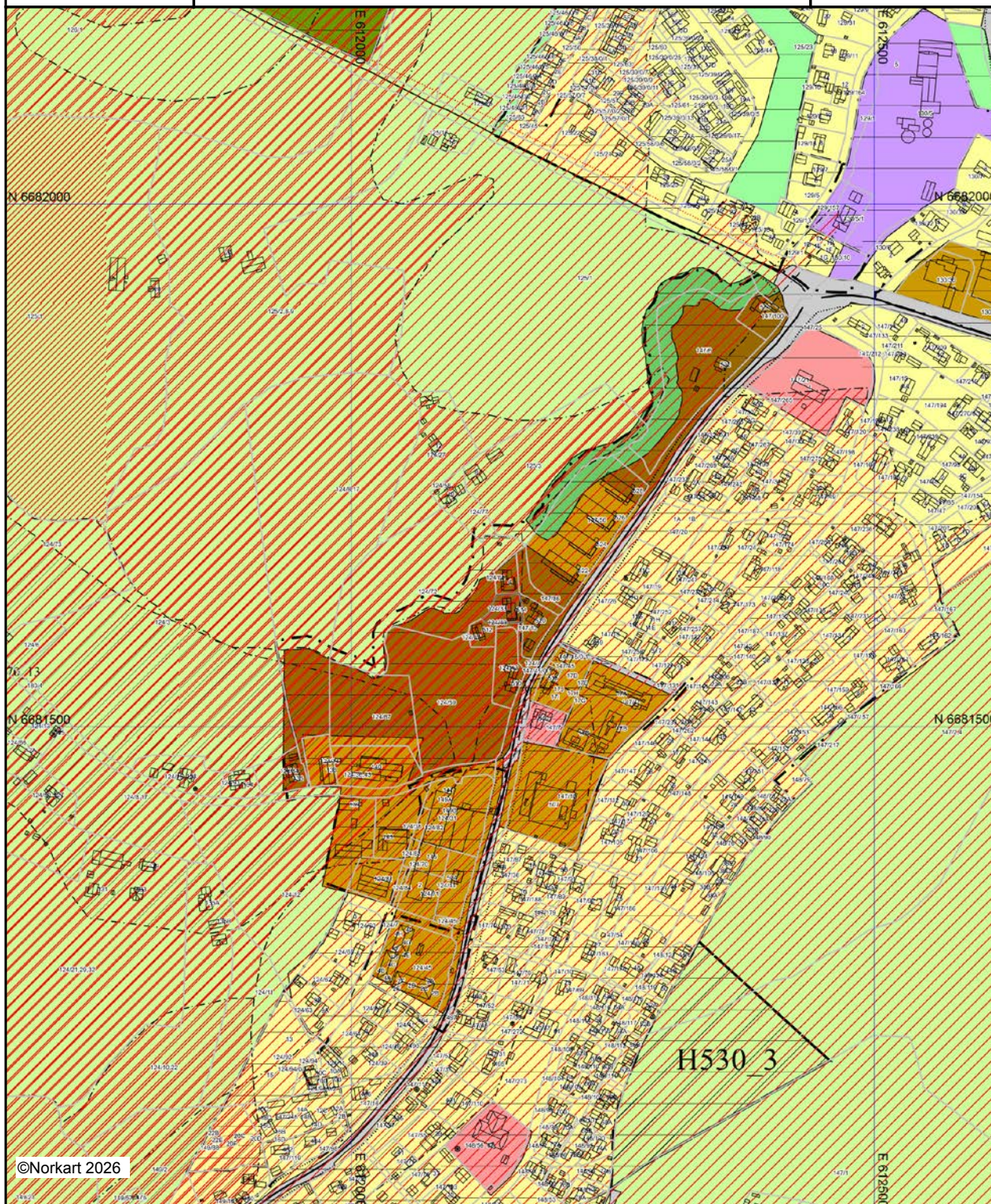
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 124/33
Adresse: Nannestadvegen 514
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenestøyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift områdenavn



Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 124/33
Adresse: Nannestadvegen 514
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026
N 6681500

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.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERING
FOR JOHNSRUD, ØSTRE DEL AV S02 I MAURA SENTRUM
Plan-ID: 16-04**

Plankartet er datert 14.05.2019

Bestemmelsene er datert 04.03.2019, sist revidert 13.11.19

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 19.03.2019 (sak 19/11)

Vedtatt av kommunestyret 10.12.2019 (sak 19/160)

ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse, og noe næringsvirksomhet langs Nannestadvegen (fv. 120). Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

- Blokkbebyggelse (BBB1-2) 1113
- Bolig/forretning/kontor (BKB1-2) 1802

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr. 2)

- Veg (SV 1-2) 2010
- Fortau (SF) 2012
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG) 2019
- Annen veggrunn, tekniske anlegg (SV) 2018

Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)

- Friområde (GF) 3040

Hensynssoner (Pbl. §12-6, jfr. §11-8)

- Sikringssone, frisikt (H140_1) 140
- Faresone, flomfare (H320) 320

Bestemmelsesområder (Pbl. §12-7)

- Bestemmelsesområde, Utforming #1, adkomst til nettstasjon/trafo
- Bestemmelsesområde, Utforming #2, parkeringsgarasje

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Veger, fortau og annen veggrunn skal utformes iht. kommunens vegnorm og vegvesenets håndbøker.

Veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg skal være ferdig opparbeidet etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Veg- og trafikkanlegg skal være godkjent som driftsklart, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

2.2 Støy

Det skal ifm. byggesaken dokumenteres og gjennomføres støyskjermingstiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå innenfor planområdet i gul støysone, herunder kravene til stille side for støyfølsomme rom.

Nødvendige avbøtende støyskjermingstiltak må være gjennomført før brukstillatelse/ferdigattest gis, jf. pkt. 3.5.

2.3 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp, med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Det skal ifm søknad om igangsettelsestillatelse beregnes om det er nok brannvann i området.

2.4 Renovasjon

Innenfor BBB1-2 og BKB1-2 skal det etableres felles anlegg for renovasjonshåndtering. Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges, og brannkrav må ivaretas. Renovasjonsanleggene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

2.5 Felles utearealer, lekeplasser

Felles utearealer og lekeplasser for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Veiledende illustrasjoner

Illustrasjoner datert 14.05.2019 er veiledende for utarbeidelse av byggesøknader. De skal legges til grunn for utbyggingen innenfor planområdet i forhold til bebyggelsens orientering. Lekeplasser, parkering, renovasjon m.m. må innarbeides ved utforming av situasjonsplaner og utomhusplaner, i samsvar med de krav som framgår av planbestemmelsene.

3.1.2 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av området, som skal vise følgende:

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/lekeplasser/grøntarealer (i støyfri sone iht. T-1442)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger

3.1.3 Utomhusplan (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- høyder på nytt terreng
- håndtering av overvann med fallretninger og evt. kummer/sluk
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- renovasjon
- evt. lekeapparater, møblering, belysning o.l.

3.1.4 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan kommunen i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stille krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tiliggende veger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- Sol-/skyggediagram

Situasjonsplan, utomhusplan, og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet. Universell utforming legges til grunn som ideal i utomhusarealet. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets

topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Der terrenget er brattere enn 1:8 skal det bygges med underetasje. Evt. skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

3.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes med som en del av uteoppholdsarealet.

3.5 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2016. Denne skal også gjelde for anleggsperioden. I forbindelse med detaljprosjekteringen av bebyggelsen skal det dokumenteres at støynivåene er tilfredsstillende.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak. Denne skal vedlegges søknad om tiltak og omfatte redegjørelse for datagrunnlag, vurdering av områdestabilitet og fundamenteringsmetode.

3.7 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert. Graving skal fortrinnsvis skje i lavvannsperioden vinterstid, for å unngå tilslamming av bekk nedstrøms. Ved tilførsel av eksterne masser skal retningslinjene i regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016) legges til grunn.

3.8 Fremmedlistede arter - massehåndtering

Massehåndtering på de deler av området som har registrert fremmedlistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

3.9 Elektriske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

3.10 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.11 Hensyn til bekk nedstrøms

Det skal unngås tilslamming av bekk nedstrøms, ved at det ikke graves i perioder med stor nedbør, og fortrinnsvis i lavvannsperioden vinterstid. Kantsonen langs bekkefaret skal stå urørt.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser

4.1.1 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal innenfor BBB1-2 er BYA= 30 %.

Tillatt bebygd areal innenfor BKB1 er BYA= 50%.

Tillatt bebygd areal innenfor BKB2 er BYA= 45%.

I BYA inngår alt bebygd areal inkl. boder og parkering (jf. veileder H-2300 Grad av utnytting).

4.1.2 Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot Vålaugsvegen og fv.120 Nannestadvegen.

4.1.3 Leilighetsstruktur

Det skal bygges leiligheter i ulike størrelser for å skape et variert boligmiljø.

4.1.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

For hver leilighet innenfor planområdet skal det settes av minimum 25 m² uteoppholdsareal.

Terrasser, balkonger og takhager inngår ikke i MUA. (Jf. pkt. 3.4)

4.1.5 Parkering

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn:

- 1,3 p-plass i parkeringskjeller per boenhet, hvorav minimum 1 p-plass i parkeringskjeller.
- 1 p-plass per 50 m² forretnings-/kontorareal
- 1,5 sykkelparkeringsplass per boenhet i tilknytning til hvert inngangsparti, og/eller i egne rom i kjeller.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede og være tilgjengelig i forhold til hovedinngang eller atkomst til heis.

4.1.6 Lekeplasser

Det skal anlegges felles lekeplasser for alle boliger i BBB1-2 og BKB1-2. Det skal anlegges inngangslekeplasser tilsvarende 150 m² i tilknytning til hver blokk innenfor planområdet.

Det skal i tillegg anlegges én nærlekeplass på minimum 1000 m² innenfor planområdet.

Inngangslekeplassene skal som minimum ha sandkasse, huskestativ/ dumphuske, benk og noe fast dekke. Nærlekeplassen skal tilrettelegges for ballaktivitet, og minst 50% av arealet skal ha fast dekke. Arealer og lekeapparater utformes og anlegges i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB1-2

4.2.1 Type bebyggelse

Området skal bebygges med boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og med flate tak.

4.2.2 Byggehøyde

Innenfor BBB1-2 tillates det oppført bebyggelse i maksimum 4 etasjer. I tillegg skal det oppføres én sokkeletasje, der hvor terrenget er brattere enn 1:8. Sokkeletasje kan også vurderes der hvor terrenget ligger til rette for det, selv om det er slakere enn 1:8. Maksimum tillatt gesimshøyde er kote +216. Bebyggelsen skal utformes som en nedtrapping mot vest, ift. BKB1-2.

Eventuelle heisoppbygg, trapperom og andre nødvendige tekniske anlegg skal utgjøre maksimum 1/3 av byggets grunnareal, og forsøkes trukket vekk fra fasaden og tilpasset det helhetlige arkitektoniske grepet.

4.3 Boligbebyggelse – bolig/forretning/kontor, BKB1-2

4.3.1 Type bebyggelse

Området skal bebygges med boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og med flate tak. Det skal legges til rette for forretning/kontor i 1. etasje.

4.3.2 Byggehøyde

Innenfor BKB1-2 tillates det oppført bebyggelse i maksimum 4 etasjer og minimum 3 etasjer. Maksimum tillatt gesimshøyde er kote +217. (Tilsvarende 14 m ift. eksist. terrengnivå mot veg.)

Eventuelle heisoppbygg, trapperom og andre nødvendige tekniske anlegg skal utgjøre maksimum 1/3 av byggets grunnareal, og forsøkes trukket vekk fra fasaden og tilpasset det helhetlige arkitektoniske grepet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Veg SV1-2 og fortau SF

SV1-2, tilhørende fortau og tilliggende grøfteareal er regulert til offentlig veg.

5.2 Atkomst

Boligene skal ha atkomst fra Vålaugsvegen (SV2) og Holmsgutua, slik det fremgår med piler på plankartet.

5.3 Nettstasjon/trafo

Eventuell trafostasjon kan plasseres innenfor BBB1-2 og BKB1-2. Trafostasjonen skal ha en minimumsavstand til boligbebyggelse på 10 meter av hensyn til støyproblematikk. Trafo skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare flater.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

6.1 Friområde GF

Friområdet er et naturområde og utgjør en viktig kantsone mot bekken. Eksisterende vegetasjon skal bevares og det tillates ingen inngrep.

7 HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)

7.1 Sone for Frisikt H140_1

Soner for frisikt er markert med hensynssone H140. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende vegger.

