

aktiv.

Holtervegen 50, 2034 HOLTER

**Enebolig over tre etasje med
landlig beliggenhet | Garasje med
el-lader | Moderne kjøkken | Egen
inngang til kjeller**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Fredrik Frantsen Gusdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 165/207 kvm
Tomtstr.: 582 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1205260085

Enebolig over tre etasje med landlig beliggenhet | Garasje med el-lader | Moderne kjøkken

Velkommen til en frittliggende enebolig i Holter, beliggende i et rolig og landlig område med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og flotte friluftsområder. Området byr på gode transportmuligheter og en familievennlig atmosfære.

Boligen fra 1990 har et bruksareal på 165 m² fordelt over tre etasjer. 1. etasje inneholder entré, stue, kjøkken og bad/vaskerom, mens loftet har gang og to rom med balkong. Kjelleren er innredet med kjellerstue, bod, rom, bad og teknisk rom. Uteplassen inkluderer en terrasse på 37 m² og en dobbelgarasje med markterrasse. Boligen har normal standard med oppgraderinger som nyere kjøkken og varmepumpe.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	64
Energiattest	74
Nabolagsprofil	79
Info fra kommunen	81
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 207 kvm

TBA: 59 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 kvm Entré, teknisk rom, bad, toalettrom, stue, Bod.

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Gang, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

På loftet er det skråtak som gjør at ikke hele loftet er målverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

På loftet er det skråtak som gjør at ikke hele loftet er målverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

582 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område i Holter, Nannestad kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk, og tilbyr korte avstander til dagligvarebutikker, skoler, barnehager samt skog og mark for friluftaktiviteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærheten, blant annet linje 400 og 400E som ligger 0,4 km unna, og Kløfta stasjon som kan nås på 12 minutter med bil. For lengre reiser er Oslo Gardermoen tilgjengelig på 19 minutter med bil.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Eltonåsen og Kiwi Holter ligger henholdsvis 4 og 5 minutter unna, og området har også tilgang til posttjenester via PostNord.

For familier med barn finnes det flere skoler og barnehager i nærheten, inkludert Eltonåsen skole (1-7 kl.) som ligger 6 minutter unna, og Eltonåsen friluftsbarnehage som også er 6 minutter unna.

Området gir gode muligheter for en aktiv livsstil med tilgang til ballspillområder ved Eltonåsen skole og Løken skole, samt treningsfasiliteter som Gjerdrum Fysioterapi og Trening og SPREK Gjerdrum, begge innen 6 minutters avstand.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1990 i en tradisjonell byggestil og strekker seg over kjeller, første og andre etasje. Bygningen er en frittliggende enebolig.

Fundamenteringen er av ukjent type, og bygget står på en grunn av lecablokker.

Grunnmuren består av pussede lecavegger.

Eiendommen har synlig fuktsikring på muren og er drenert rundt hele huset.

Ytterveggene er konstruert som bindingsverksvegger med utvendig, stående kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med A-takstoler, tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i sortlakkert stål, også fra byggeåret.

Etasjeskillene i boligen er bygget med lecastaver.

Boligen har en blanding av vinduer; noen er 3-lags glass fra rundt 2012, mens andre er fra byggeåret. Ytterdøren er malt, og det er malte balkongdører i første og andre etasje, hvorav døren i første etasje er en tofløyet type.

Eiendommen har en balkong i andre etasje med impregnerte gulvbord og malt rekkverk. Fra stuen i første etasje er det utgang til en terrasse som er bygget på søylepunkter, med impregnerte gulvbord og malt rekkverk. Ved inngangspartiet er det en trapp, og det er en støpt og murt trapp med tretrinn ned til kjellerinngangen, med vegger av leca.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Den utvendige kledning har en del tørrsprekker og må i nær fremtid vurderes byttet ut.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Utvendig - Balkongdører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

På balkongdør i 1etg mangler det beslag i underkant av døren på yttersiden.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe skjevheter i gulvet av ukjent årsak og det er noe oppsrøpning og overflateslitasje.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler noe finnish arbeid med listing og avslutninger på gulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er avvik:

Laminat gulver har en del slitasje og gulvet er stedvis mykt å gå på. Årsaken til dette er ukjent.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler rekkverk på nedre del av trappen samt håndløpere, og åpning mellom trinnene er mer enn 10cm.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i flere av gulvflisene.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er manglede komplettering av topplst på innredningen.

Det er ikke montert Vannstoppløsning eller komfyrvakt.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Det er avvik:

Rommet har montert avtrekk men denne virket ikke på befaringdagen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Bereider er fra før gjeldene forskrift ifht el-tilkobling, det anbefales allikevel at dette oppgraderes.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er avvik:

Det manglende topplst på grummurspapp enkelte steder.

Det er også påvist noe saltutslag på muren i teknisk rom i kjelleren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Trapp til kjeller

Avvik: • Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Murte vegger rundt trappenedgangen har omfattende sprekker i muren og en del skjevheter.

Konsekvens/tiltak

De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av murte vegger rundt trappenedgangen for å rette opp omfattende sprekker og skjevheter.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skader på

konstruksjonen, redusert sikkerhet og mulig inntrenging av vann i kjellerområdet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres godkjent våtromsløsning med tett membran og fungerende ventilasjon for å sikre at rommet tåler fuktbelastning.

Manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Ikke kjent, 2018. Ufaglært: Ufaglært, 2018.

Beskrivelse: Mindre lekkasje i dusjsone der rørtilførsel til dusjbatteri kommer opp gjennom gulvet. Er tettet med silikon og installert dusjkabinett for å unngå flere lekkasjer. Dette bør hensyntas ved fremtidig ombygging av baderom.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Kenneth Nyborg Hansen, 2005. Ufaglært: Ufaglært, 2005.

Beskrivelse: Flytende membran sluktilpasset. Gipsplater på vegg. Hentet fra egenerklæring fra forrige eier.

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

Ja

Beskrivelse: Flytende membran sluktilpasset. Fra egenerklæring til forrige eier.

5. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Faglært: Enexcell, 2026. Ufaglært: Ufaglært, 2025.

Beskrivelse: Fukt i garasje. Garasje var tidligere bygget opp med dobbel innervegg som ikke var fagmessig godt utført. Det har derfor kommet en del fuktskader på innvendige gipsvegger m.m. Nåværende eier har revet alle innervegger i garasje slik at det nå er god lufting i garasje og denne er nå uisolert. I denne forbindelse er det blitt lagt nytt elektrisk anlegg i garasje. Det er tegn til fuktinntrenging i overgang gulv/vegg på sørveggen av garasje. Oppdaget i vinter og må følges med på for å se om denne utvikler seg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Ufaglært, 2025 og 2013.

Beskrivelse: Utskifting av inngangsdør og antatt utskifting av 3 vinduer i 1. etasje.

7. 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?

Ja

Beskrivelse: Kondens på enkelte vinduer på loft. 1 vindu på østvegg fungerer ikke barnesikring.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Enexcell, 2026. Markisemannen, 2020. 3Elektro, 2021. Ufaglært: Ufaglært, 2025 og 2024.

Beskrivelse: Se tidligere punkt om garasje. Installasjon av ny garasjeport og elbillader.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Ufaglært, 2020.

Beskrivelse: Noe mus, men det er lagt inn musebørste innunder bordkledning i 2020 (ca.). Dette har bedret problemet, men ikke fjernet det helt. De siste årene har eier tatt ca. 1-2 mus per år i feller. Har ikke funnet ut hvor de kommer inn p.t.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Embre, 2020. Nannestad kommune/Gimilvann SA, 2025. Ufaglært: Ufaglært, 2020.

Beskrivelse: Utskifting av BioVac etter pålegg fra kommunen. Byttet fra innvendig

installasjon til nedgravd anlegg i hagen. Privat stikkledning flyttet i forbindelse med omlegging av vannledning for boligfeltet.

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

Ja

Beskrivelse: Det er ikke opplevd ustabilitet.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Keli AS, 2022. Ufaglært: Ufaglært, 2025.

Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe luft-luft og bytte av kjøkkenventilator.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Enexcell, 2026.

Beskrivelse: Eltilsyn avdekket feil på jording i 2025.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: 3Elektro, 2021 og 2022. Enexcell, 2026.

Beskrivelse: Byttet sikringskap og lagt inn opplegg til elbillader. Opplegg for varmepumpe og stikkontakter på terrasse. Utbedring av punkter etter eltilsyn og nytt opplegg for strøm i garasje.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det har tidligere vært teglverksdrift på området.

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

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært tillaget utleiedel i kjeller. Det er ikke søkt om godkjenning til utleiedel hos kommunen i følge tidligere tilstandsrapport.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering fra salg i 2018.

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

Ja

Beskrivelse: Flytrafikk mot Gardermoen.

39. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Ufaglært, 2025.

Beskrivelse: Se tidligere punkt om mulig vanninntrenging.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Ufaglært, 2021.