7.2 Sone for Flomfare H320

Det er satt av 20 meter flomsone på østsiden av bekken. På vestsiden går flomsonen til planavgrensningen.

8 BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL. § 12-7)

8.1 Utforming #1

Her skal adkomst til nettstasjon/trafo utenfor planområdet ivaretas.

8.1 Utforming #2

Innenfor området tillates anlagt parkeringskjeller.

| | | | |
|---------------|-------------|-----------------|----|
| Eiendom | 3238 124/33 | | |
| Utskriftsdato | 23.03.2026 | Antall datasett | 99 |

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

13 Berørte datasett

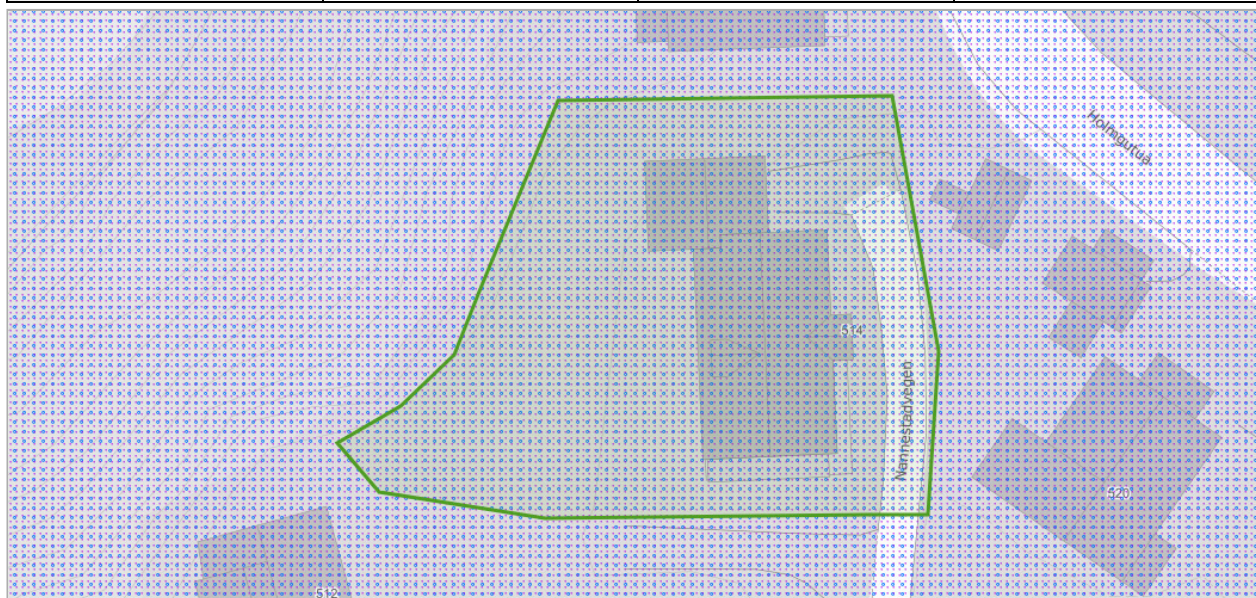
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Tettsteder
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrifft beitehage
- ❷ Reindrifft flyttleie
- ❷ Reindrifft høstvinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft oppsamlingsområde
- ❷ Reindrifft reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrifft reindrifftsanlegg
- ❷ Reindrifft reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrifft vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdeedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmittområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Låssettingsplasser
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land (NiN)
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrifft ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrifft høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrifft Reinavtaleområde
- ❷ Reindrifft reinbeiteområde
- ❷ Reindrifft reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrifft siidaområde
- ❷ Reindrifft trekkleie
- ❷ Reindrifft vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| | | | |
|-------|-----|---------|------------|
| Kilde | NVE | Versjon | 22.03.2026 |
|-------|-----|---------|------------|



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

| | |
|--|--|
| | Aktsomhetsområder for kvikkleireskred |
| | Aktsomhetsområde for kvikkleireskred |
| | Kvikkleire aktsomhet dekning |
| | Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning |

FKB-AR5

| | | | |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

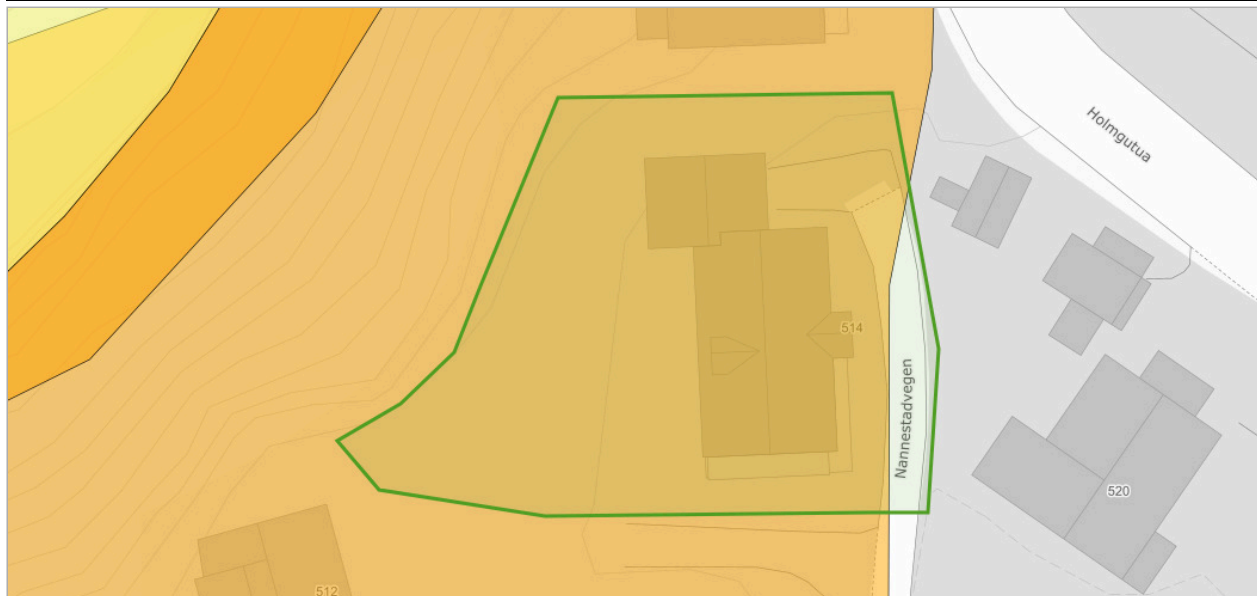
| | |
|--|----------------|
|  | Bebyggelse |
|  | Fulldyrka jord |
|  | Skog |
|  | Samferdsel |

Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

Kvikkleire

| | | | |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 22.03.2026 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

| |
|------------------------|
| Kvikkleiresone |
| Middels kvikkleirefare |
| Lav kvikkleirefare |

Objekter

| Navn | Faregrad | Faktaark |
|-------------|----------|---|
| Breen-Morud | Middels | Faktaark (https://www.nve.no/akershus/kvikkleirerapporter-for-nannestad-kommune/) |

Løsmasser N50/N250

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

| |
|-----------------------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| Breelavsetning |
| Hav og fjordavsetning, tykt dekke |

Objekter

| Løsmasstype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|---|-----------------------|---------------------------------------|
| Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet | Uegnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

| | | |
|---------|------------|--|
| Versjon | 02.08.2021 | |
|---------|------------|--|



Tegnforklaring

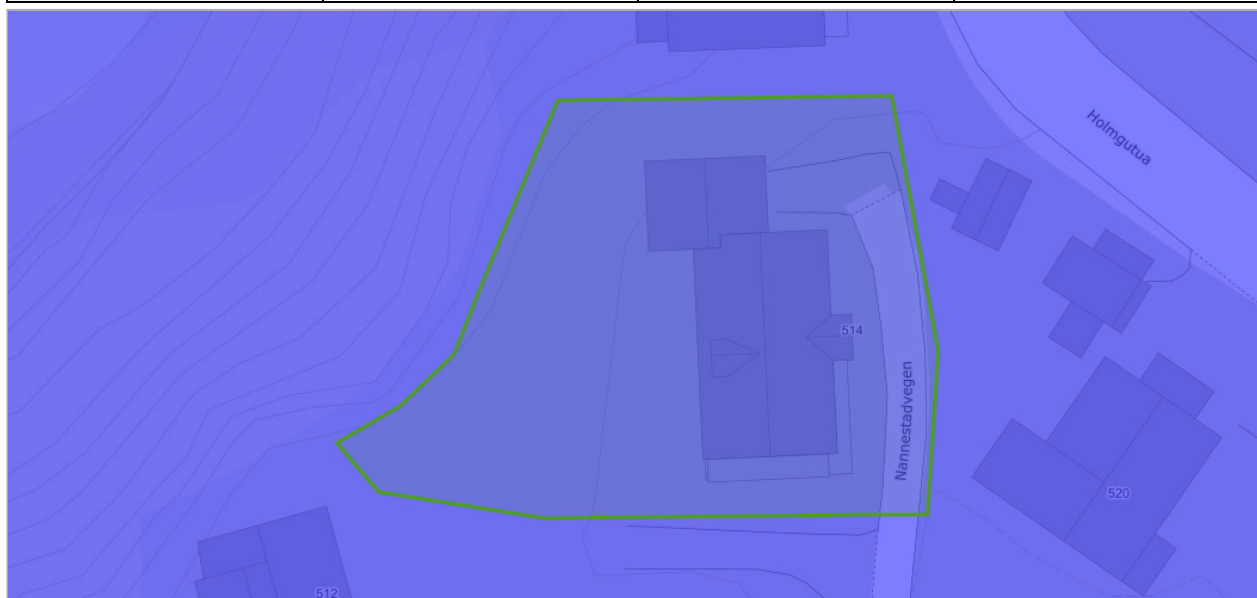
| |
|--|
| Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner |
| Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner |

Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|------------------|------------------|------|
| - | Konisk flate | ENGM |

Marin grense

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 22.03.2026 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

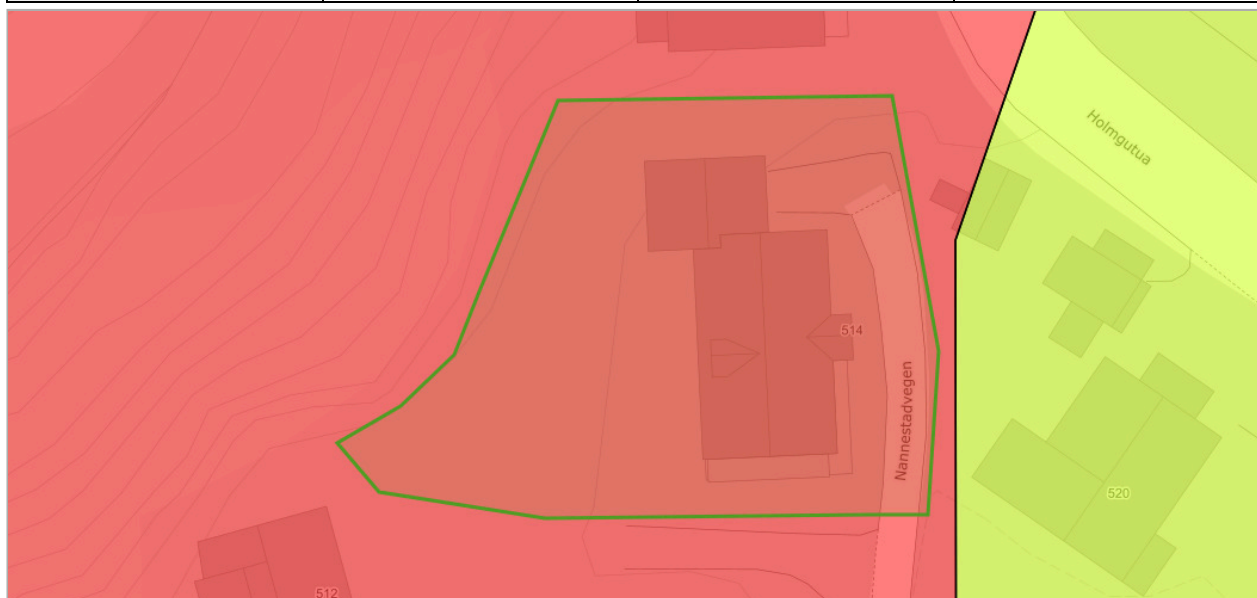
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 22.03.2026 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

| |
|--------------------------|
| Mulighet for marin leire |
| ■ Svært stor |
| ■ Middels |

Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasstype |
|-------------------|---|
| sværtStor | Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet |

Naturtyper i Norge - landskap

| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 22.03.2026 |
|-------|----------------|---------|------------|



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

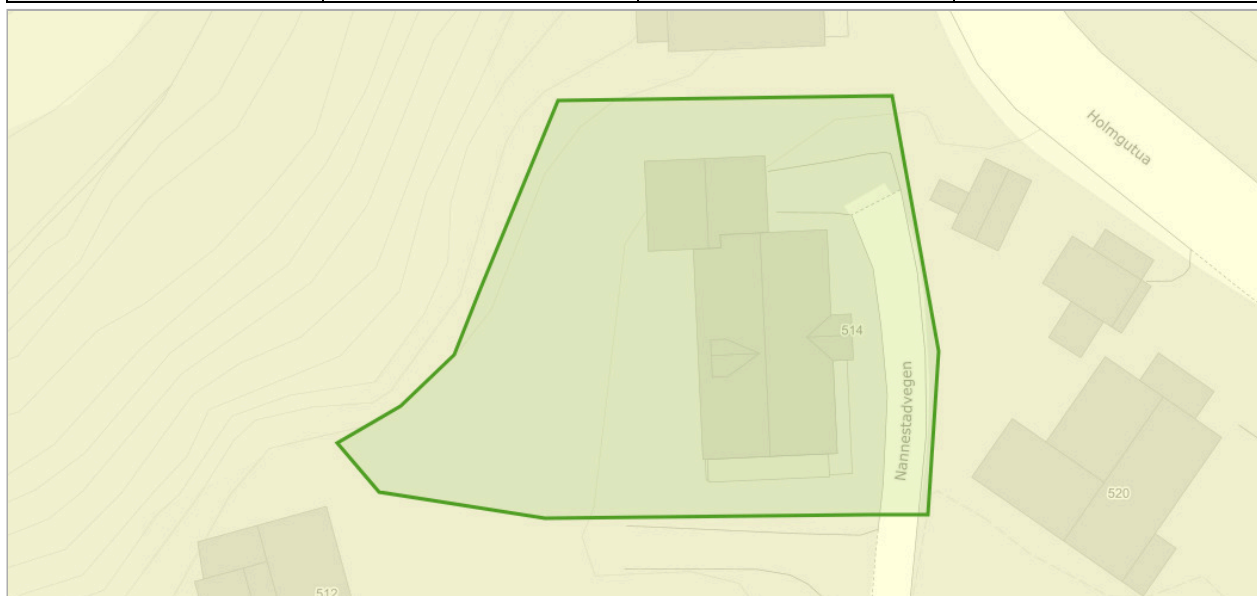
| |
|--------------------------|
| Innland slettelandskap |
| Innland - slettelandskap |

Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|------------------------|-----------|---|
| innland_slettelandskap | LA-TI-I-S | Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans |

Radon

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

| |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| ■ Moderat til lav |

Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|-----------------|
| Moderat til lav |

Tettsteder

| | | | |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 22.03.2026 |
|-------|------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

| |
|------------|
| Tettsteder |
| Tettsteder |

Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|------------|-------|------------|------------------|
| 0681 | Maura | 4602 | 2.25377631142968 |

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| | | | |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 23.03.2026 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|-------------|---------------|
| ØYEREN | Solbergfoss |

Veg senterlinje Elveg 2.0

| | | | |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | kartverket | Versjon | 07.12.2025 |
|-------|------------|---------|------------|



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

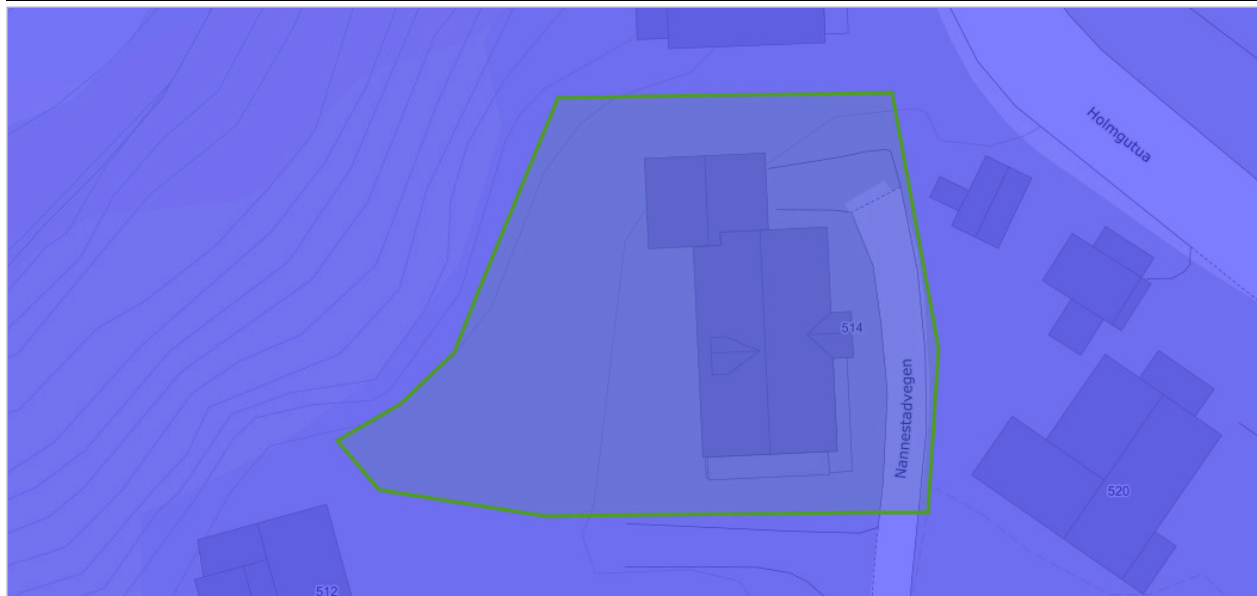
| |
|-----------|
| Privatveg |
| Privatveg |

Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|------------|-------------|-----------|
| veglenke | P | 99021 |

Verneplan for vassdrag

| | | | |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 22.03.2026 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

| |
|--|
| Verneplan for vassdrag |
| ■ Verneplan for vassdrag |

Objekter

| Navn |
|-------|
| Leira |

Eiendomskart for eiendom 3238 - 124/33//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromvistet | ----- 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 - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

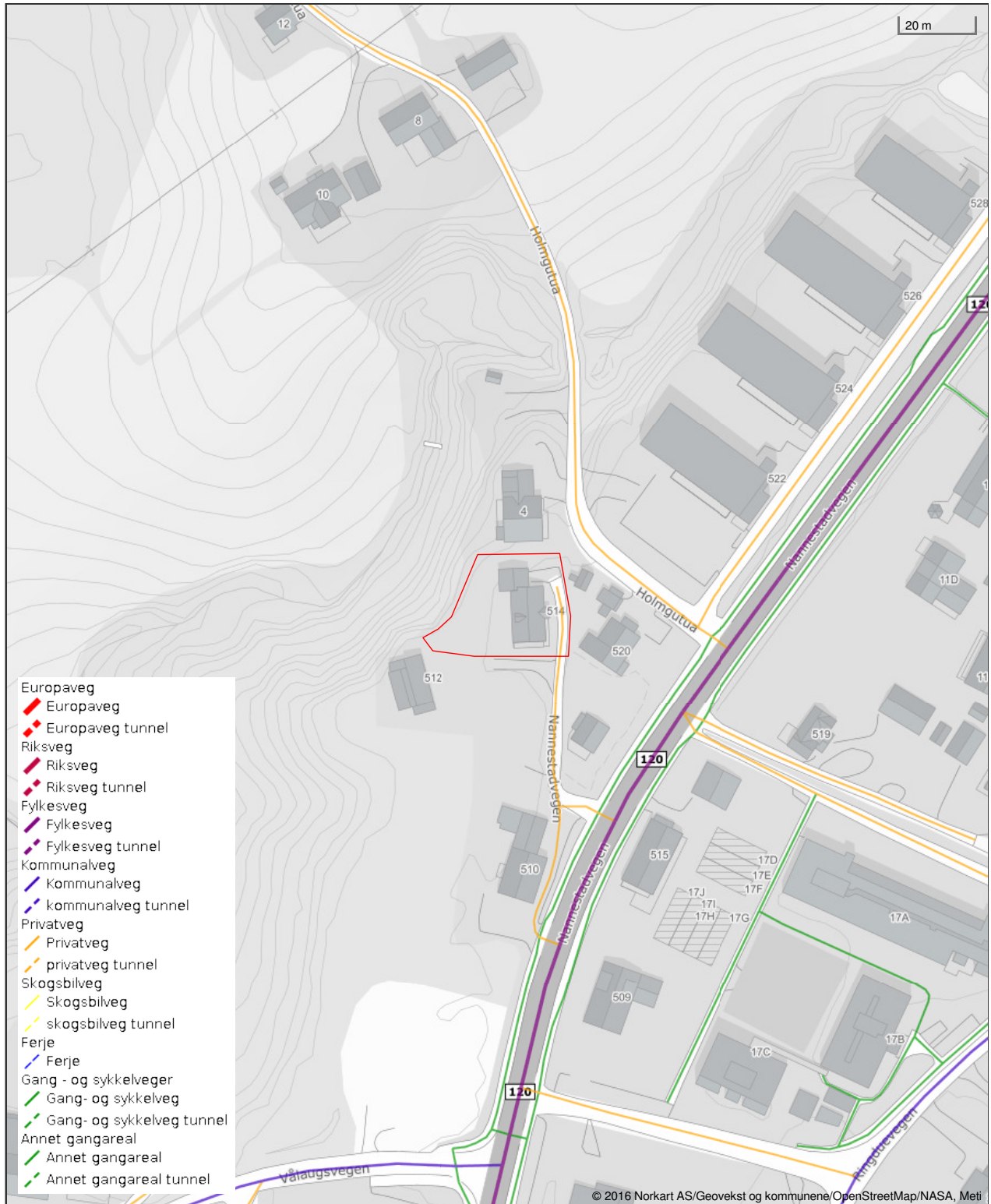
Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 850,70 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6681608,75 | Øst | 612139,35 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6681599,18 | 612138,54 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,62 | |
| 2 | 6681600,55 | 612127,38 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 11,24 | |
| 3 | 6681603,77 | 612124,52 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,31 | |
| 4 | 6681606,3 | 612128,67 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,86 | |
| 5 | 6681609,83 | 612132,14 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,95 | |
| 6 | 6681614,15 | 612133,69 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,59 | |
| 7 | 6681626,95 | 612138,57 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,70 | |
| 8 | 6681627,97 | 612160,83 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,28 | |
| 9 | 6681611,12 | 612164,43 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,23 | |
| 10 | 6681600,2 | 612164,08 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,93 | |
| 11 | 6681600,04 | 612160,14 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,94 | |



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 124/33//



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.



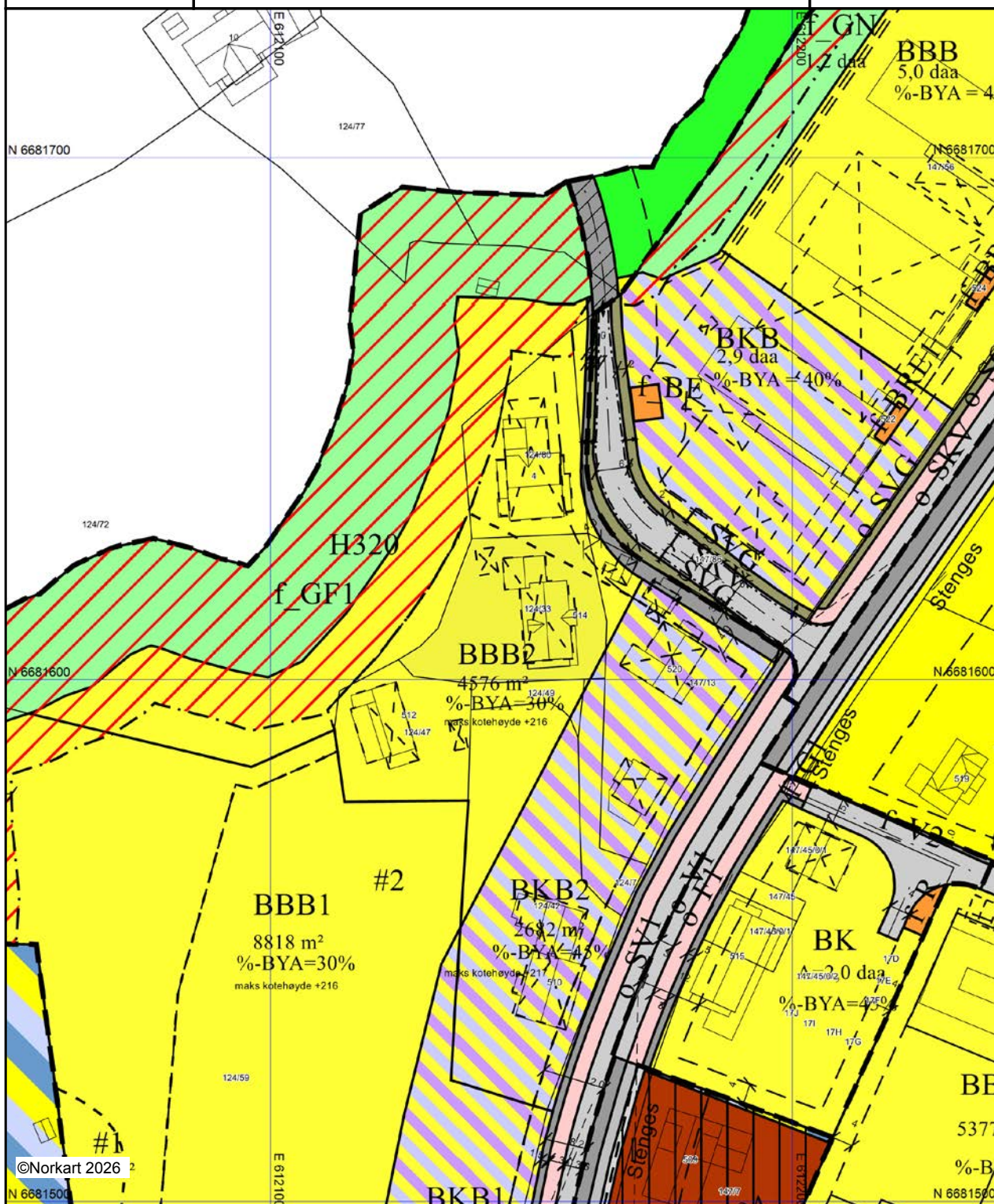
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 124/33
Adresse: Nannestadvegen 514
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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.

Tegnforklaring


















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning/ fysisk spere
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nannestad kommune

Utskriftsdato: 26.03.2026

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3238 | Gårdsnr. | 124 | Bruksnr. | 33 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Nannestadvegen 514, 2032 MAURA | | | | | | | | |

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

| | |
|--|--------------------------------|
| Det er ingen heftelser på eiendommen. | <input type="checkbox"/> |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med | kr 1 011,61 forfall 20/4-26 |
| Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene. | <input type="checkbox"/> |

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3238 | Gårdsnr. | 124 | Bruksnr. | 33 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Nannestadvegen 514, 2032 MAURA | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 10265530 | 973 | 10.10.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 25 |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:


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



NANNESTAD KOMMUNE

FERDIGATTESTetter plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Vår ref.: TEOSL/95/3103/124/33

| | | | |
|--|-----------------------------------|---|----------------|
| Byggeplass (adresse) 2032 MAURA | | Gnr./bnr. Festenr. 124/33 | |
| Arbeidets art/byggets art NYBYGG GARASJE, FLYTTE EKS. UTHUS | Søknadens dato 06.12.94 | Bygningssjefens vedtak: Dato: 06.12.94 Saknr.: 94/ 310 | |
| Byggherrens navn/adresse: BJARNE BURÅS AMMERUDHELLINGA 60 0959 OSLO | | | |
| Anmelderens navn/adresse: BJARNE BURÅS AMMERUDHELLINGA 60 0959 OSLO | | | |
| Ansvarshavendes navn / adresse: BJARNE BURÅS AMMERUDHELLINGA 60 0959 OSLO | | | |
| Arbeidet er besiktighet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. | | | |
| Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. | | | |
| Merknader: * * * * * * | | | |
| Sendes: | Byggherren | Anmelderen | Ansvarshavende |
| Saksbehandler: | Steinar Låveg | | |
| Nannestad den 18.12.95  Ingolf Skaldebø Bygningssjef | | | |
| Uten særskilt godkjenning må bygningen, eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93. | | | |

3 0 0 7 Q / 5039126
124/33 Ferdigattest

Geomatikk



Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 124/33
Adresse: Nannestadvegen 514
Dato: 23.03.2026
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. uss nøyaktighet | Hjelpelinje punktflate | |



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.



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 23.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3238 | Gårdsnr. | 124 | Bruksnr. | 33 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Nannestadvegen 514, 2032 MAURA | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | | |
|-----------------------|---|--------------------------------------|--|
| Id | KP2018-2035 | | |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2018-2035 | | |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | |
| Ikrafttredelse | 14.05.2019 | | |
| Bestemmelser | https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf | | |
| Delarealer | Delareal | 851 m ² | |
| | KPHensynsonenavn | H910 | |
| | KPDetaljering | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde | |
| | Delareal | 851 m ² | |
| | Arealbruk | Sentrumsformål, Framtidig | |
| | Områdenavn | S1a | |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Id | KP2023-2040 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2040 |
| Status | Planforslag |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 16-04 |
| Navn | Johnsrud, østre del av S02 i Maura sentrum |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 10.12.2019 |

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1240/01%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2013.11.2019%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf>

| | | |
|-------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Delarealer | Delareal | 8 m ² |
| | Formål | Bolig/forretning/kontor |
| | Feltnavn | BKB2 |
| | Delareal | 842 m ² |
| | Formål | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
| | Feltnavn | BBB2 |
| | Delareal | 788 m ² |
| | Bestemmelsesområde | utforming |



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 23.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3238 | Gårdsnr. | 124 | Bruksnr. | 33 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Nannestadvegen 514, 2032 MAURA | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Avløp | 4 444,18 kr |
| Feiing | 588,00 kr |
| Renovasjon | 3 853,08 kr |
| Vann | 3 023,68 kr |
| Sum | 11 908,94 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------------------|-----|-----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Avløp målt forbruk | 25% | 12.5 m3 | 59.68 | 1/1 | 0 % | 745,94 kr | 745,94 kr |
| Innbetalt forskudd avløpsgebyr | 25% | -22 m3 | 59.68 | 1/1 | 0 % | -1 312,85 kr | -1 312,88 kr |
| Avløp fastgebyr | 15% | 1 Boenhet | 2574.00 | 1/1 | 0 % | 2 574,00 kr | 429,00 kr |
| Avløpsgebyr à konto | 15% | 25 m3 | 59.59 | 1/1 | 0 % | 1 489,82 kr | 248,31 kr |
| Avløp målt forbruk | 15% | 12.5 m3 | 54.90 | 1/1 | 0 % | 686,26 kr | 686,26 kr |
| Innbetalt forskudd avløpsgebyr | 15% | -22 m3 | 54.90 | 1/1 | 0 % | -1 207,82 kr | -1 207,84 kr |
| Renovasjon grunngebyr | 25% | 1 Boenhet | 2943.75 | 1/1 | 0 % | 2 943,75 kr | 490,63 kr |
| Restavfall 80 liter | 25% | 1 stk | 1571.65 | 1/1 | 0 % | 1 571,65 kr | 261,95 kr |
| Vann målt forbruk | 25% | 12.5 m3 | 24.73 | 1/1 | 0 % | 309,06 kr | 309,06 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-----------------------------------|-----|-----------|------------|-------|------------|---------------------|-------------------|
| Innbetalt forskudd vann | 25% | -22 m3 | 24.73 | 1/1 | 0 % | -543,95 kr | -543,98 kr |
| Vann fastgebyr | 15% | 1 Boenhet | 1574.40 | 1/1 | 0 % | 1 574,40 kr | 262,41 kr |
| Vanngebyr à konto | 15% | 25 m3 | 29.83 | 1/1 | 0 % | 745,77 kr | 124,29 kr |
| Vann målt forbruk | 15% | 12.5 m3 | 22.75 | 1/1 | 0 % | 284,34 kr | 284,34 kr |
| Innbetalt forskudd vann | 15% | -22 m3 | 22.75 | 1/1 | 0 % | -500,43 kr | -500,46 kr |
| Vannmålerleie | 15% | 1 Måler | 533.70 | 1/1 | 0 % | 533,70 kr | 88,94 kr |
| Feiegebyr per pipeløp uten mva | 0% | 1 Pipeløp | 472.00 | 1/1 | 0 % | 472,00 kr | 78,66 kr |
| Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva | 0% | 1 Pipeløp | 234.20 | 1/1 | 0 % | 234,20 kr | 39,04 kr |
| | | | | | Sum | 10 599,84 kr | 483,67 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:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | OLSTAD | Beregnet areal | 850.7 |
| Etablert dato | 05.02.1925 | Historisk oppgitt areal | 872 |
| Oppdatert dato | 20.10.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.02 | 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 oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2024 01.01.2024 | | Tinglyst 01.01.2024 | 124/33 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 124/33 |
| Skylddeling Skylddeling | 05.02.1925 | M604 | | 124/7 (-872), 124/33 (872) |
| Konvertert jordskifteforretning Jordskifte | | 20/1989 | | 124/33, 124/80, 147/13 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6681608.75 | 612139.35 | 0 | Ja | 850.7 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| VESTLUND INGER-MARI F080158***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | NANNESTADVEGEN 514 2032 MAURA | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Nannestadvegen 514

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------|-----------|-----------------|
| Poststed | 2032 MAURA | Kirkesogn | 02070503 Bjarke |
| Grunnkrets | 107 Ås | Tettsted | 681 Maura |
| Valgkrets | 2 MAURA | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 7004591 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 15.01.1990 |
| 2 | 19199509 | | Garasjeuthus annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 15.11.1995 |

1: Bygning 7004591: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1990

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 259 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 259 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. privat vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 01.06.1987 | 01.06.1987 | |
| Igangsettingstillatelse | 12.06.1987 | 12.06.1987 | |
| Tatt i bruk | 15.01.1990 | 15.01.1990 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Nannestadvegen 514 | H0101 | 124/33 | 259 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 0 | 81 | 0 | 81 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 92 | 0 | 92 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 86 | 0 | 86 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 19199509: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1995

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 32 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 32 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

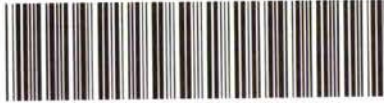
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 06.12.1994 | 09.02.1995 | |
| Igangsettingstillatelse | 15.07.1995 | 06.09.1995 | |
| Tatt i bruk | 15.11.1995 | 18.12.1995 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 124/33 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 32 | 32 | 0 | 0 | 0 |



Doknr: 8800 Tinglyst: 23.11.1992 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST
23 NOV. 1992
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 8800

Rettsbok

for

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

År 1991 den 1. oktober ble jordskifterett holdt i Nannestad kommunehus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Harald S. Haraldstad.

Jordskiftemeddommere: 1. Hans Julius Sundby, 2050 JESSHEIM.
2. Amund Furulund, 2050 JESSHEIM.

Protokollfører: Avd.ing. Carl Chr. Seyffarth.

Sak nr.: 20/1989.

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Parter: Bjarne Burås, | eier av gnr. 124 bnr. 33 |
| Anne og Morgan Ruste, | " " 124 " 80 |
| Ragnhild Bjerke, | " " 147 " 13 |

Saka Gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 88.

Til stede: Bjarne Burås sammen med sin prosessfullmektig advokat Bente Holmvang, Ragnhild Bjerke sammen med sin prosessfullmektig advokat Tove May Olsbu, Morgan Ruste.

Rettens formann orienterte om hovedreglene i domstollovens §§ 106-108.
Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.
På spørsmål kom det ikke fram merknader til rettens sammensetning.

Ola Morud som ved en feil var innkalt som part, vil isteden bli ført som vitne av Morgan Ruste.

2

Rettsens formann la fram dok. nr.:

1. Krav om grensegang, datert 6. juli 1989, underskrevet av adv. Jørgen Bugge. Fire bilag.
2. Brev av 7. august 1989 fra advokat Tove May Olsbu til jordskifteretten angående sak 20/89.
3. Tilsvar til jordskifteretten m/vedlegg fra adv. Tove May Olsbu, dat. 9. september 1991.
4. Innkalling til jordskifterett, dat. 22. august 1991.
5. Brev fra Ola Morud, oppklaring av eierforholdene på gnr.124 bnr. 80, m/vedlegg, dat. 12.09.91.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene ble gjort kjent med ansvaret de har når de forklarer seg for retten og de avla forsikring.