Beskrivelse: Anlagt hekk mot veien. Type Moskva Svartsurbær (Aronia).

Innhold

Loft:

BRA-i 40 kvm: Gang og 2 rom.

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom

TBA 56 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 61 kvm: Entré, teknisk rom, bad, toalettrom, stue og soverom

Garasje:

BRA-e 42 kvm: Garasje

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv i 1. og 2. etasje. I kjelleren er det betonggulv og laminatgulv.

Vegger: Smartpanelplater i 1. etasje. I 2. etasje er det smartpanelplater og tapetserte vegger. Kjelleren har malt trepanel og murvegger.

Himling: Tak ess plater i himlingen i 1. og 2. etasje. Himlingen i kjelleren er av malt lecaplank.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannledninger av kobberrør med plastkappe.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og veggventiler.

- Varmtvannstank: Bereder fra 2011 er plassert i teknisk rom i kjeller.

- Varmepumpe: Det ble montert varmpumpe i stue i 1. etasje i 2022.

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:

2026:

- Nytt elektrisk anlegg i garasjen.

2025:

- Byttet inngangsdør, montert ny kjøkkenventilator.
- Bytte og omlegging av stikkledning for vann.

2022:

- Montering av varmepumpe.

2021:

- Montert Elbil lader, byttet sikringskap.

2020:

- Montert ny garasjeport.
- Montert nytt Biovac minirensanlegg.
- Avløpsrør ble byttet i 2020 i forbindelse med utskifting av minirensanlegget.

2012:

- Det er byttet flere vinduer i 1 etg rundt 2012, noen med 3-lags glass, ellers er det vinduer fra byggeårene.

2005:

- Bad/vaskerom fra 2005 i følge forrige egenerklæringskjema.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 varmepumpe fra 2022 og peis i stue. Øvrig elektrisk oppvarming gjennom panelovner.

Energimerke

C

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 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (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))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (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 10 865 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing, renovasjon og slam.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 090 360 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 361 438 for år 2024

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Priser 2026/2027

Fastavgift pr. år kr. 2257,70 inkl. mva.

Vannavgift pr. person pr. år kr. 579,60 inkl. mva.

Leie vannmåler pr. år kr. 332,12 inkl. mva.

Avgift registrert mengde pris pr. m3 kr. 14,49 inkl. mva.

Grunnpris tilknytningsbidrag ved nybygg, tilbygg eller påbygg er kr. 205 pr. m2 boareal

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 74, bruksnummer 31 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/74/31:

14.04.2026 - Dokumentnr: 400828 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

02.01.1990 - Dokumentnr: 48 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0238 Gnr:74 Bnr:11

Hovedbruket gnr.74/22 er sammenf.med 74/11

15.03.2016 - Dokumentnr: 220357 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3238 Gnr:74 Bnr:8

Vederlag: NOK 10 000

Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2020 - Dokumentnr: 1827484 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:74 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 254800 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:74 Bnr:31

09.08.1990 - Dokumentnr: 7101 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:74 Bnr:8
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

22.07.1999 - Dokumentnr: 6924 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:74 Bnr:29.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig datert 03.01.1991.

Følgende gjenstående arbeid er markert i brukstillatelsen:

- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom og WC nede i kjeller mangler.
- Permanent adkomsttrapp mangler.
- Trapp foran stuedør mangler. Før trapp er satt opp, m? stuedør holdes forsvarlig avstengt.
- Det må støpes bunn i pipe.
- Toppbeslag på pipe mangler.
- Det må monteres sokkelflis på badegolv.
- Loft igjennstår og innrede.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: 2. etasje hvor det i dag er innredet to soverom står som loft i byggetegningene, det er trapp, balkong og vinduer på byggetegningene, soverommene er etablert med lettvegger. I byggetegningene er det soverom i stue hvor tv-stuen er i dag. Trapp mellom kjeller og 1. etasje er bygd over og det er ikke direkte adgang til kjeller fra boligen. Kjellerstue og soverom i kjeller står som rom og bod i byggetegningene.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Gimilvann.

Eiendommen har nylig fått nytt minirensanlegg.

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

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 672 m

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal: 672 m

KPHensynsonenavnH220

Kommuneplaner under arbeid:

Id: KP2023-2040

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 39 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 900 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke (inkl foto)
- 7 900 Oppgjørshonorar
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- Visninger/overtakelse 2 500,- per stk(2 inkludert)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 98 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistår av

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig

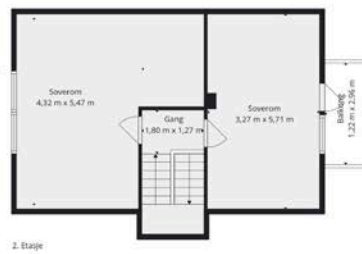
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.05.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stue/kjøkken