Advokat Bente Holmvang framstilte saken på vegne av Bjarne Burås og nevnte de bevis hun ville føre. Hun viste til stevning av 6. juli 1989 og bilagene til denne, og la fram dok. nr.:

6. Kopi av flyfoto fra Fjellanger Widerøe a/s av 12.05.59.

Hun la ned slik forløpig

påstand:

1. Grensen for gnr. 124 bnr. 33 "Olstad" i Nannestad kommune, mot gnr. 124 bnr. 33 og gnr. 147 bnr. 13, fastlegges i samsvar med grensebeskrivelse i henhold til skylddelingsforretningen av 16.01.1925.
2. Saksomkostninger ilegges saksøkte i fellesskap.

Bjarne Burås forklarte seg.

Advokat Tove May Olsbu framstilte saken på vegne av Ragnhild Bjerke og nevnte de bevis hun vil føre. Hun la fram to bilder som viser dagens situasjon og som ble gitt dok. nr.:

7. Bildene er udaterte.

Hun la også fram dok. nr.:

8. Avisutklipp dat. mars 1983.

Hun viste ellers til skylddelingsforretning av 13. november 1916 over gnr. 147 bnr. 13.

3

Hun la ned slik forløpig
påstand:

1. Grensen mellom gnr. 147 bnr. 13 og gnr. 124 bnr. 33 går i rett linje mellom punktene A. og B. på målebrevet, datert 02.07.1976.
2. Saksomkostninger ilegges saksøker.

Ragnhild Bjerke forklarte seg.

Morgan Ruste fikk ordet og forklarte seg.

Advokat Tove May Olsbu ba om å få føre følgende vitne.

Odd Reidar Bjerke, født 08.10.1930, Nordåsvegen, Maura.
Ragnhild Bjerke er hans svigerinne.
Odd Reidar Bjerke forklarte seg.

Morgan Ruste førte følgende vitner.:

Ørnulf Morud, født 08.10.1916, Maura. Svigerfar til Morgan Ruste. Han ble av rettens formann gjort kjent med vitneansvaret og han avla forsikring.

Ørnulf Morud forklarte seg.

Ola Morud, født 28.07.1948, Maura. Svoger til Morgan Ruste.
Han ble av rettens formann gjort kjent med vitneansvaret og han avla forsikring.

Ola Morud forklarte seg.

Advokat Tove May Olsbu førte følgende vitner.:

Peder Nyhus, født 21.09.1912, Maura. Han ble av rettens formann gjort kjent med vitneansvaret og han avla forsikring. Vitnet er uforbundet og ubeslektet med partene. Han er tidligere eier av Sletta, gnr. 124, bnr 7.

Peder Nyhus forklarte seg.

Advokat Holmvang viste til prosessskriftet og sa at det kunne være aktuelt med vitneførsel på neste rettsmøte.

Retten, partene og vitnene dro deretter på befaring. Ved befaringen møtte også eieren av gnr. 147 bnr. 45 Harald Haugen og eieren av gnr. 124 bnr. 47 Aksel Låvegg. De forklarte seg.

4

Prosessfullmektigene, partene og vitnene fikk anledning til å påvise sine påstander og supplere sine forklaringer.

Det ble enighet om at retten før neste rettsmøte skulle sende forslag til forlik etter at det var foretatt en del målinger i marka av jordskiftefunksjonærene.

Før neste møte vil det også bli sett nærmere på spørsmålet om adkomstvegen til gnr. 124/47 og 124/33.

Til neste møte vil eieren av gnr. 124/42, Runa Døhlen og eieren av gnr. 124/47, Aksel Kristian Låvegg, bli innkalt.

Saken er utsatt på ubestemt tid.

Retten hevet

Maura, den 1. oktober 1991

Harald S. Haraldstad/s

Hans Julius Sundby/s

Amund Furulund/s

Den 28. november 1991 ble jordskifterett holdt på bedehuset på Maura.

Rettenns formann: Jordskiftedommer Harald S. Haraldstad.

Jordskiftemeddommere: 1. Hans Julius Sundby, 2050 JESSHEIM.
2. Amund Furulund, 2050 JESSHEIM.

Protokollfører: Avd.ing. Carl Chr. Seyffarth.

Sak nr.: 20/1989 - utsatt fra 1. oktober 1991.

| | | | | | |
|---------|-----------------------|--------------|-----|------|---------|
| Parter: | Bjarne Burås, | eier av gnr. | 124 | bnr. | 33 |
| | Anne og Morgan Ruste, | " | " | 124 | " 80 |
| | Ragnhild Bjerke, | " | " | 147 | " 13 |
| | Aksel Låvegg, | " | " | 124 | " 47,49 |
| | Runa Døhlen, | " | " | 124 | " 42 |
| | Harald Haugen, | " | " | 147 | " 45 |
| | Nannestad kommune, | " | " | 124 | " 7 |

Alle eiendommer i Nannestad kommune.

5

Saka Gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 88.

Til stede: Bjarne Burås sammen med sin prosessfullmektig advokat Bente Holmvang, Ragnhild Bjerke sammen med sin prosessfullmektig advokat Tove May Olsbu, Morgan Ruste, Aksel Låvegg, Runa Døhlen sammen med henne møtte Ivar Moholt, Harald Haugen. For Nannestad kommune møtte avd. ing. Rune Storstein med fullmakt. De fire sistnevnte er innkalt som nye parter under forutsetning at en får til forlikforslaget.

Rettsens formann orienterte om hovedreglene i domstollovens §§ 106-108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettsens medlemmer inhabile. På spørsmål kom det ikke fram merknader til rettsens sammensetning.

Rettsens formann la fram dok. nr.:

9. Innkalling til møtet i dag m/vedlegg, datert 07.11.91.
10. Brev fra advokat Bente Holmvang til retten, datert 14.11.91.
11. Prosessskrift fra advokat Tove May Olsbu, datert 19.11.91.
12. Forslag til forlik, to alternativer. Kart og forslag til tekst.

Dokumentene ble gjennomgått. Dokument nr.12 ble delt ut på møtet.

Rettsens formann gikk igjennom de målinger som jordskiftefunksjonærene hadde gjort. Han gikk også igjennom forslagene til forlik som vil kunne løse både grense- og vegspørsmålet. Forslagene ble påvist i marka. Retten forsøkte forgjeves å megle mellom partene.

Forlikforhandlingene førte ikke fram. Grensetvisten mellom gnr. 124 bnr.33 eier Bjarne Burås og gnr. 147 bnr.13 eier Ragnhild Bjerke og mellom gnr.124 bnr.33 og gnr. 124 bnr.80 eier Anne og Morgan Ruste, må løses med hjemmel i § 17 i jordskifteloven.

En ble enig med partene i å avgrense saken til bare å gjelde grensetvisten mellom gnr. 124 bnr.33, gnr.147 bnr.13 og gnr.124 bnr.80.

Bortsett fra eierene til disse eiendommene og Nannestad

6

kommune sin representant, ble de øvrige partene som var innkalt til møtet dimitert.

Før prosedyren ble partene bedt om å påvise sine påstander i marka. Disse ble markert med stikkstenger og målt inn av jordskifteretten. Det ble tegnet skisse over påstandene som ble undertegnet av partene og lagt fram som dokument nr:

13. Skisse over grensepåstander undertegnet av Bjarne Burås og Ragnhild Bjerke.

Advokat Tove May Olsbu la fram:

14. Søknad om byggetillatelse for tilbygg på gnr.147 bnr.13. Datert 25.4.1970. Byggetillatelse er datert 15.5.1970.

Advokat Bente Holmvang la fram:

15. Kjøpekontrakt angående Olstad, gnr.124 bnr.33, datert 21.- 22. november 1968.

16. Riss over gnr.124 bnr.33, tegnet av Ingeniør Holger Dølen. Udatert (Opplyst at det er tegnet før kjøpet i 1968.)

17. Fotografi som viser deler av gnr.124 bnr.33.

Advokat Bente Holmvang hadde bedt om å få føre følgende vitner:

Kjell Burås, født 08.08.1937, bosted Maura. Han er bror til Bjarne Burås. Han ble av rettens formann gjort kjent med vitneansvaret og han avla forsikring. Kjell Burås forklarte seg.

Aage Nyhus, født 20.03.1946, bosted Maura. Han er ubeslektet med partene. Han ble av rettens formann gjort kjent med vitneansvaret og han avla forsikring. Aage Nyhus forklarte seg.

Advokat Tove May Olsbu hadde bedt om å føre følgende vitner:

Ørnulf Morud og Ola Morud ble ført som vitner på forrige møte av Morgan Ruste. Ingen hadde merknader til at disse forklarte seg på nytt. De ble gjort kjent med vitneansvaret på forrige møte og har avlagt forsikring. Ørnulf Morud forklarte seg. Ola Morud forklarte seg.

7

Peder Nyhus og Odd R. Bjerke ble ført som vitner på forrige møte av advokat Tove May Olsbu. Ingen hadde merknader til at disse forklarte seg på nytt. De ble gjort kjent med vitneansvaret på forrige møte og har avlagt forsikring. Peder Nyhus forklarte seg. Odd R. Bjerke forklarte seg.

Advokat Tove May Olsby la i tillegg fram skriftlige forklaringer fra Arild Rødsrud og Hjørdis Bjerke Peistorpet.

18. Skriftlig forklaring av Arild Rødsrud datert 21.11.91.

19. Kopi av skriftlig forklaring fra Hjørdis Bjerke Peistorpet datert 5.10.91.

Partene fikk ordet til å forklare seg.

Prosessfullmektig for Bjarne Burås, advokat Bente Holmvang fikk ordet til prosedyre.

Prosessfullmektig for Ragnhild Bjerke, advokat Tove May Olsbu fikk ordet til prosedyre.

Advokat Bente Holmvang fikk ordet til replikk.

Advokat Tove May Olsbu fikk ordet til duplikk.

Prosessfullmektigene vil ettersende omkostningsoppgaver til jordskifteretten.

Retten formann orienterte om ankereglene.

Retten formann erklærte forhandlingene for sluttet og tvisten tatt opp til doms.

Retten hevet

Maura, den 28.12.1991

Harald S. Haraldstad/s

Hans Julius Sundby/s

Amund Furulund/s

8

Den 18. desember 1991 holdt jordskifteretten domskonferanse på Nannestad Rådhus. Etter rådslaging og avstemming i enerom sier jordskifteretten enstemmig slik

dom:

Tvisten gjelder grense mellom tre villaeiendommer i Nannestad kommune, gnr.124 bnr.33, eier Bjarne Burås, gnr.124 bnr.80, eier Anne og Morgan Ruste og gnr.147 bnr.13 eier Ragnhild Bjerke. Tvisten gjelder hele den felles grensa mellom Burås og Bjerke sine eiendommer og det felles østre grensepunktet mellom Burås og Ruste sine eiendommer.

Morgan Ruste har for dette punktet lagt ned samme påstand som Ragnhild Bjerke.

Tvisten mellom gnr.124 bnr.33 og gnr.147 bnr.13 utgjør et areal på ca. 25 m2.

Bjarne Burås har gjennom sin prosessfullmektig, advokat Bente Holmvang i hovedsak gjort gjeldende:

For å fastsette grensen mellom eiendommene må en ta utgangspunkt i skylddelingsforretningene for eiendommene. Hun viste til grensebeskrivelsene i disse. Oppgaven blir å finne ut hvor de gamle gjerdene har gått. Hun viste til kartene som var lagt ved stevningen. Hun viste også til det framlagte forstørrelsen av flyfotoet fra 1959, jfr. dokument nr.6. Av dette kartet og flyfotoet går det tydelig fram at grensa ikke går rett, men i en bue. Målebrevet som ble utarbeidet i 1976 må også tillegges en viss vekt selv om dette ikke ble god tatt av partene. Hun viste også til arealet som var oppgitt på målebrevet. Bjarne Burås har tidligere forsøkt å få til et forlik i saken. Hun viste til bilag 5 til stevningen hvor forslag til forlik er skissert.

Advokat Bente Holmvang la ned slik

påstand:

1. Grensen mellom gnr.124 bnr.33 og gnr.147 bnr.13 fastlegges i samsvar med foreslåtte merker i marken, jfr. bilag nr.13.
2. Grensen mellom gnr.124 bnr.33 mot gnr.124 bnr.80 fastlegges i samsvar med foreslåtte merker i marken, jfr. bilag nr.13.
3. Grensen mellom gnr.124 bnr.33 og gnr.147 bnr.13 adskilles med gjerde fastsatt etter rettens skjønn.
4. Saksomkostninger ilegges saksøkte i fellesskap.