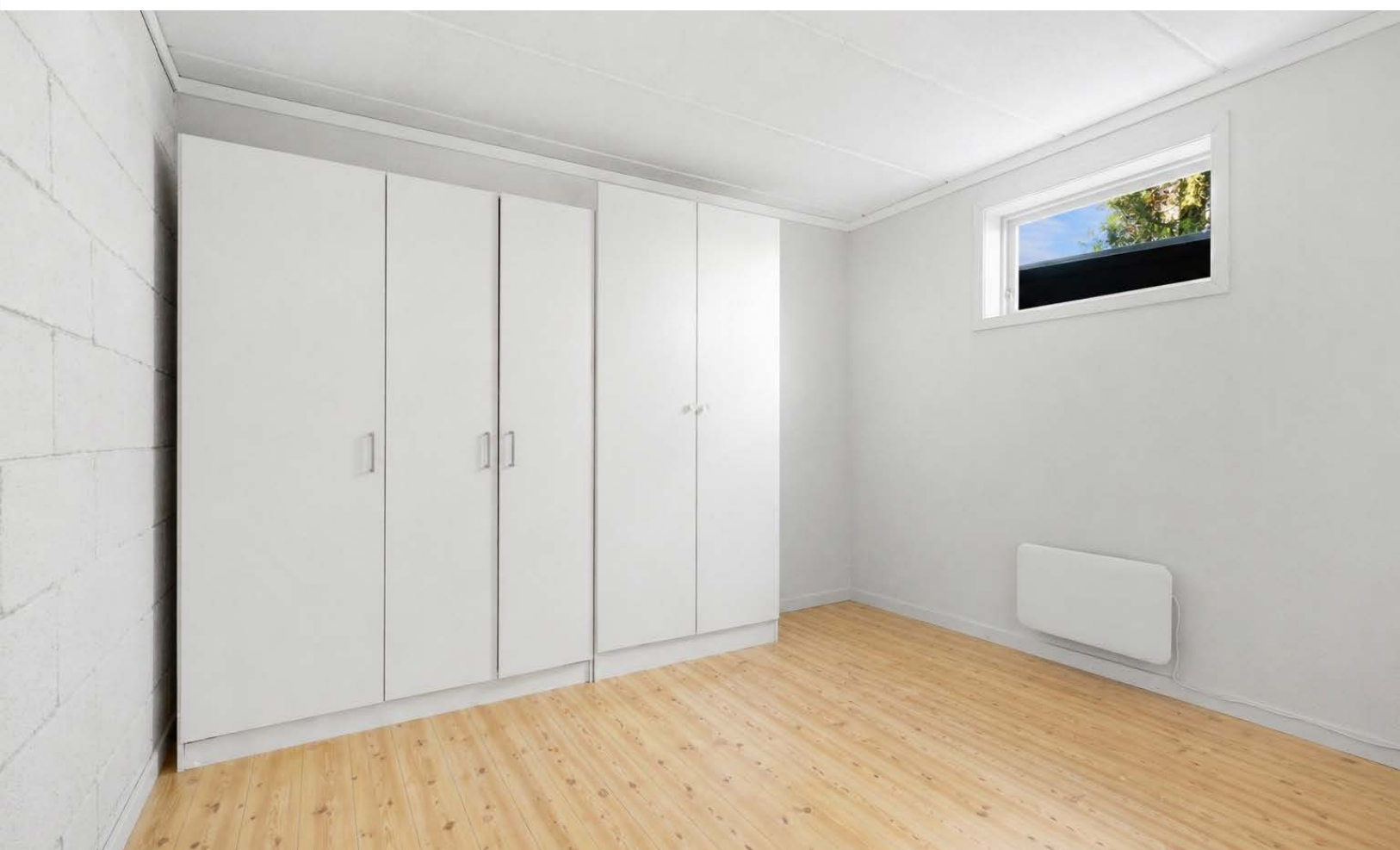
Bad



Loft



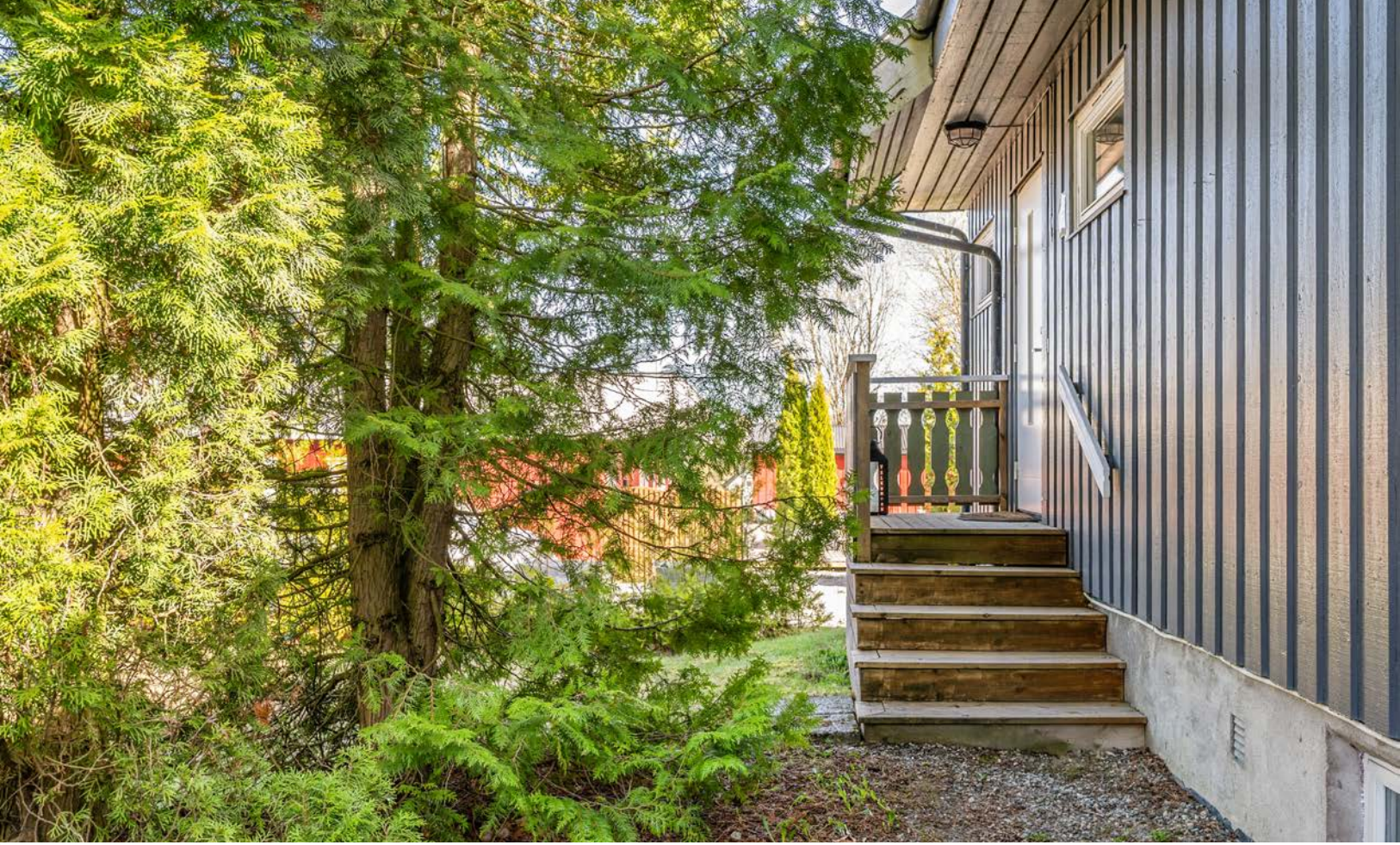
Kjeller







Velkommen








Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Holtervegen 50 , 2034 HOLTER

 NANNESTAD kommune

 gnr. 74, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22493-1104

Eiendomsverdi ref nr: VE1337

Autorisert foretak: Jørdahl Takst og Bygg 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.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



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 • løstørre 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Enebolig fra 1990 med kjeller, 1 og 2 etg.

Boligen inneholder i 1etg. Entrè, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Fra stue er det utgang til en terrasse målt til ca 37m².

2etg har gang og 2 soverom, fra det ene soverommet er det utgang til en balkong målt til ca 3m².

Boligen har kjeller med egen inngang fra utsiden, det er muligheter for å lage trapp ned internt fra 1etg da det er gjort klart i bjelkelaget.

Kjelleren har entrè, bad, teknisk rom, toalettrom, stue og soverom.

Tilhørende til boligen er det en dobbelgarasje fra 2003 som har en markterasse på baksiden målt til ca 18,9m².

Boligen er en eldre, frittliggende enebolig oppført i tradisjonell byggestil fra sin tid.

Bygningen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, men med varierende grad av modernisering og vedlikehold.

Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort og teknisk standard.

Vinduer og dører er i varierende stand og fra ulike tidsperioder, hvor noen kan være skiftet ut, mens andre er av eldre dato.

Det har blitt gjort innvendige oppgraderinger i senere år. Utvendige fasader og tak må påregnes oppgradering/utskifting på sikt.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fra 1990.

Bygget med kjeller av pussede lecavegger med lecastaver i etasjeskille og støpt gulv.

Yttervegger er bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Takkonstruksjonen er bygget som saltak med A-takstoler med utvendig betongtakstein.

Det er fra stue utgang til en terrasse, det er også en balkong ut fra 2etg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje har laminatgulver, smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.

I 2. Etasje er det laminatgulver, smartpanelplater og tapetserte vegger, himlingen har tak ess plater.

I kjelleren er det betonggulver og laminatgulver. Malt trepanel og murvegger.

Himlingen er av malt lecaplank.

Etasje skille er av lecastaver fra byggeårene.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue i 1 etasjen og i kjelleren. Sotluke er plassert i kjelleren.

Kjelleren har laminatgulver på alle rom foruten teknisk rom og bad.

Det er belegg på gulvet i entreen.

Veggen består av delvis påforedede vegger og murvegger.

Det er malt tretrapp fra 1etg til 2etg.

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2005 i følge forrige egenerklæringsskjema. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Rommet har flislagte vegger og gulv med varmekabler samt tak ess plater i himlingen.

Rommet har plastsluk fra byggeårene og med en smøremembran av ukjent utførelse.

Se mer beskrivelse i egenerklæringen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller.

I kjeller er det et rom med sluk som er tiltenkt som bad med innredning med nedfelt servant, speil med lys og dusj muligheter. Rommet har kun betonggulv som er malt med noe som kan se ut som epoxymaling, veggene er av malt mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate. Det er montert egnede kjøkkenplater på vegg mellom over og underskap.

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

I kjelleren er det et toalett rom, med gulvstående toalett og veggmontert servant.

Rommet har laminatgulver og malte veggflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber rør med plastkappe.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og veggventiler.

Det ble montert varmepumpe i 2022 i stue i 1etg.

Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller.

Et skapet er plassert i entreen.

Nytt minirensesanlegg ble montert i 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed

begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Det er synlig fuktsikring på mur og det er drenert rundt huset.

Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent.

Terrenforholdet er relativt flatt.

Avløpsrør ble byttet i 2020 i forbindelse med utskifting av minirensesanlegget.

Ny stikkledning til vennet ble lagt om og byttet i 2025.

Vannet kommer fra Gimilvann i Nannestad.

Nytt minirensesanlegg ble installert i 2020.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført noen radonmåling og boligen har heller ingen radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger men de stemmer ikke med dagens bruk, det foreligger heller ingen dokumentasjon på evt bruksendringer.

Endringer gjort i 1.Etasje er:

Opprinnelig tegning viser et soverom i 1etg men det er gjort om til stue.

Det er på tegning vist trapp ned til kjeller, denne er ikke åpnet opp og montert.

Endringer gjort på loft:

Opprinnelig tegning viser kun et åpent loft med ingen rominndeling men det er gjort om til 2 stk soverom, det er i tillegg laget boder/skap langs knevegger.

Kjeller:

På tegning er det vist et bad, dette er i dag brukt som teknisk rom.

Ved endret bruk av bolig uten nødvendig godkjenning etter Plan- og bygningsloven foreligger et ulovlig forhold.

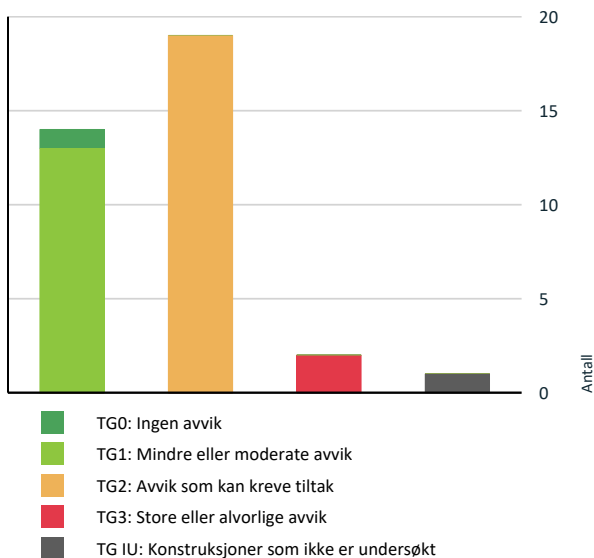
Dette kan medføre pålegg fra kommunen om retting eller tilbakeføring, samt risiko for gebyrer og tvangsmulkt.

Forholdet kan også påvirke boligens verdi og omsettelighet, og må opplyses ved salg. Eventuell legalisering i ettertid er søknadspliktig og ikke garantert godkjent.

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser.

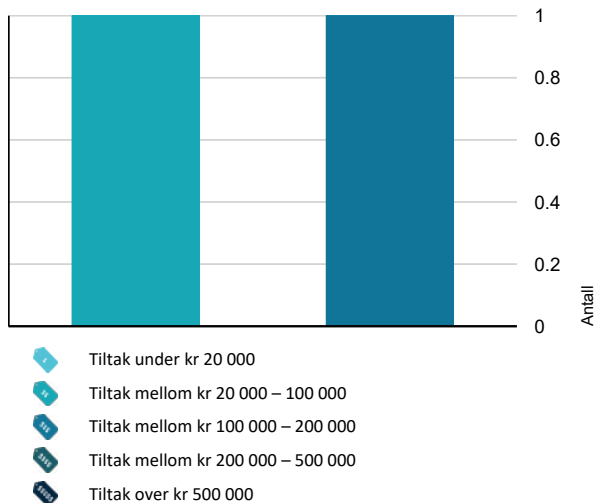
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Utvendig > Trapp til kjeller** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

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

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


 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkongdører** [Gå til side](#)

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

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

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

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


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


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

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


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

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

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

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








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

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg i garasjen.
2025	Modernisering	Byttet inngangsdør, montert ny kjøkkenventilator.
2025	Modernisering	Bytte og omlegging av stikkledning for vann.
2022	Modernisering	Montering av varmepumpe.
2021	Modernisering	Montert Elbil lader, byttet sikringsskap.
2020	Modernisering	Montert ny garasjeport.
2020	Modernisering	Montert nytt Biovac minirensanlegg.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein fra byggeårene, den fremstår med en del overflateslitasje grunnet elde.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

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:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen ved svikt i disse komponentene.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Den utvendige kledning har en del tørrsprekker og må i nær fremtid vurderes byttet ut.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å skifte ut den utvendige kledningen og etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur for å hindre fuktskader og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktinntrengning og skader på veggkonstruksjonen.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med A-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befarings.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er byttet flere vinduer i 1etg rundt 2012, noen med 3-lags glass, ellers er det vinduer fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Eldre vinduer fremstår med normal aldersslitasje og har redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det registreres tegn til svekket bruksegenskaper, herunder noe treghet ved åpning/lukking, slitasje på overflater samt varierende tetthet. Dette må påregnes ut fra vinduenes alder og brukstid. Videre oppgradering eller utskifting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

På ettermonterte vinduer i 1etg er det dårlig utført omramming rundt vinduene.

På det ene soverommet er det feil på barnesikring på det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduer med svekket funksjon for å sikre tilfredsstillende bruksegenskaper og tetthet. Videre bør det vurderes utskifting av eldre vinduer med redusert isolasjonsevne for å opprettholde komfort og energieffektivitet. Omramming rundt ettermonterte vinduer må utbedres for å sikre fagmessig utførelse og hindre fuktinntrengning. Feil på barnesikring må utbedres umiddelbart for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert komfort, risiko for fuktskader og svekket personsikkerhet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har malte balkongdører i 1 og 2etg.

Dør i 1etg er en tofløyet balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På balkongdør i 1etg mangler det beslag i underkant av døren på yttersiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong i 2etg med utgang fra soverommet.

Denne har impregnerte gulvbord og malt rekkverk.

Fra stue i 1etg er utgang til en terrasse bygget opp på søylepunkter. Impregnerte gulvbord og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe skjevheter i gulvet av ukjent årsak og det er noe oppsprekking og overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i gulvet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, for å unngå ytterligere deformasjon eller skade på konstruksjonen.

Oppsprekking og overflateslitasje bør utbedres for å hindre fuktopptak og forringelse av materialene, noe som kan redusere levetiden og sikkerheten til balkong og terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

TG 3 Trapp til kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ned til utvendig kjellerinngang er det en støpt/murt trapp med tretrinn.

Veggene er av leca og gulvet er støpt med betong.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Murte vegger rundt trappenedgangen har omfattende sprekker i muren og en del skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av murte vegger rundt trappenedgangen for å rette opp omfattende sprekker og skjevheter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, redusert sikkerhet og mulig inntrenging av vann i kjellerområdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellertrapp

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. Etasje har laminatgulver, smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.
2. Etasje er det laminatgulver, smartpanelplater og tapetserte vegger, himlingen har tak ess plater.

I kjelleren er det betonggulver og laminatgulver. Malt trepanel og murvegger.

Himlingen er av malt lecaplank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe finnarbeid med listing og avslutninger på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig finisharbeid med listing og avslutninger på gulv for å sikre et tilfredsstillende resultat og hindre unødvendig slitasje eller skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Manglende ferdigstilling kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, støvansamling og redusert estetisk verdi.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille er av lecastaver fra byggeårene.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i stue i 1 etasje og i kjelleren. Sotluke er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbar materiale i gulvet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har laminatgulver på alle rom foruten teknisk rom og bad. Det er belegg på gulvet i entreen.

Det er varmekabler i entreen men disse er ikke funksjonstestet.

Veggen består av delvis påforedede vegger og murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Laminat gulver har en del slitasje og gulvet er stedvis mykt å gå på.

Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet bør fjernes og årsaken til mykheten undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktskader eller råte.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle skader og hindre videre fuktinntrenging, da dette kan føre til sopp, mugg og forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp fra 1etg til 2etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på nedre del av trappen samt håndløpere, og åpning mellom trinnene er mer enn 10cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på nedre del av trappen samt håndløpere, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm.

Manglende rekkverk og store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er tegnet inn trapp ned til kjelleren fra 1etg men den er ikke montert.

Utvekslingen er gjort i bjelkelaget som er synlig fra kjelleren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2005 i følge forrige egenerklæringsskjema. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje.

Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk.

Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og tak ess plater i himlingen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i flere av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å utbedre fliser med bom for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og eventuelt underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk fra byggeårene og med en smøremembran av ukjent utførelse.

Se mer beskrivelse i egenerklæringen.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen er økt risiko for at membranen er mangelfull eller har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

I kjeller er det et rom med sluk som er tiltenkt som bad med innredning med nedfelt servant, speil med lys og dusj muligheter. Rommet har kun betonggulv som er malt med noe som kan se ut som epoxymaling, veggene er av malt mur. Det opplegg av avtrekksvifte men den virket ikke på befaringdagen. Sluket i gulvet er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres godkjent våtromsløsning med tett membran og fungerende ventilasjon for å sikre at rommet tåler fuktbelastning. Manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tiltenkt bad i kjeller

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplater. Det er montert egnede kjøkkenplater på vegg mellom over og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglede komplettering av topplister på innredningen. Det er ikke montert Vannstopppløsning eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topplister for å sikre en komplett og funksjonell kjøkkeninnredning.

Vannstopppløsning og komfyrvakt bør installeres for å redusere risikoen for vannskader og brann, samt for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I kjelleren er det et toalett rom, med gulvstående toalett og veggmontert servant. Rommet har laminatgulver og malte veggflater.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har montert avtrekk men denne virket ikke på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert luftutskifting og dårligere inneklime, samt økt risiko for fuktskader og luktproblemer. Avtrekksvifte må sjekkes og evt byttes, manglende avtrekk kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklime.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av kobber rør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å planlegge utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell rørsvikt.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og veggventiler.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i 2022 i stue i 1etg.

Årstill: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er fra før gjeldene forskrift ifht el-tilkobling, det anbefales allikevel at dette oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

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 bygningsakkyndig 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

El skapet er plassert i entreen.
Skap med automatsikringer.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringene som foreligger gjelder arbeider på minirensanlegget og feilsøking med reparasjon. Elektriske arbeider utført i garasje samt utvendig belysning.

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig fuktsikring på mur og det er drenert rundt huset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det manglende topplst på grunnmurspapp enkelte steder.

Det er også påvist noe saltutslag på muren i teknisk rom i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør monteres topplst på grunnmurspapp der dette mangler for å hindre vanninntrengning mellom grunnmur og grunnmursplast.

Saltutslag på muren i teknisk rom bør følges opp, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdet er relativt flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør ble byttet i 2020 i forbindelse med utskifting av minirensanlegget.