9

Ragnhild Bjerke har gjennom sin prosessfullmektig, advokat Tove May Olsbu i hovedsak gjort gjeldende:

Grensen mellom gnr.124 bnr.33 og gnr.147 bnr.13 går i rett linje slik som vist i marken i dag. Grensa går rett helt fra det nedsatte grensemerket mellom gnr.147 bnr.13 og gnr.147 bnr.73, eier Harald Haugen. Fra gammelt av har det imidlertid gått en sti i vestkanten av gnr.147 bnr.13 som har gått i en bue inne på bnr.13. Det er imidlertid lite sannsynlig at grensa har gått i en bue. Det opprinnelig gjerdet som var grense mellom eiendommene ble revet ned av Ragnhild Bjerke og hennes mann fordi det var svært dårlig. Disse satte senere opp et piggtrådgjerde som de festet til trær som stod inne på bnr.13. Dette ble satt opp for at ikke husdyr skulle komme inn på bnr.13. Gjerdet ble ikke satt opp i grensa. Men det er dette gjerdet som er tegnet inn på de kart som er laget etter 1955. Når det gjelder kartforretningen som ble holdt den 2.7.1976 på gnr.124 bnr.33, så hadde Ragnhild Bjerke ikke anledning til å møte da hennes mann lå alvorlig syk på sykehus. Advokat Tove May Olsbu viste videre til den store enigheten mellom vitnene om at grensa har gått rett.

Advokat Tove May Olsbu la ned slik

påstand:

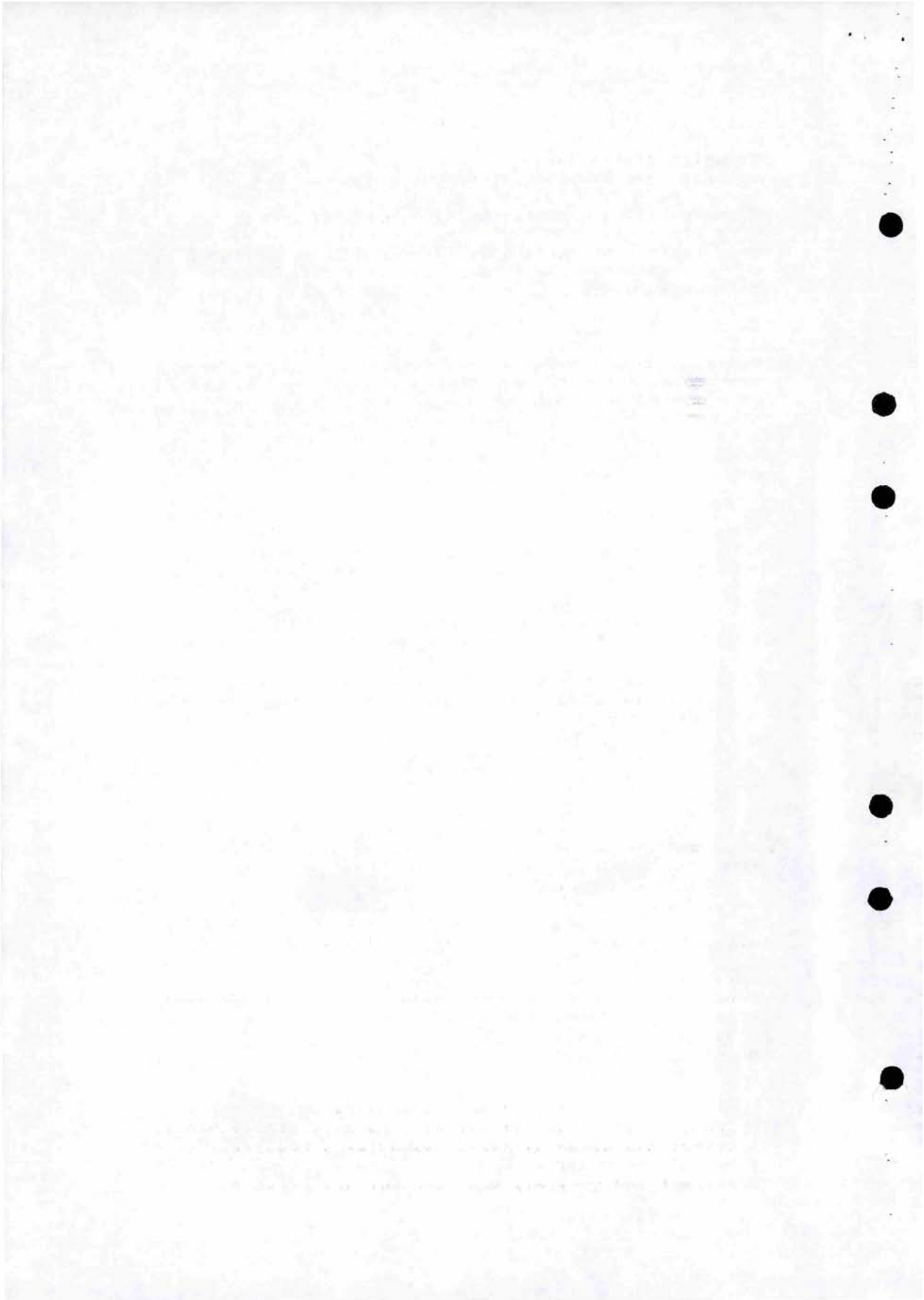
1. Grensen mellom gnr.124 bnr.33 og gnr.147 bnr.13 fastlegges i samsvar med foreslåtte merker i marken, jfr.bilag nr.13.
2. Grensen mellom gnr.124 bnr.33 mot gnr.124 bnr.80 fastlegges i samsvar med foreslåtte merker i marken, jfr.bilag nr.13.
3. Grensen mellom gnr.124 bnr.33 og gnr.147 bnr.13 adskilles med gjerde fastsatt etter rettens skjønn.
4. Saksomkostninger ilegges saksøker.

Morgan Ruste har i hovedsak gjort gjeldende:

Siden det under befaringen ble enighet om det vestre grensepunktet mellom ham og Burås er det nå bare det østre punktet det er uenighet om. Han mener at en må holde seg til det grensemerket som er satt ned. Han la ned slik

påstand:

1. Grensa mellom gnr.124 bnr.80 og gnr.124 bnr.33 i mitt sydøstre hjørne, er det allerede nedslåtte jernrør.
2. Saksøkte nr.2 tilkjennes omkostninger.



10

Retten ser det slik:

Etter at Bjarne Burås og Morgan Ruste ble enige om det vestre grensepunktet mellom deres eiendommer, og de er enige om retningen til det østre grensepunktet, er det i realiteten ikke noe tvist mellom Ruste og Burås og mellom Ruste og Bjerke. Det østre grensepunktet har bare betydning dersom dette er et felles grensepunkt mellom eiendommene.

Grensa det tvistes om er grense mellom gårdsnummer 124 og gnr. 147. I denne grensa stod det et gjerde som det er vist til i skylddelingene. Problemet er at det opprinnelige gjerdet er fjernet uten at plasseringen er sikret. Det ble satt opp nye gjerder, men da bare av den ene parten. Etter partsforklaringen skjedde dette første gangen i 1957. Eieren av gnr. 147/13 rev da ned det gamle gjerdet og satte opp et piggtrådgjerde. Dette ble festet til trær og busker som stod mellom gnr. 124 og gnr. 147. Eieren av 147/13 har i partsforklaringen opplyst at gjerdet ble satt inne på egen grunn. Det må karakteriseres som ubetenksomt å fjerne et gjerde som er grense og så sette opp et nytt gjerde på et nytt sted uten å sikre den riktige plasseringen.

Dette gjerde er seinere blitt fjernet, i 1987, i forbindelse med grave- og byggearbeid på tomtene og fjerning av kantvegetasjonen. Etter dette, visstnok i 1990, satte eieren av gnr. 124/33 opp et nytt gjerde uten at eieren av gnr. 147/13 var kontaktet. Dette er selvfølgelig en like ubetenksom handling. Som det går fram av skissen, dokument nr. 13, så er grensepåstanden til Bjarne Burås noe lenger øst enn der gjerdet er plassert.

Skylddelingsforretningene.

Partene er enige om at det er skylddelingsforretningene som skal legges til grunn for grensefastsettelsen. Problemet er imidlertid at det i forbindelse med skylddelingene ikke ble satt ned varige grensemerker eller utarbeidet entydige grensebeskrivelser og kart. Partene har påvist i marka det de mener er grensen mellom eiendommene.

Grensebeskrivelsene i skylddelingene er så sentrale i tvisten at en siterer disse:

Den 13.11.1916 ble gnr.147/13 delt fra gnr.147/6. I grensebeskrivelsen står det bl.a:

"Mot øst til en forbigaaende gaardsvei til gaardene Holkeby og Stenset, mot (nord?) til selgerens eiendom, mot vest til Olaus L. Moruds eiendom, jordstykket er en treangel og danner en spids i den søndre ende. Grænsene er avdelt med gjærder, undtagen mot selgerens eiendom

11

der midlertidig er avdelt med nedrammede pæle, skal erstattes med gjærde."

Den 16. januar 1925 ble gnr. 124/33 delt fra gnr. 124/7.

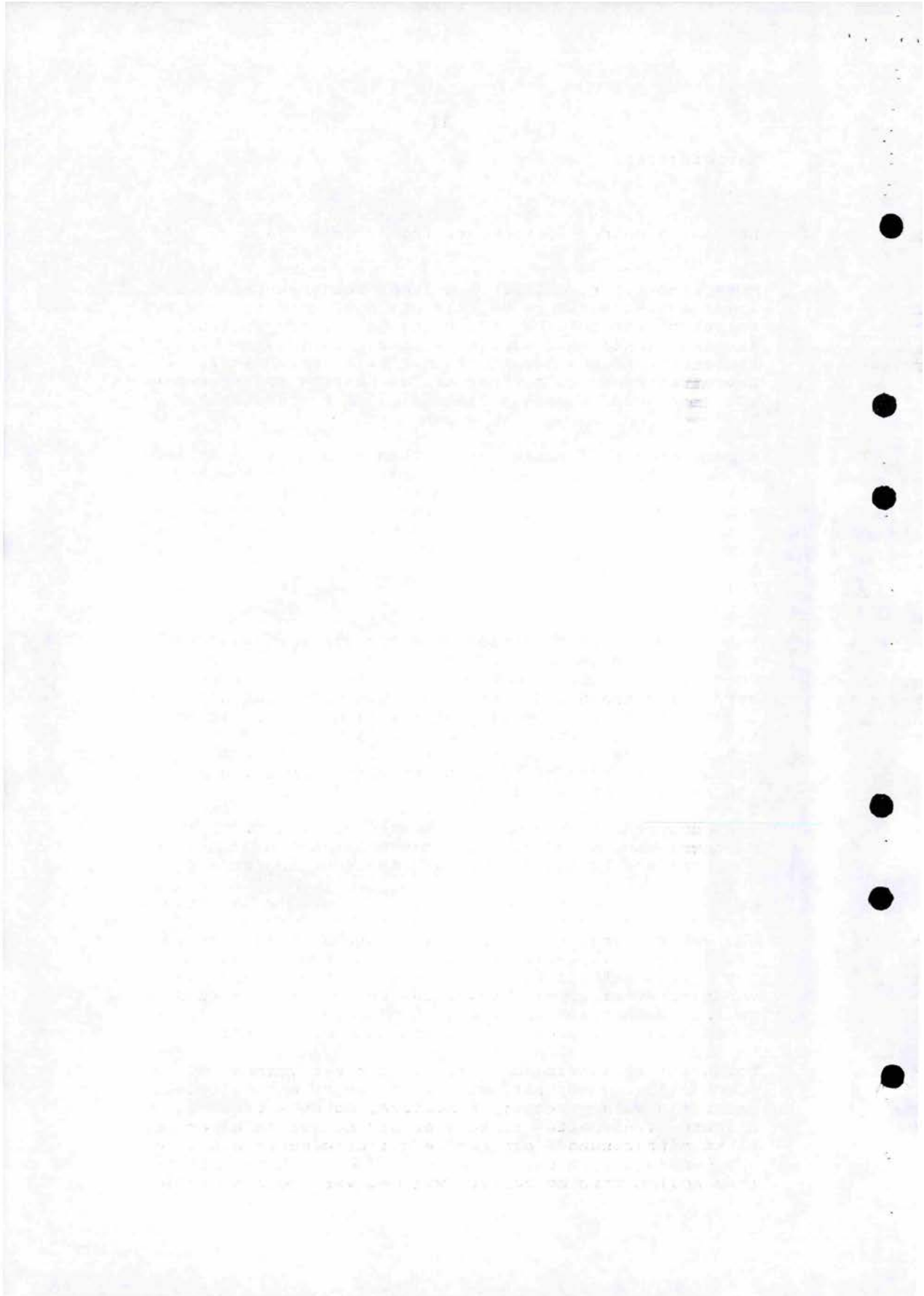
"Den kjøpte part grænser i syd mot selgerens eiendom og i øst mot Røsserud og Østvald eiendom, nord og vest mot selgerens eiendom. Den fraskilte parsel er på alle kanter fraskilt med gjærde. Kjøberen foreviste kjøbekontrakt paa den kjøpte parsel af 17.08.1907, hvorefter kjøberen har ret til at benytte sig af den vei som gaar over sælgerens eiendom ud på hovedveien."