Ny stikkledning til vettet ble lagt om og byttet i 2025.

Vannet kommer fra Gimilvann i Nannestad.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Nytt minirensanlegg ble installert i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Egengerklæring

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført noen radonmåling og boligen har heller ingen radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

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

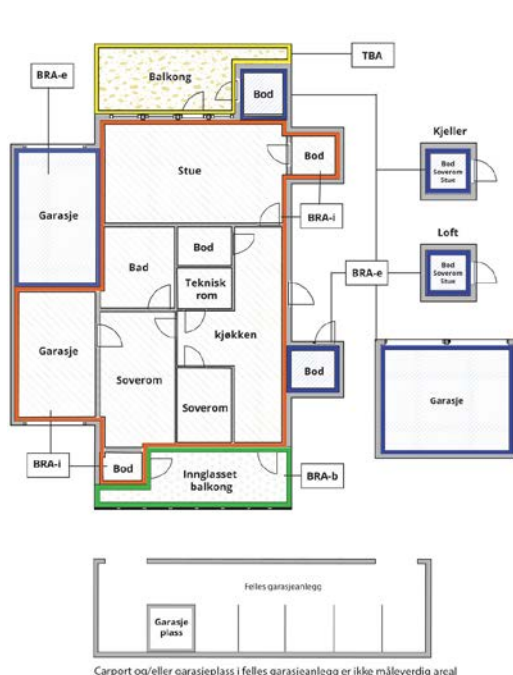
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	40			40	3
1.Etasje	64			64	56
Kjeller	61			61	
SUM	165				59
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Entré, teknisk rom, bad, toalettrom, stue, soverom	

Kommentar

På loftet er det skråtak som gjør at ikke hele loftet er målverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger men de stemmer ikke med dagens bruk, det foreligger heller ingen dokumentasjon på evt bruksendringer.

Endringer gjort i 1.Etasje er:

Opprinnelig tegning viser et soverom i 1etg men det er gjort om til stue.

Det er på tegning vist trapp ned til kjeller, denne er ikke åpnet opp og montert.

Endringer gjort på loft:

Opprinnelig tegning viser kun et åpent loft med ingen rominndeling men det er gjort om til 2 stk soverom, det er i tillegg laget boder/skap langs knevegger.

Kjeller:

På tegning er det vist et bad, dette er i dag brukt som teknisk rom.

Ved endret bruk av bolig uten nødvendig godkjenning etter Plan- og bygningsloven foreligger et ulovlig forhold.

Dette kan medføre pålegg fra kommunen om retting eller tilbakeføring, samt risiko for gebyrer og tvangsmulkt.

Forholdet kan også påvirke boligens verdi og omsettelighet, og må opplyses ved salg. Eventuell legalisering i ettertid er søknadspliktig og ikke garantert godkjent.

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det har blitt utført håndverkstjenester de siste 5 årene, se under tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Roar Jørdahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	74	31		0	671.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holtervegen 50

Hjemmelshaver

Gusdal Fredrik Frantsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et rolig og landlig område i Holter. Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. Korte avstander til dagligvarebutikker, skole, barnehage samt skog og mark for friluftaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Gimilvann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har nylig fått nytt minirensanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2003

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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.



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

Fredrik Frantsen Gusdal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Holtervegen 50

2034 Holter

3238-74/31/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Mindre lekkasje i dusjsone der rørtilførsel til dusjbatteri kommer opp gjennom gulvet. Er tettet med silikon og installert dusjkabinett for å unngå flere lekkasjer. Dette bør hensyntas ved fremtidig ombygging av badrom.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ikke kjent.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet en mindre rørdel og tettet med silikon, men finner ikke igjen dokumentasjon på arbeidet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av dusjkabinett.

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?: 2005

Firmanavn: Kenneth Nyborg Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra egenerklæring fra forrige eier. Flytende membran sluktilpasset. Gipsplater på vegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: ukjent. Trolig innredning.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Flytende membran sluktilpasset. fra egenerklæring til forrige eier.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

fukt i garasje. Garasje var tidligere bygget opp med dobbel innervegg som ikke var fagmessig godt utført. Det har derfor kommet en del fuktskader på innvendige gipsvegger m.m.

Nåværende eier har revet alle innervegger i garasje slik at det nå er god lufting i garasje og denne er nå uisolert. I denne forbindelse er det blitt lagt nytt elektrisk anlegg i garasje.

Det er tegn til fuktinntrenging i overgang gulv/vegg på sørveggen av garasje. Oppdaget i vinter og må følges med på for å se om denne utvikler seg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Enexcell

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i garasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: riving av innervegger.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av inngangsdør.

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

Beskrivelse av arbeidet: Antatt år. Utskifting av 3 vinduer i 1. etasje. Antatt utført av tidligere eier.

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?

♦ Ja

Kondens på enkelte vinduer på loft. 1 vindu på østvegg fungerer ikke barnesikring.

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

♦ 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?:** 2026
Firmanavn: Enexcell
Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt om garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Firmanavn: Markisemannen
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny garasjeport.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: 3Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Installert Elbillader i garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt om garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp levegg på nordside 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?
♦ **Ja**

Noe mus, men det er lagt inn musebørste innunder bordkledning i 2020 (ca.). Dette har bedret problemet, men ikke fjernet det helt. De siste årene har eier tatt ca. 1-2 mus per år i feller. Har ikke funnet ut hvor de kommer inn p.t.

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Beskrivelse av arbeidet: musebørste innunder bordkledning.
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Embre

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av BioVac etter pålegg fra kommunen. Byttet fra innvendig installasjon til nedgravd anlegg i hagen. Det gjenstår fortsatt en pumpekum i teknisk rom i kjeller som dekker avløp i kjelleren.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nannestad kommune/Gimilvann SA

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med omlegging av vannledning for boligfeltet, ble privat stikkledning flyttet. Gammel stikkledning er ført i sløyfe fra nordvestre hjørne av tomten, under garasje og plen og inn under østre hjørne på sydvegg før inntaket kommer inn i bygget på nordøstre hjørne (vaskerom). I dag går stikkledning inn i rett linje fra hovedledning og rett inn i nordøstre hjørne. Arbeidet utført etter initiativ fra kommunen og vannverket.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av plen etter nedgraving av Biovac
-

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

- ♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ **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?:** 2022
Firmanavn: Keli AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe luft-luft

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenventilator

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Etilsyn avdekket feil på jording i 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Enexcell
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret punkter i hht rapport.

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?:** 2021
Firmanavn: 3Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap og lagt inn opplegg til elbillader.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: 3Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for varmepumpe og stikkontakter på terrasse.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Enexcell

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av punkter etter eltilsyn og nytt opplegg for strøm i garasje.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det har tidligere vært teglverksdrift på området.

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

♦ **Ja**

Det har tidligere vært tillaget utleiedel i kjeller. Det er ikke søkt om godkjenning til utleiedel hos kommunen i følge tidligere tilstandsrapport. Det er mulig å forlenge loftstrapp ned til kjeller. Det er ikke kjent for nåværende eier hva som evt. må til for å få godkjent kjeller som utleiedel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**



Tilstandsvurdering fra salg i 2018.

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

♦ Ja

Flytrafikk mot Gardermoen

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?

♦ Ja

Se tidligere punkt om mulig vanninntrenging.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: riving av innervegger

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Anlagt hekk mot veien. Type Moskva Svartsurbær (Aronia).

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?

♦ Nei

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.



Adresse Holtervegen 50, 2034 HOLTER	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290335
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 7007752
Gårdsnummer 74	Bruksnummer 31
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 165,0 m²	Oppvarmet bruksareal 165,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
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
168,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
194,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 127 kWh



Holtervegen 50, 2034 HOLTER



Detaljering

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



Holtervegen 50, 2034 HOLTER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



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>

Nabolagsprofil

Holtervegen 50

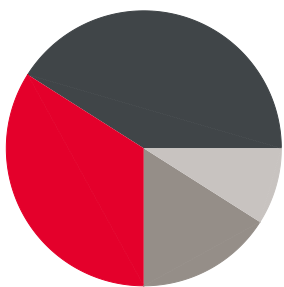
Offentlig transport

🚏 Finstad sameie Linje 400, 400E	5 min 🚶 0.4 km
🚉 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	12 min 🚶 10.1 km
✈️ Oslo Gardermoen	19 min 🚶

Skoler

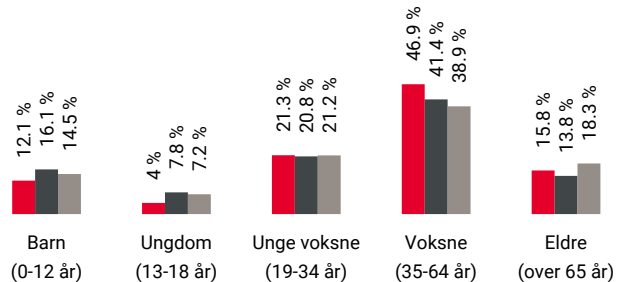
Eltonåsen skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	6 min 🚶 4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	15 min 🚶 14.8 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 🚶 12.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	16 min 🚶 15.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 9% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Finstad	273	122
🟤 Kommune: Nannestad	15 074	6 278
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eltonåsen friluftsbarnhage (1-5 år) 86 barn	6 min 🚶 4 km
Holter barnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 🚶 4.2 km
Gjerdrum barnehage (0-5 år) 88 barn	6 min 🚶 5.3 km

Dagligvare

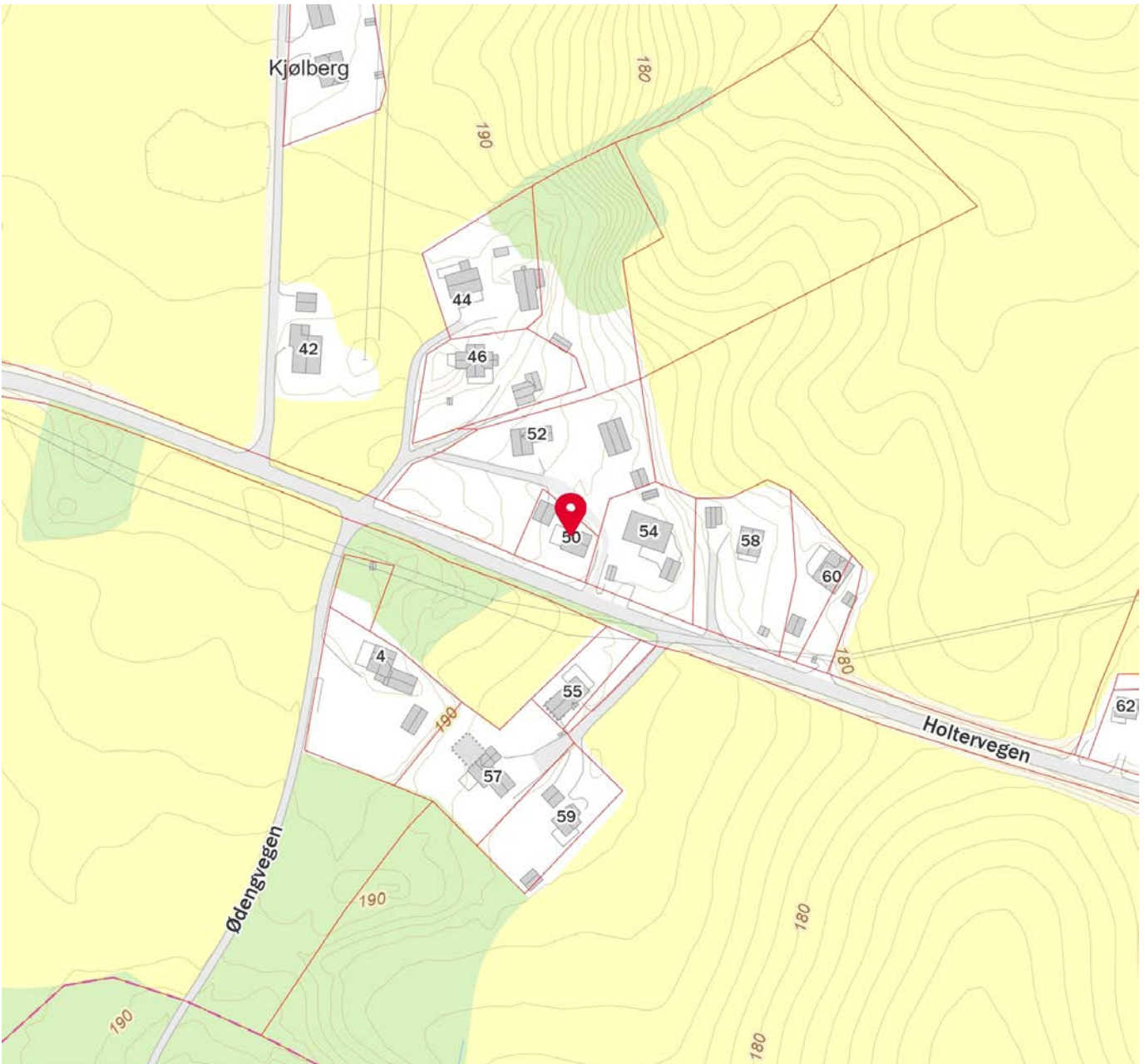
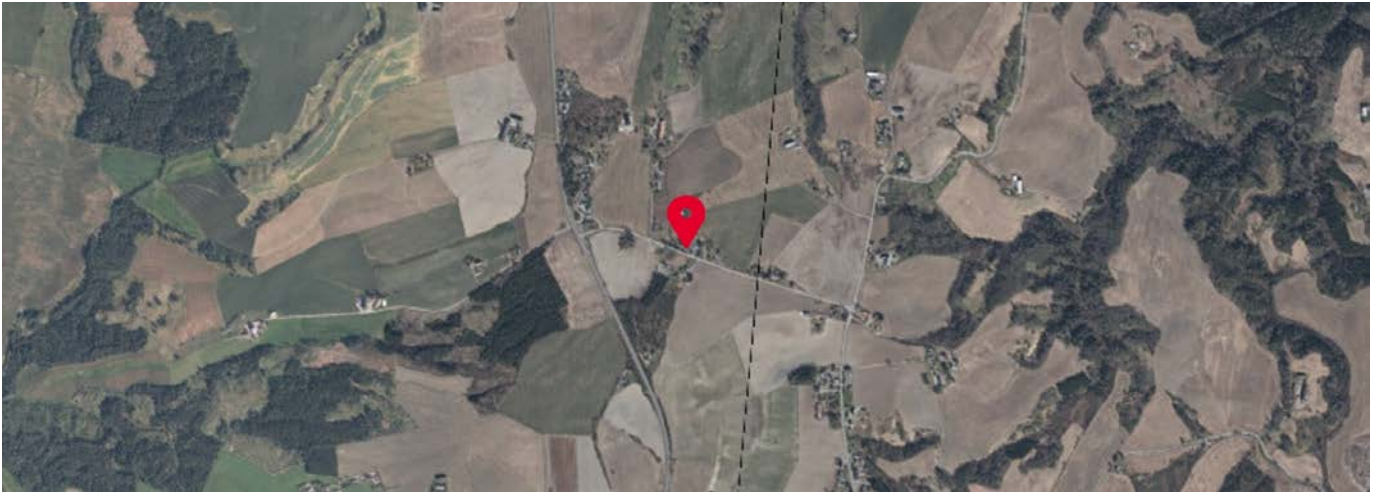
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 3.4 km
Kiwi Holter PostNord	5 min 🚶 3.4 km

Sport

⚽ Eltonåsen skole Ballspill	5 min 🚶 3.8 km
⚽ Løken skole Ballspill	6 min 🚶 4.7 km
🏊 Gjerdrum Fysioterapi og Trening	6 min 🚶
🏊 SPREK Gjerdrum	6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-74/31, Holtervegen 50, 2034 HOLTER



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

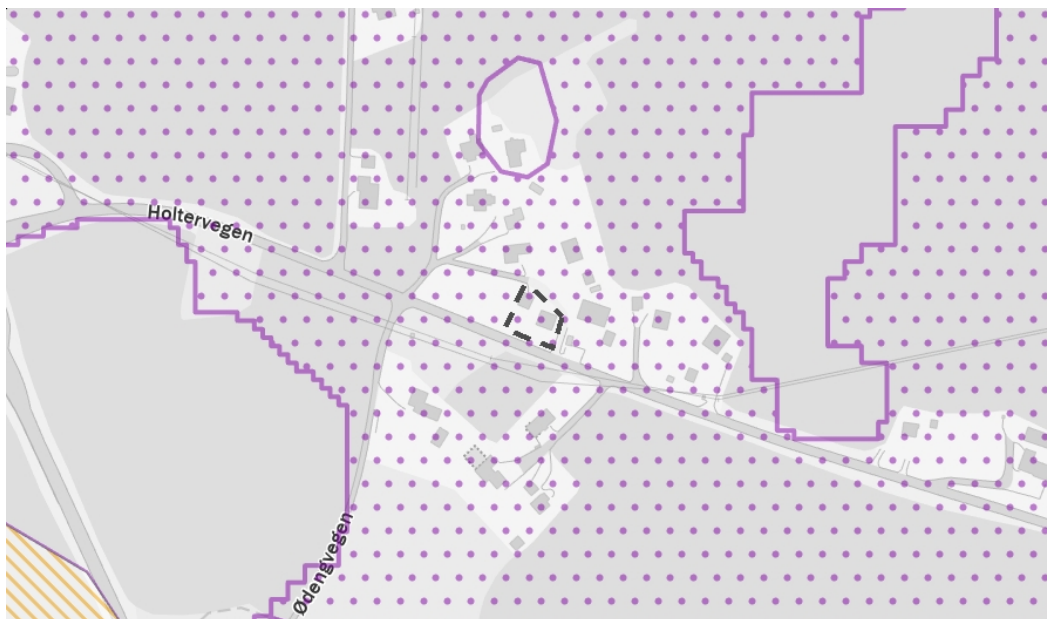
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.93 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	7.1 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.38 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	2.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.49 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	23.6 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	26.4 km

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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 06.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

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.