Etter befaring i marken har retten kommet til at grensebeskrivelsene med tilhørende skisser som står i skylddelingene, ikke gir grunnlag for å kunne rekonstruere grenseforløpet eksakt.

Målebrev.

Saksøkeren overtok eiendommen etter sin far i 1968. Det ble da utarbeidet ei enkel kartskisse av ingeniørkontoret i kommunen. Dette er lagt fram som dokument sammen med kravet. Som et ledd i overdragelsen ble det begjært kart- og oppmålings-forretning. Denne ble holdt 2.7.76 og målebrevet ble tinglyst 21.2.1978. Men saksøkeren var ikke enig i dette målebrevet for grensestrekningen AB og AI på målebrevskartet. Saksøkte var heller ikke enig i grensestrekningen AB. Det ble forsøkt ny kartforretning i 1988, men det ble ikke oppnådd enighet om grensene. Med henvisning til delingslovens § 2-2 kan da den som har krevd forretningen bringe grensefastsettelsen inn for jordskifteretten.

Som det går fram av målebrevet er grensa mellom gnr. 124/33 og gnr. 147/13 tegnet i en bue med en radius på 200 meter, det vil si en svak bue. Avstanden mellom punktene AB er oppgitt til 28.42 meter. På kartskissen som ble tegnet av kommunen i forbindelse med overdragelsen er den samme avstanden oppgitt til 27 meter. Det vil si en differanse på 1,42 meter. Årsaken til dette er vanskelig å si; det kan bl.a. være forskjellige endepunkt, størrelsen av "buen" og endelig unøyaktig måling, eller en kombinasjon av dette. Målebrevet gir etter rettens mening heller ikke noe sikkert holdepunkt for grense-fastsettelsen.



12

Kartgrunnlag.

Bjarne Burås har lagt fram forstørrelse av flyfoto og kart i M 1:1000 fra 1959. Kartet er antakelig konstruert utfra den samme flyfotograferingen. Kartet viser at gjerdet har gått i en svak bue. Men å fastslå den eksakte plasseringen ut fra dette er vanskelig. Det foreligger også kart fra seinere flyfotografering. I 1976 ble det laget et nytt kart i Målestokk 1:1000. På dette er gjerdet ikke tegnet inn, men i grensa står bare symboler for hekk/trerekke av lauvtre. På dette kartet er trerekken tegnet rett. På det økonomiske kartverket som er konstruert ut fra flyfoto fra 1970, er grensene mellom eiendommene ikke tegnet inn. Dette kartverket gir derfor ingen vegledning om grenseforløpet.

Parter og vitner har opplyst at det fra gammelt har gått en høstingsveg langs grensa. Vegen ble bl.a. brukt av gnr. 124 bnr. 7 for å komme til landbruksarealene. Det går fram av skylddelingsforretningen at gnr. 124/33 fikk bruksrett til denne vegen. Om bnr. 7 fortsatt skulle eie veigrunnen over bnr. 33 går ikke fram av skylddelingen. Bjarne Burås har i partsforklaring uttalt at når gårdsbruket opphørte så opphørte også høstingsvegen.

Det er kommet fram at det er Nannestad kommune som er hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 7, og veigrunnen fra bnr. 33 og sydover til riksvegen er en del av gnr. 124 bnr. 7. Etter at partene har blitt enige om å avgrense saken til bare å gjelde grensa mellom gnr. 124/33, 124/80 og 147/13, finner retten ikke grunn til å komme nærmere inn på dette.

De fleste vitnene mente at gjerdet og dermed den opprinnelige grensa har gått rett.

Vitnet, Peder Nyhus, som har vært eier av gnr. 124/7, Sletta, nevnte spesielt at det var svært trangt mellom huset på Olstad og gjerdet. Det var bare såvidt han kom forbi med ei kjørerive. Det nye huset på Olstad er bygd enda nærmere grensa enn det gamle huset. Dersom dette er riktig, så kan påstanden til Bjarne Burås om grenseforløp neppe være riktig. Denne avstanden er idag ca. 5 meter (kartmål). Retten antar at bredden på ei kjørerive for hest neppe var over 3 meter. Men om det var gjerdet eller om det var busker og trær som stod mellom eiendommene som gjorde det trangt, antar retten det kan være vanskelig å avgjøre så mange år etter.

Som nevnt foran var det trær og busker i grensa mellom eiendommene. Om gjerdet og dermed grensa har gått helt rett, kan være vanskelig å avgjøre, og enda vanskeligere å huske siden dette er mange år siden. Retten peker her på at differansen i det nordre hjørne bare er 0,6 m og det søndre hjørne ca. 1,3 m. Dersom gjerdet har stått inne mellom trær og busker, vil det være nesten umulig

13

uten målinger å fastslå nøyaktig retning.

I byggetillatelsen fra 1970 for tilbygget på gnr. 147/13 er det opplyst at det har en avstand på minst 4 m fra grense. Retten finner ikke å kunne legge særlig stor vekt på dette dokumentet. Grensa var dessuten allerede da omtvista.

Etter rettens oppfatning knytter det seg stor usikkerhet til grenseforløpet mellom eiendommene. Det er ikke lagt fram dokumenter som på en entydig måte gjør det mulig å rekonstruere grenseforløpet. Retten kan heller ikke se at partsforklaringene gjør dette mulig. Vitneforklaringene tyder på at grensa har gått rett, men som nevnt foran, vil det etter rettens mening også knytte seg usikkerhet til dette. Her er bare små differanser.

Retten antar at det beste kartgrunnlaget for å kunne rekonstruere grensa er kartet i målestokk 1:1000 fra 1959. På dette kartet er det gamle huset på Olstad tegnet inn, høstingsvegen og gjerdet. Jordskiftefunksjonærenes kontrollmålinger viser at gjerdet slik det var tegnet inn på kartet i 1959 går omtrent der dagens gjerde står. På grunn av usikkerhet i kart- og målenøyaktighet må det bare bli omtrentlig.

For å fastsette grensa mellom gnr. 124/33 og gnr. 147/13 har retten kommet til at det beste grunnlag for å fastslå grensa er kartet i målestokk 1:1000 fra 1959, dok. nr. 1 bilag 2. Nå påstår riktignok saksøkte at dette gjerde ble satt opp i 1957 og inne på egen grunn. Det er ikke opplyst hvor mye, og retten finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på det.

For å få ei mest mulig hensiktsmessig grense mellom eiendommene har retten brukt hjemmelen i §88 i jordskifteloven til å regulere grensa for å få rette strekninger og ikke en bue. Denne grensa vil gå imellom påstandene. Regnet i areal, noe nærmere påstanden til Bjarne Burås, men det er ikke areal av betydning.

Det nordre grensepunktet mellom eiendommene har retten kommet til skal fastsettes i samsvar med påstanden til Morgan Ruste og Ragnhild Bjerke.

Gjerde.

Partene har lagt ned felles påstand om "Grensen mellom gnr. 124/33 og gnr. 147/13 adskilles med gjerde fastsatt etter rettens skjønn."

Partene er enige om at de ønsker gjerde oppsatt i

14

grensa. Retten har kommet til at det er riktig å bruke hovedregelen i §8 i gjerdeloven om at kostnaden med oppsetting og seinere vedlikehold skal deles med en halvpart på hver.

Gjerde skal ha en standard og kvalitet som er vanlig mellom villaeiendommer. Retten forutsetter at partene kan bli enige om dette. Dersom partene ikke blir enige skal det settes opp et vanlig flettverksgjerde.

Saksomkostninger.

Begge partene har vist uforstand når det gjelder å rive ned og sette opp gjerde uten at naboen har deltatt. Det har vært all grunn til å få fastsatt ei endelig grense mellom eiendommene. Jordskifteretten har merket grensa med varige grensemerker. Retten har kommet til at det i denne saken er riktigst å anvende §174, 1. ledd i tvistemålsloven om at når en sak "dels vindes og dels tapes, bærer hver av partene sine omkostninger."

Domsslutning:

1. Grensa mellom gnr. 124/33, gnr. 124/80 og gnr. 147/13 går slik som merket av jordskifteretten i dag. Grensa går i rett linje mellom grensemerkene. Grensemerkene vil bli koordinatbestemt av jordskiftefunksjonærene og grensebeskrivelse utarbeidet og lagt ved rettsboka.
2. Det skal settes opp gjerde mellom eiendommene i en standard og kvalitet som partene blir enige om. Dersom de ikke blir enige, skal det settes opp flettverksgjerde som vanlig brukt mellom villaeiendommer.

Kostnadene med oppsetting og seinere vedlikehold skal deles med en halvpart på hver. Gjerdet skal være oppsatt innen 6 måneder etter at denne saka er rettskraftig.
3. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

Jordskiftekostnader.

Jordskiftekostnadene som utgjør gebyr til det offentlige, godtgjørelse til meddommere, grensemerker, og lokalleie ialt kr 7.265,-
Kostnadene er spesifisert på eget skjema.

15

Etter §76 i jordskifteloven, jfr. §89 skal jordskifte-
kostnadene fordeles på partene etter nytten.

Retten har kommet til at kostnadene skal fordeles med en
halvpart på Bjarne Burås og en halvpart på Ragnhild
Bjerke.

Bjarne Burås skal betale.....kr 3.633,00
Har betalt.....kr 1.560,00
Rest å betale.....kr 2.073,00

Ragnhild Bjerke skal betale.....kr 3.632,00

Kostnadene forfaller til betaling 15 - femten - dager
fra forkynning av saken.

Saken forkynnes for prosessfullmektigene og for Anne og
Morgan Ruste.

Forskjellig.

Tinglyst utskrift skal oppbevares hos eieren av gnr. 124
bnr.33 til felles bruk for partene.

Ikrafttreden.

Saken trer i kraft 2 -to- måneder etter forkynning.

Avsluttning.

For eventuell anke vises til kap. 7 i jordskifteloven.
Ankefristen er 2 -to- måneder fra forkynning.
Partene ble orientert om ankereglene på rettsmøte den
28. november 1991.

Retten hevet.