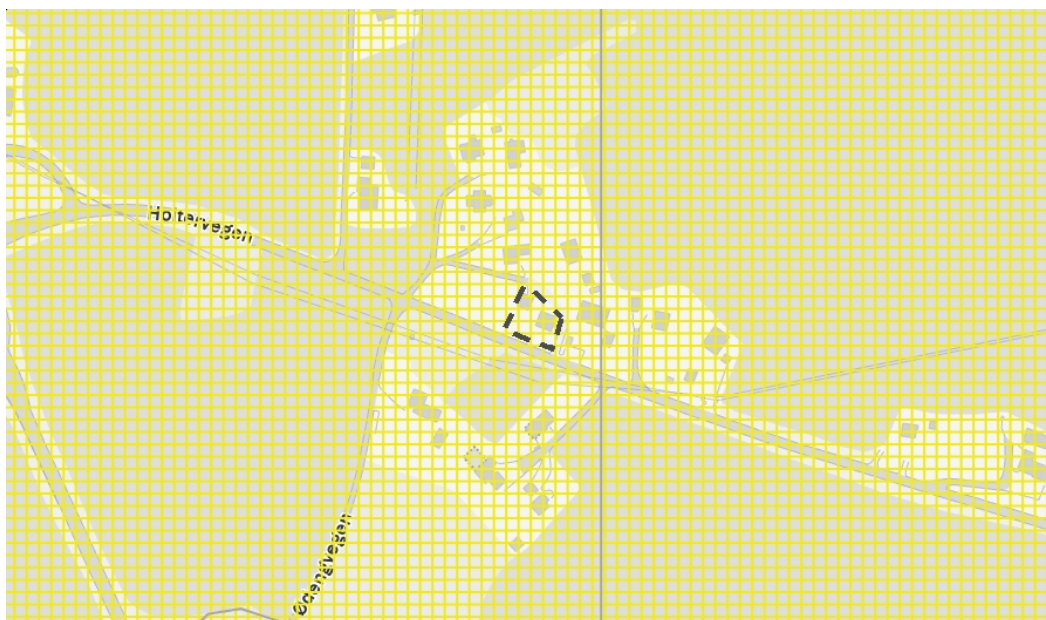
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

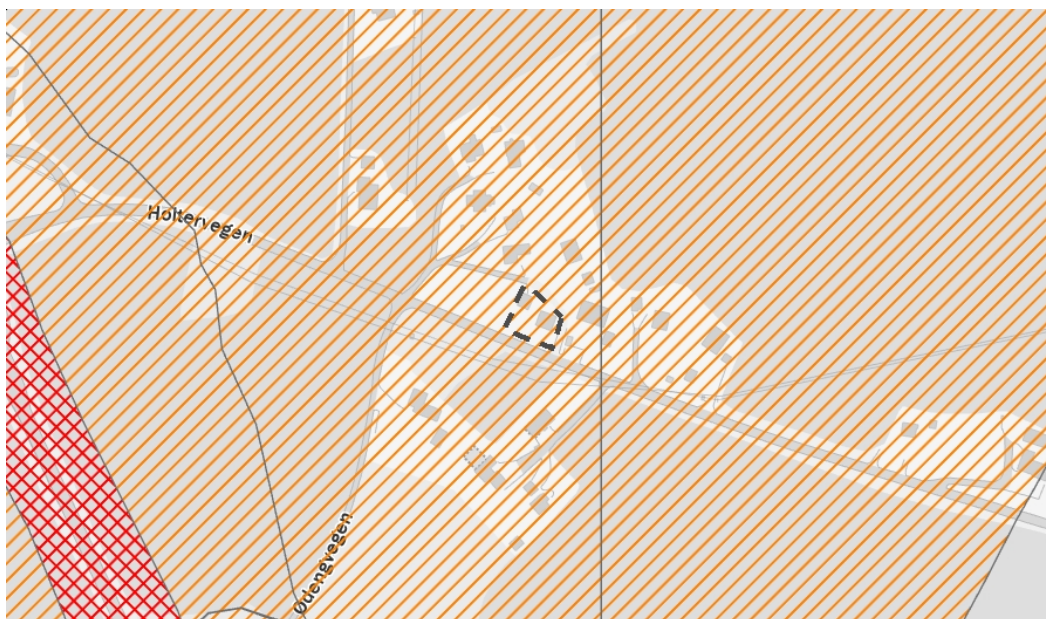
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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 kjennegegne 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 forhøyde 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

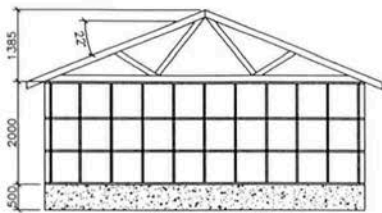
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

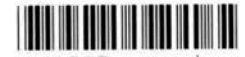
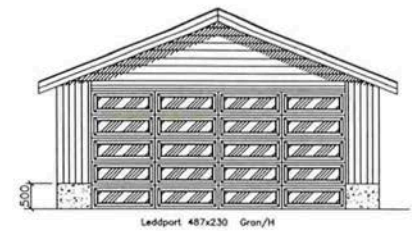
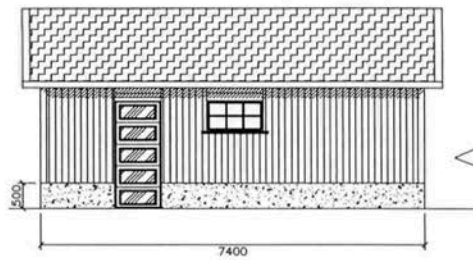
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

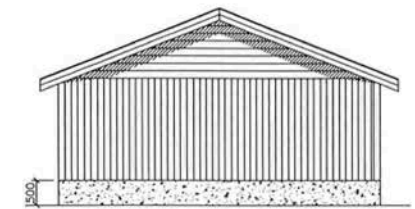
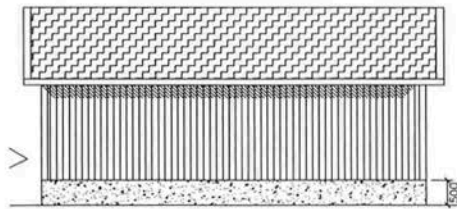
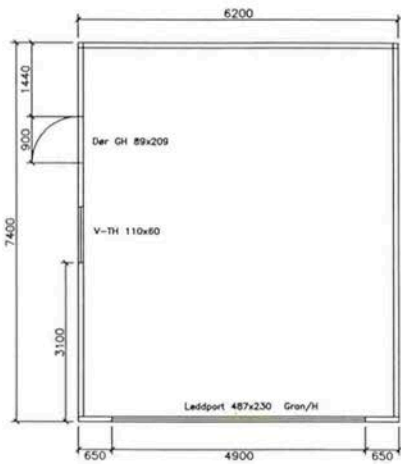
NORGES GARASJEN



Bindingsverk 98mm
Snitt A-A.



1 0 E 2 F
74/31 Bsak B-teg



NORGES GARASJEN		Byggherre: May Husum	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 5735	Takvinkel: 22'
A4 standard		Målestokk: 1:100	Dato: 05.12.02
		Tlf: +37 25 70 70 Fax: +37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: NG6274A6ss
Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsseksmål kan eller fremføres.			

NANNESTAD KOMMUNE
2030 Nannestad

Jou.nr.: 90/02617

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens av
14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Gnr./bnr.	Festenr.
Fredrikstuen, 2034 Holter	74/22	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	25/5-88	dato: 290190 saknr.: 0004/90

Byggherrens navn	Adresse
Kristel Jacobsen, Herman Døhlen	2034 HOLTER

Anmelderens navn	Adresse
Anebyhus AS Distr.ktr. Lillestrøm Boks 116,	2000 Lillestrøm

Ansvarshavendes navn	Adresse
Herman Døhlen (grunnarb.)	2034 Holter
Anebyhus AS, Bjørn Stavenens (trearb.)	2000 Lillestrøm

Arbeidet er besikket. I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Merknader:

- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom og WC nede i kjeller mangler.
- Permanent adkomsttrapp mangler.
- Trapp foran stuedør mangler. Før trapp er satt opp, må stuedør holdes forsvarlig avstengt.
- Det må støpes bunn i pipe.
- Toppbeslag på pipe mangler.
- Det må monteres sokkelflis på badegolvet.
- Loft igjennstår og innrede.

Dette arbeid må være fullført innen: 03.07.91

Videre gjenstår følgende:

- En del planering på tomten
- Det må sørges for fall ut fra huset på min. 1:50 i minst 2 meters bredde.

Saksbehandler: Odd Steinar Låveg

Nannestad den 03 01 91

FS
Ingolf Skaldebø
Bygningssjef



10E2G
74/31 Bsak F-fer

Gravida



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holtervegen 50, 2034 HOLTER								

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

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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 672 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 672 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

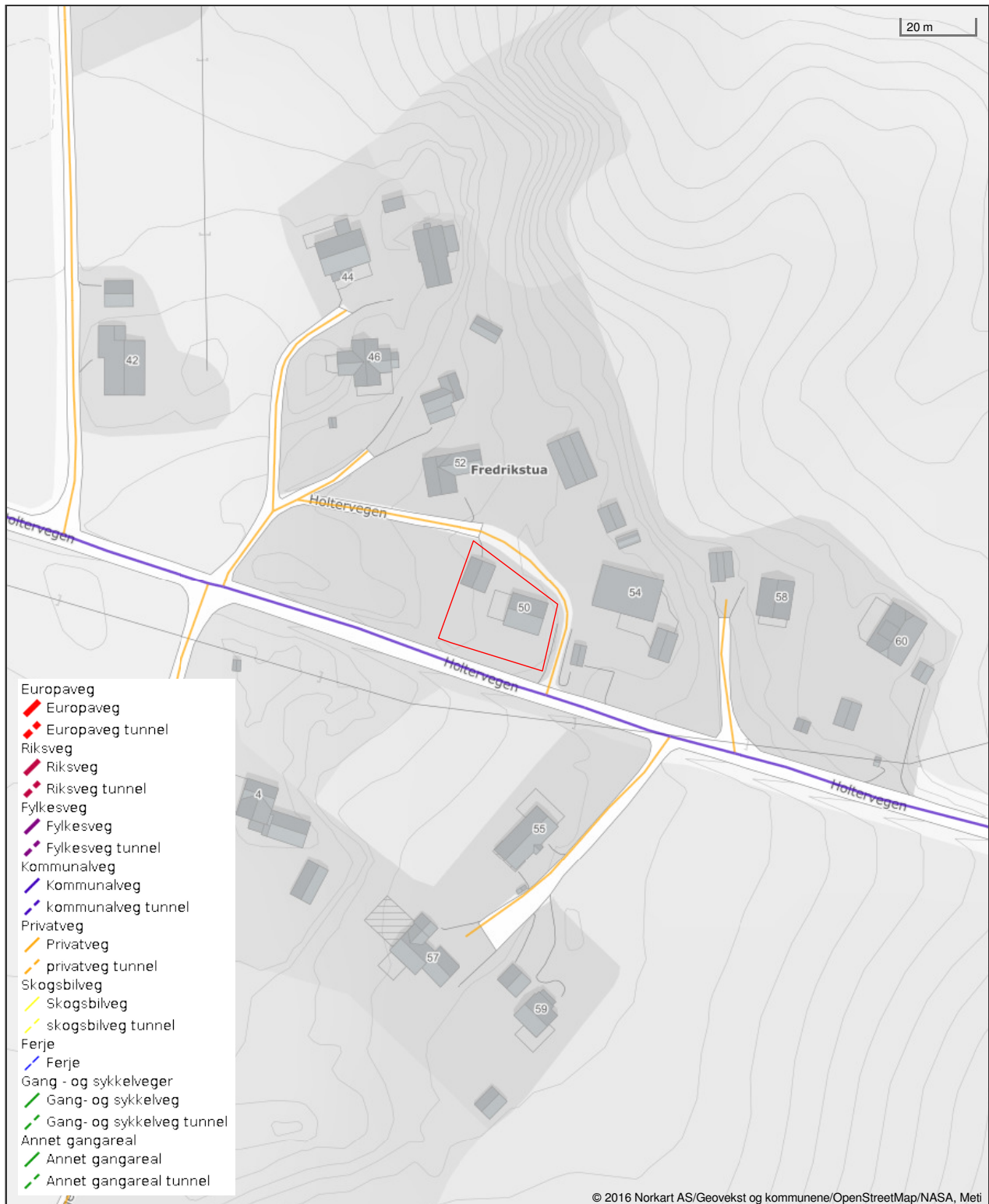
Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 74/31//



Eiendomskart for eiendom 3238 - 74/31//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- 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 uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	671,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6665631,8	Øst	613390,44

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6665654,44	613388,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,97	
2	6665655,75	613386,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,88	
3	6665629,12	613377,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,03	
4	6665627,99	613380,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,61	
5	6665620,85	613406,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,27	
6	6665639,15	613409,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,65	



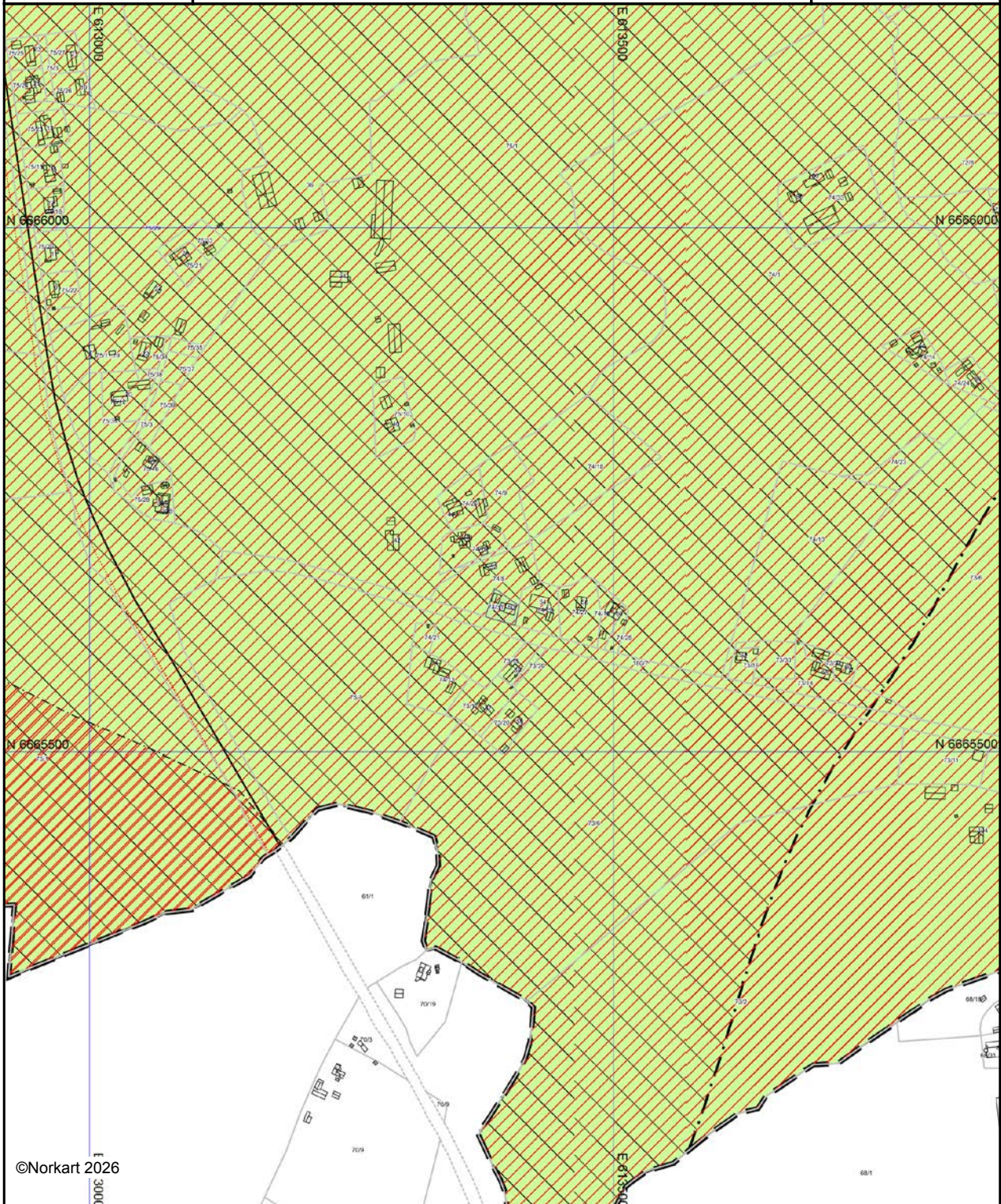
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/31
Adresse: Holtervegen 50
Dato: 15.04.2026
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 - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 74/31
Adresse: Holtervegen 50
Dato: 15.04.2026
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. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holtervegen 50, 2034 HOLTER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering 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: Holtervegen 50
2034 HOLTER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne**Telefon:** 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@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