Maura, den 18. desember 1991

Harald S. Haraldstad/s

Hans Sundby/s

Amund Furulund/s

Rett kopi:




G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr. : 20/1989
Kommune : Nannestad
Vedtatt på rettsmøte dato : 18.12.1991
Vedtatt av Jordskifterett : Akershus og Oslo
Koordinatsystem : Akse III

Grense: 1

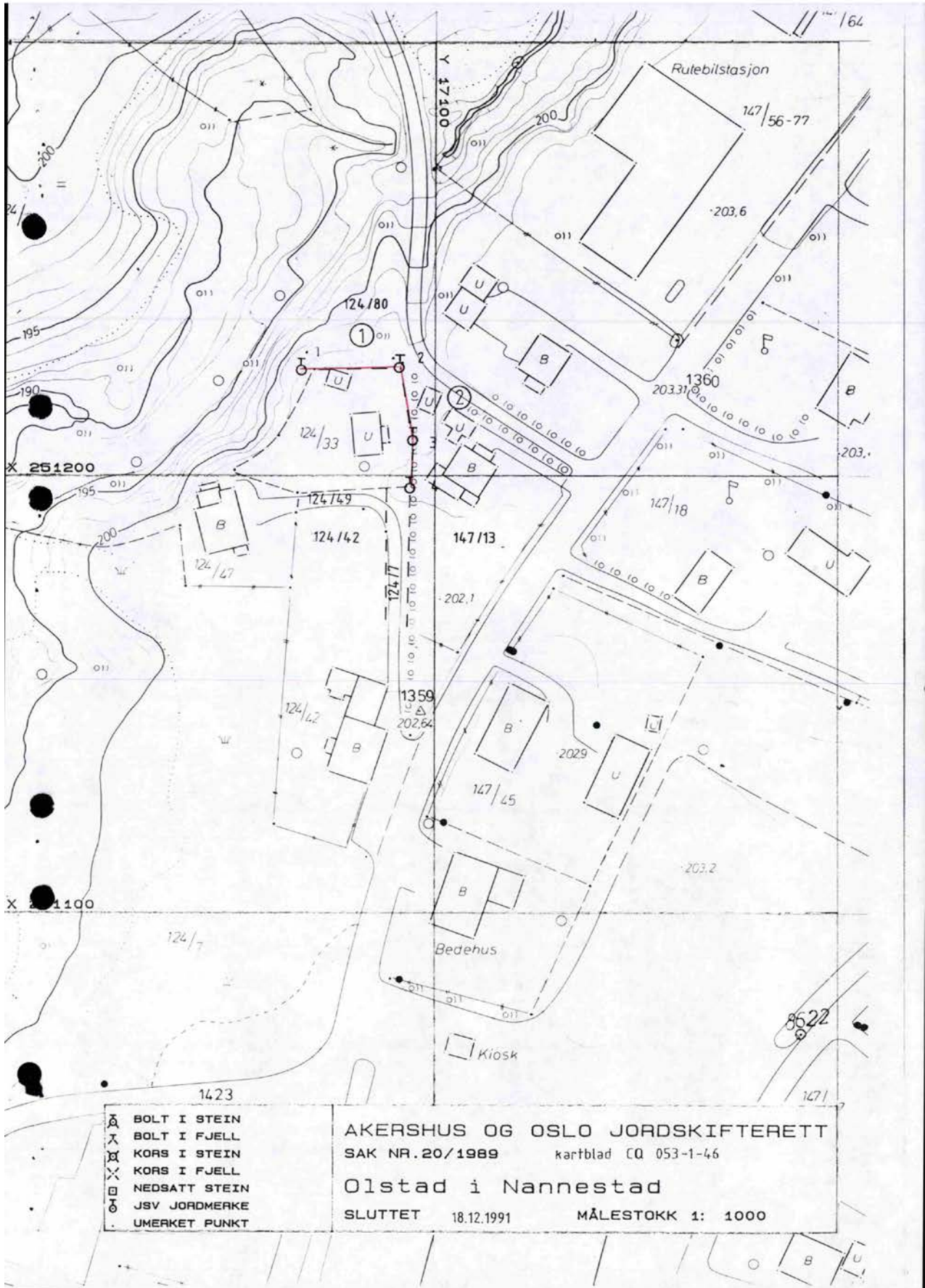
mellom Anne og Morgan Ruste, eiere av gnr. 124 bnr. 80
På nordre side
og Bjarne Burås, eier av gnr. 124 bnr. 33
På søndre side

| Punkt | X | Y | Lengde | Retn. | Beskrivelse |
|-------|-----------|----------|--------|-------|---------------|
| 1 | 251224.49 | 17069.49 | 22.29 | 98.7 | Jsv jordmerke |
| 2 | 251224.93 | 17091.77 | | | Jsv jordmerke |

Grense: 2

mellom Ragnhild Bjerke, eier av gnr. 147 bnr. 13
På østre side
og Bjarne Burås, eier av gnr. 124 bnr. 33
På vestre side

| Punkt | X | Y | Lengde | Retn. | Beskrivelse |
|-------|-----------|----------|--------|-------|---------------|
| 2 | 251224.93 | 17091.77 | 17.24 | 188.3 | Jsv jordmerke |
| 3 | 251207.99 | 17094.93 | 10.93 | 203.6 | Jsv jordmerke |
| 4 | 251197.08 | 17094.30 | | | Jsv jordmerke |



Nabolagsprofil

Nannestadvegen 514 - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Haugengården Linje 413, 420, 446 | 2 min 0.2 km |
| Dal stasjon Linje R13 | 12 min 10.3 km |
| Oslo Gardermoen | 17 min |

Skoler

| | |
|---|-------------------|
| Maura skole (1-7 kl.) 488 elever, 26 klasser | 12 min 1 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser | 8 min 5.2 km |
| Nannestad videregående skole 950 elever | 8 min 4.5 km |
| Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser | 22 min 16.7 km |

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

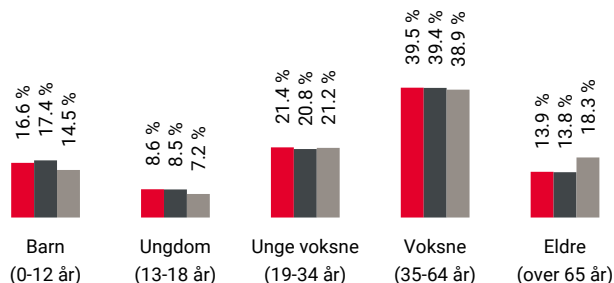
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Holkebylia/Kopperudmoen | 3 387 | 1 444 |
| Maura | 4 720 | 1 975 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Solheim barnehage AI (1-5 år) 71 barn | 8 min 0.7 km |
| Maura barnehage (1-5 år) 77 barn | 11 min 1 km |
| Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn | 12 min 1.1 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Bjerke PostNord | 3 min 0.3 km |
| Kiwi Maura | 3 min |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



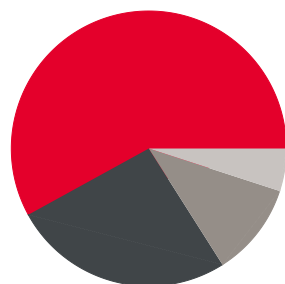
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

| | | |
|--|--------|---|
| ⚽ Maura skole | 14 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.1 km | |
| ⚽ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball... | 14 min | 🚶 |
| Ballspill | 1.2 km | |
| 🚴 EVO Nannestad | 8 min | 🚗 |
| 🚴 Nannestad Trim & Helse | 8 min | 🚗 |

Boligmasse



- 58% enebolig
- 26% rekkehus
- 11% blokk
- 5% annet

«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

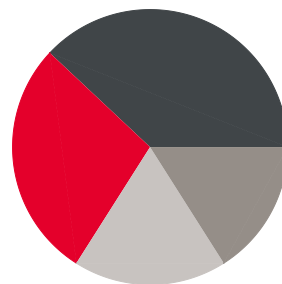
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|------------------|-------|---|
| 📍 Nannestad Torg | 7 min | 🚗 |
| 📍 Maura Apotek | 2 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

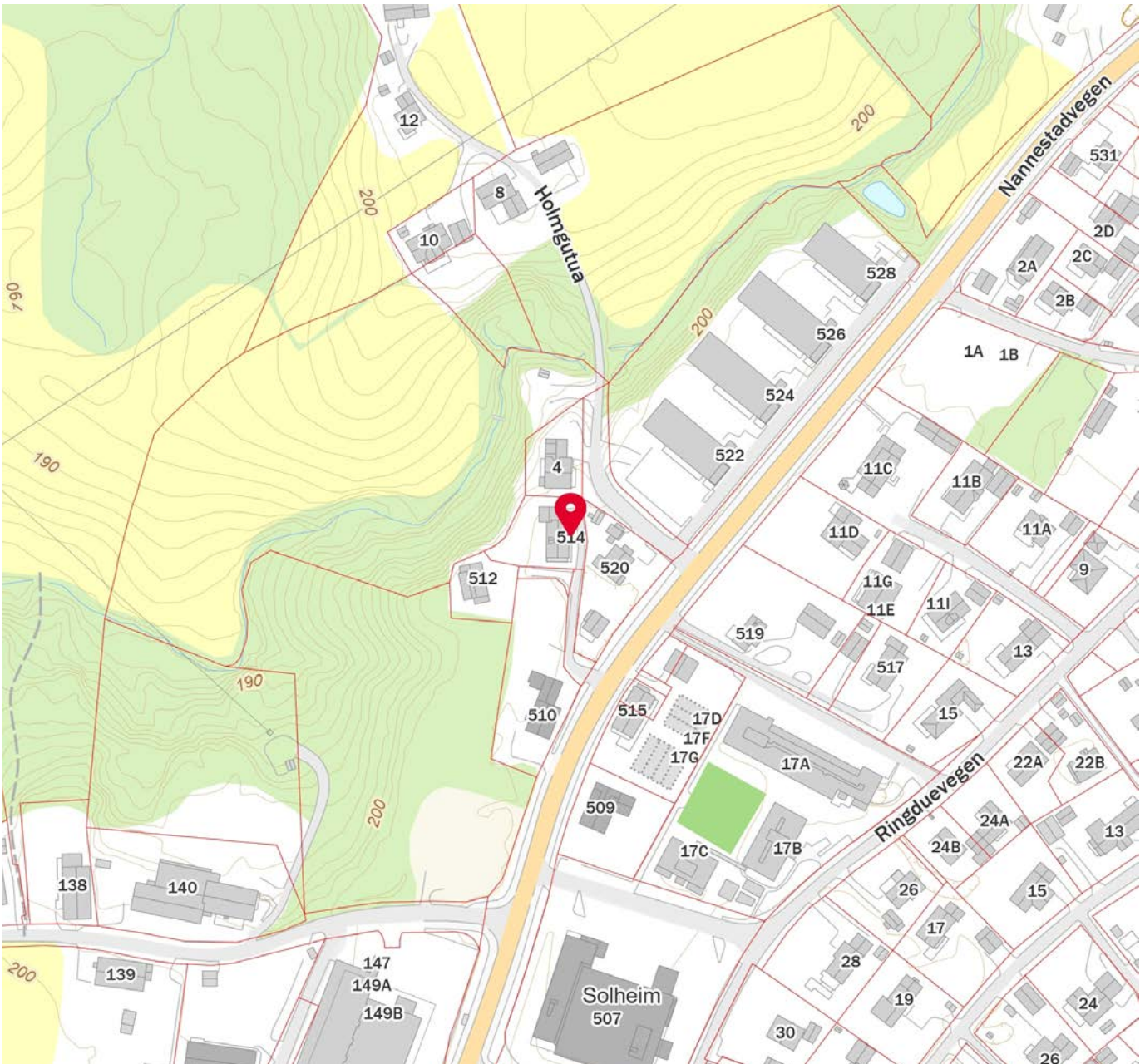
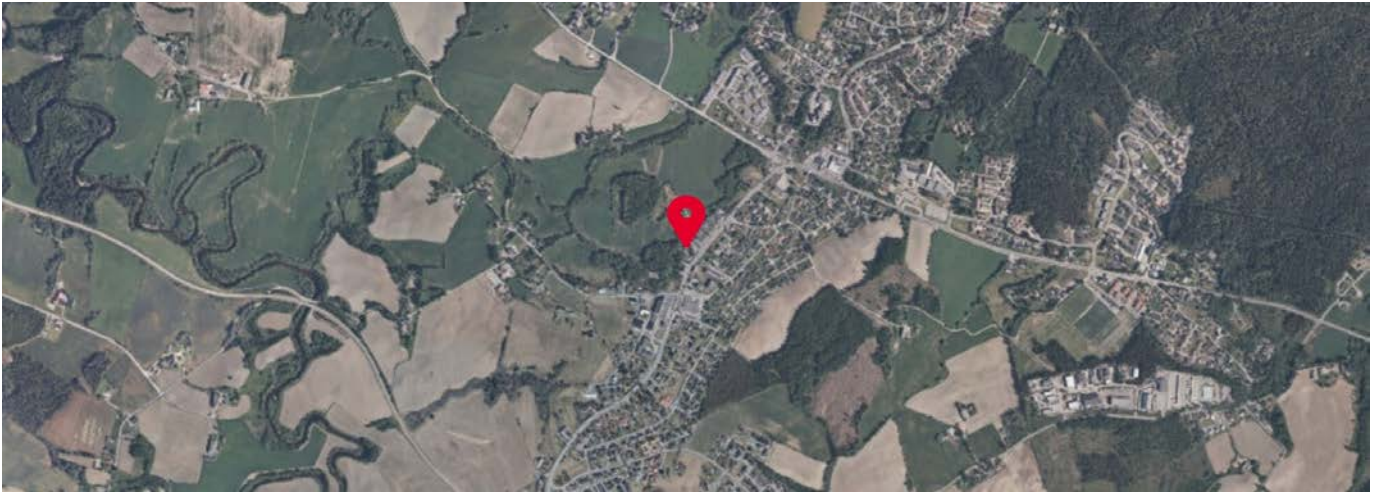
- Holkebylia/Kopperudmoen
- Maura
- Norge


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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 2026



 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 2026



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, varmpumper 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 tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Nannestadvegen 514
2032 MAURA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy**Telefon:** 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre