



aktiv.

Fåmyrsrøet 16B, 2030 NANNESTAD

Velkommen til Fåmyrsrøet 16B , en moderne 1/2 part av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på idylliske Fåmyrsrøet.



Eiendomsmegler / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Amr Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 164/164 kvm
Tomtstr.: 370.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 133
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1205250272

Velkommen til Fåmyrsrøet 16B , en moderne 1/2 part av tomannsbolig

Velkommen til Fåmyrsrøet 16B, en flott 1/2 part av tomannsbolig med god intern beliggenhet og i nærhet til natur.

Boligen er fra 2023 og fremstår moderne, her får du flere kvaliteter som:

- Kvik kjøkken i åpen løsning med stue.
- 4 soverom, 2 bad og vaskerom.
- Parkering i garasje og på egen gårdsplass.
- Takterrasse på 30 kvm med delvis overbygd tak.
- Balansert ventilasjon.
- Gode solforhold.
- Balansert ventilasjon
- Bosch hvitevarer
- Stor terrasse på baksiden av huset

Beliggenhet:

- Flott intern beliggenhet nesten innerst på feltet
- Naturskjønn beliggenhet ved innkjøringen til Sjonken
- 10 min med bil til Nannestad
- 20 min med bil til Jessheim
- 45 min med bil til Oslo

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA totalt: 164 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m² Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bod, Garasje.

2. etasje

BRA-i: 69 m² Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

2. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

370.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass og plenarealer med ferdigplen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt til ved innkjøringen til Sjonken, ca. 10 min med bil fra sentrum i Nannestad kommune. Eiendommen har en god intern beliggenhet med nydelig utsikt.

Tomteområdet grenser til Romeriksåsen som byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter, med oppmerkede skiløyper vinterstid som har rikelig med snø og gode skiløyper selv når det er snømangel i Oslomarka, samt fine turstier om

sommeren. Her ligger også flere vann som bl.a: Råbjørn, Råsjøen og Bjertnessjøen med muligheter for bading og fiske. Elvene Løysa og Leira, og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere flotte badeplasser som er meget populære.

I sentrum er det skoler, barnehager, servicebygg og helsestasjon. Her ligger også kjøpesenteret Nannestad Torg med blant annet dagligvare, blomsterbutikk, frisør, vinmonopol og pizzeria. Ved sentrum finner man idrettshall tilhørende Nannestad IL. Nannestad IL har et rikt idrettstilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. Et kvarters kjøretur unna ligger Nannestad skisenter - Åslia og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Fra tomte er det ca. 19 min til Oslo lufthavn, samt Jessheim med bymessige fasiliteter, Jessheim Storsenter og en rekke serveringssteder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kjell-Arne Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Yttertak: Betongtakstein fra byggeår.
- Vindskier: Malt tre.
- Gesimer: Malt tre.
- Begrensninger: Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Innvendig:

- Overflater: Laminat gulv med hvitmalte gulvlister.
- Vegger: Malte flater.
- Tak: Malte flater med hvitmalte taklister.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongdekke og etasjeskille i trebjelkelag.

Innhold

1. etasje: Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bod, Garasje.
2. etasje: Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Soverom 2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
- Innvendig > Radon.

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.

Parkering

Parkering i garasje eller på eiendommens tomt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Det er installert peisovn i stue.

Energikarakter

A

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 20 538

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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.

Tilbud 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 7, bruksnummer 133, seksjonsnummer 2 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:

20.12.2022 - Dokumentnr: 1445887 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.06.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplanen "Fåmyrsrøet" regulert til frittliggende småhusbebyggelse datert 21.01.2002.

Eiendommen tilhører kommuneplanen "kommuneplanens arealdel 2018.2035" datert 14.05.2019.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
17 000 Markedspakke uten foto
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 94 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

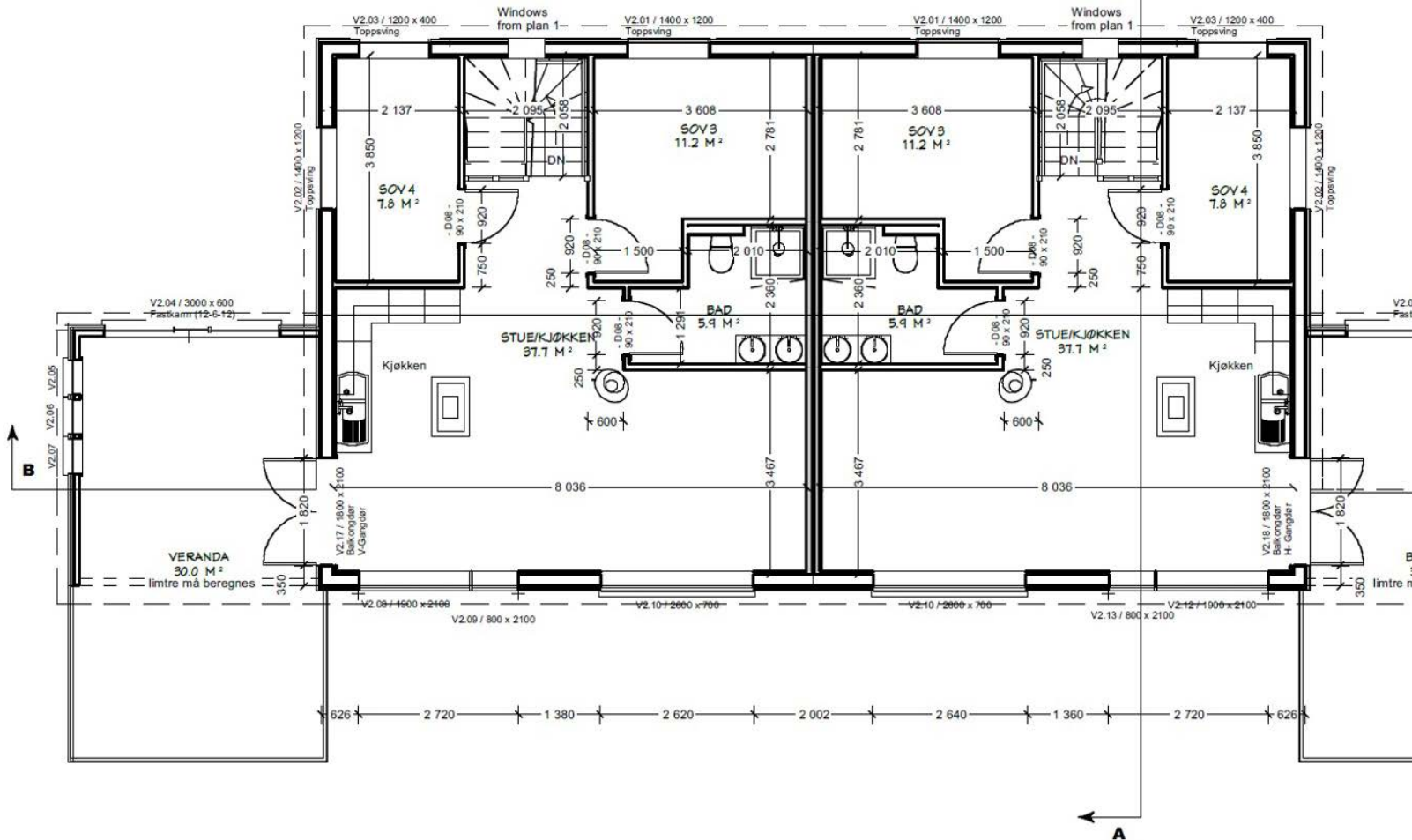
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

15.09.2025

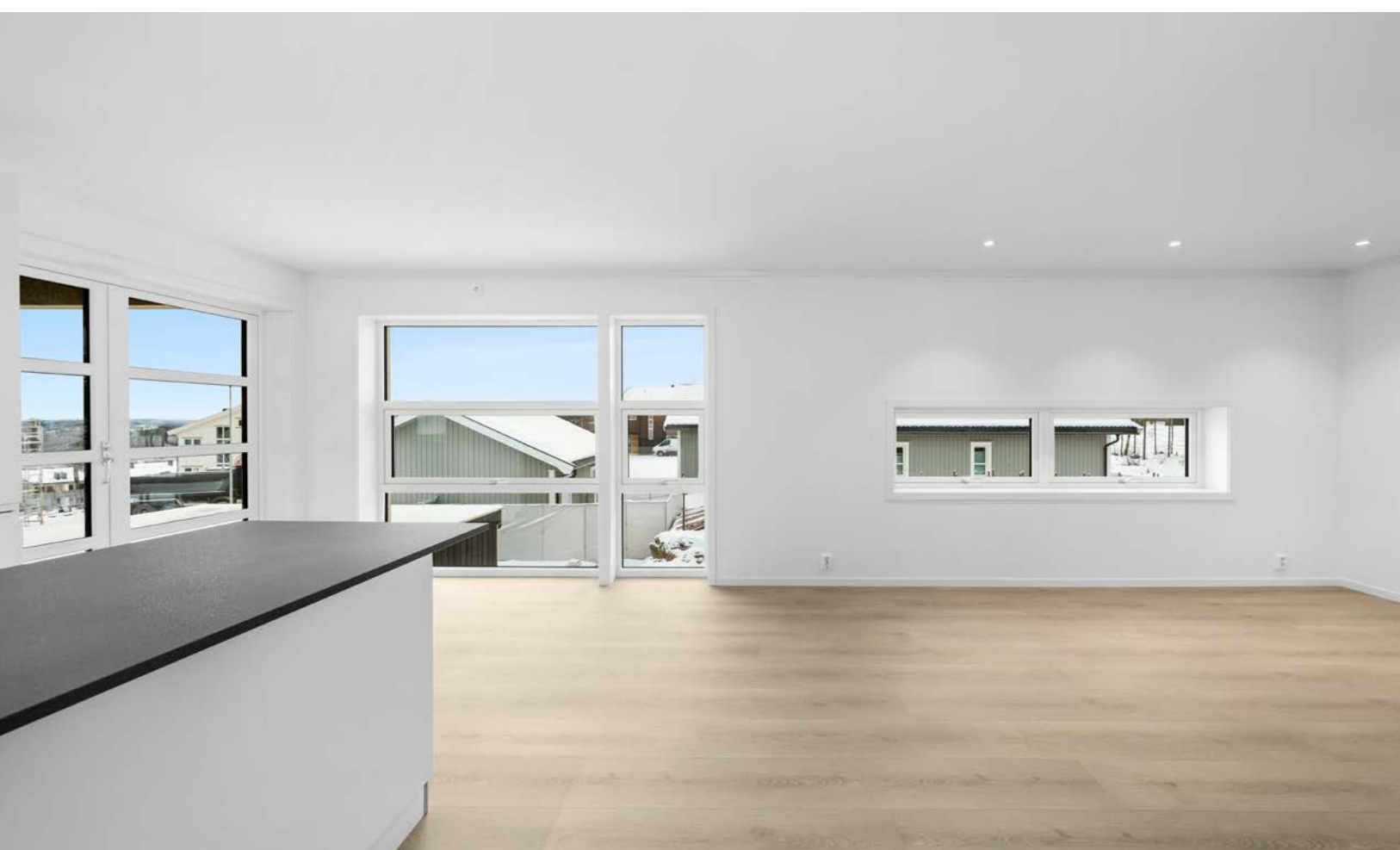






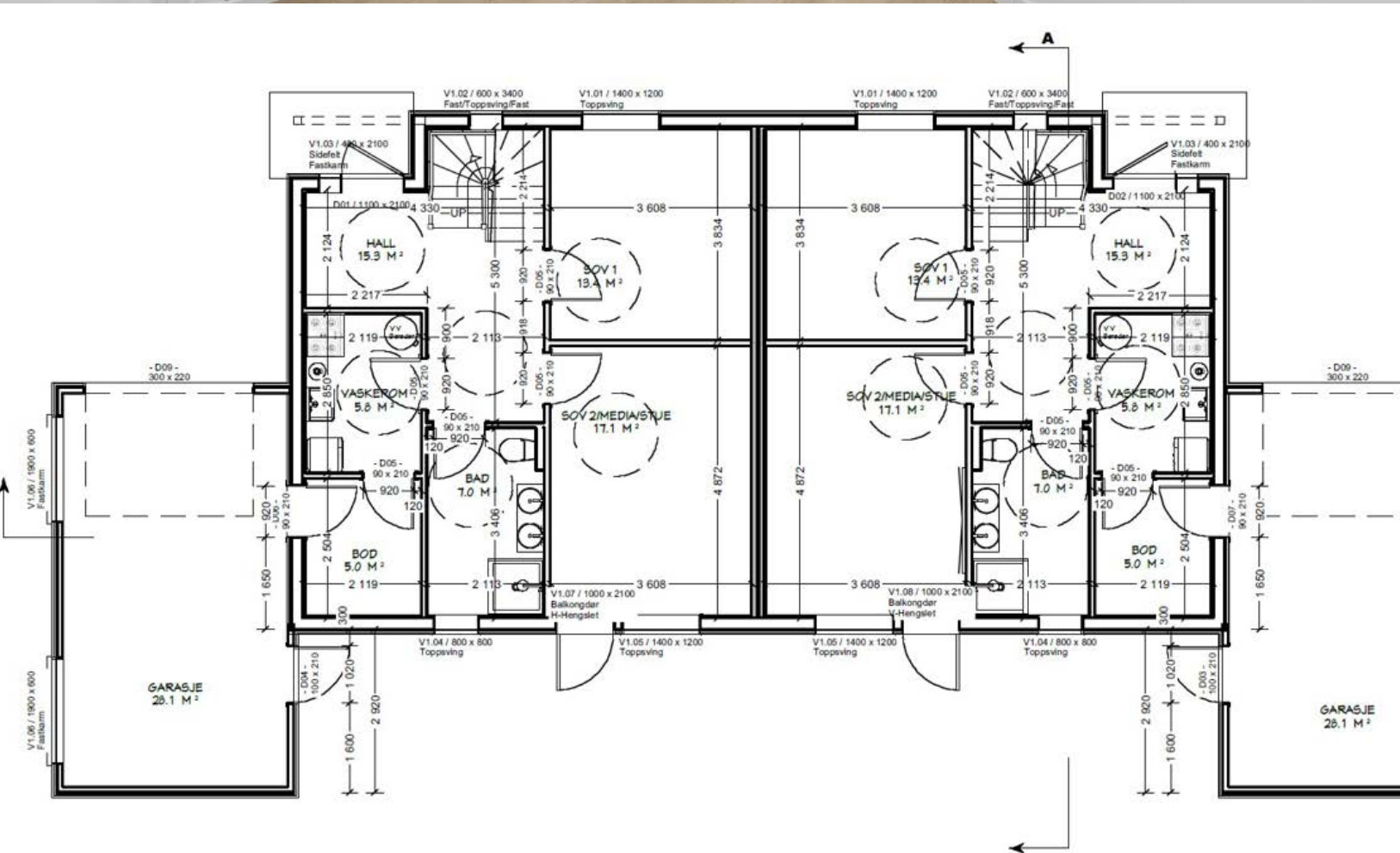






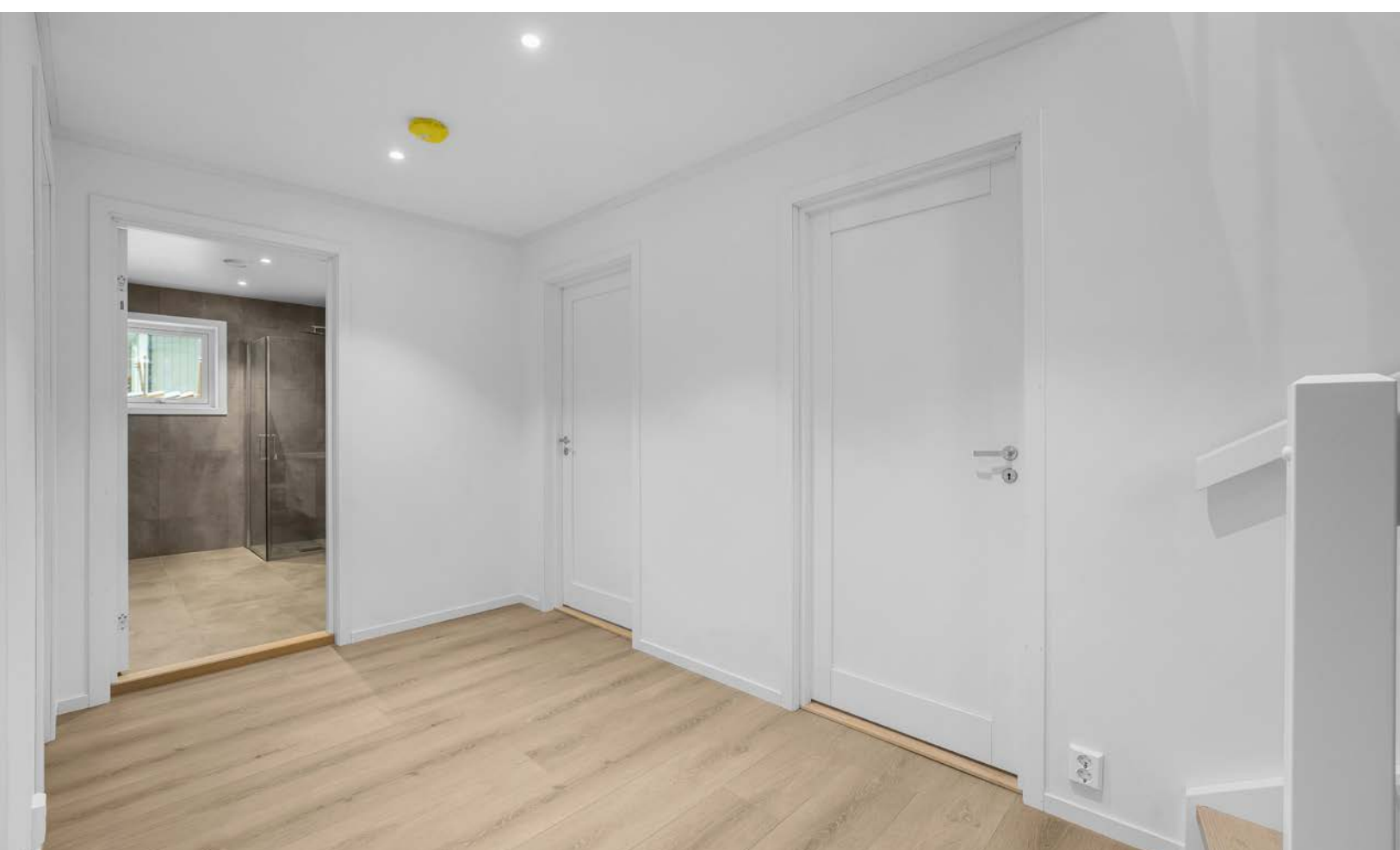


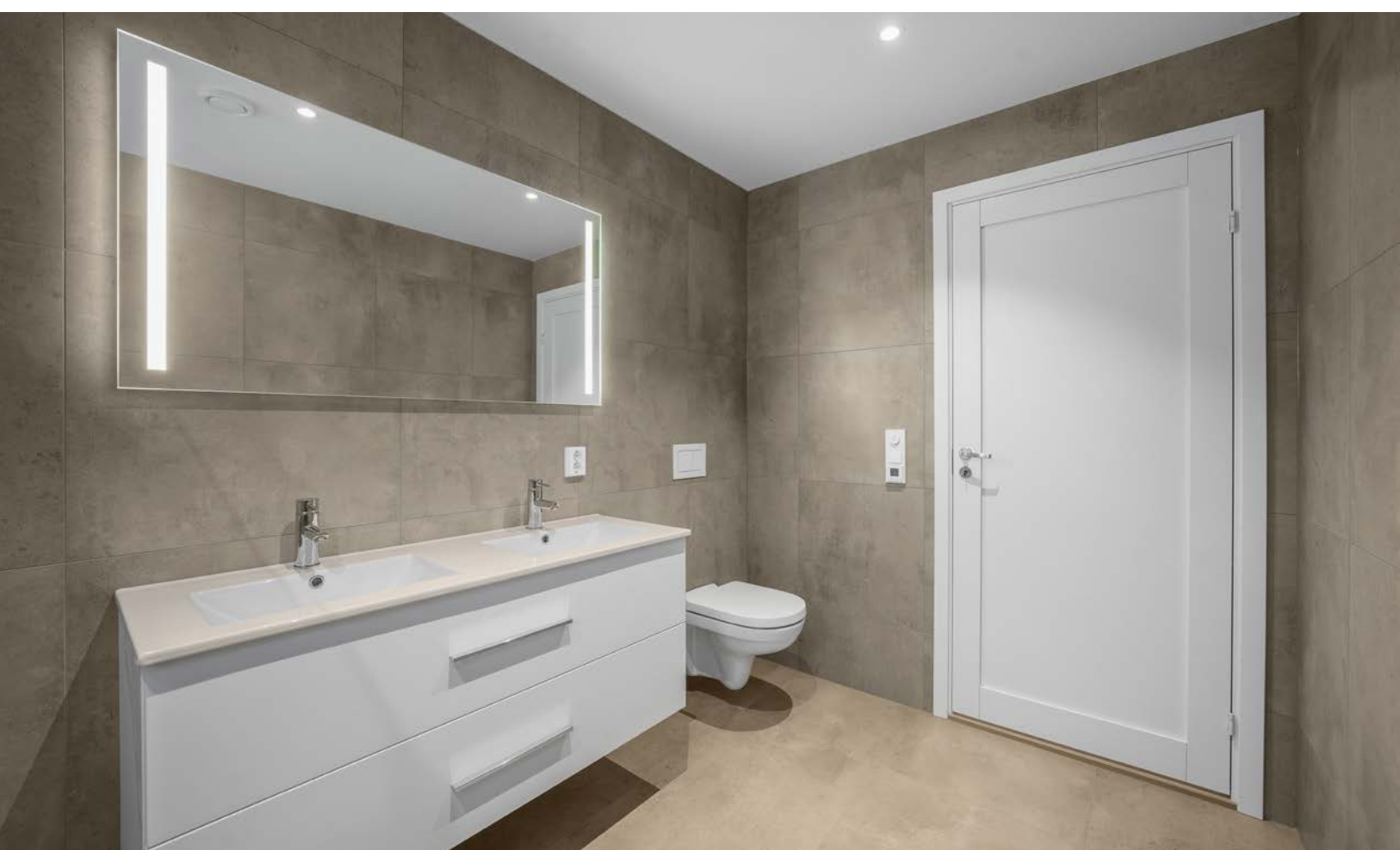




















Nabolagsprofil

Fåmyrsrøet 16B

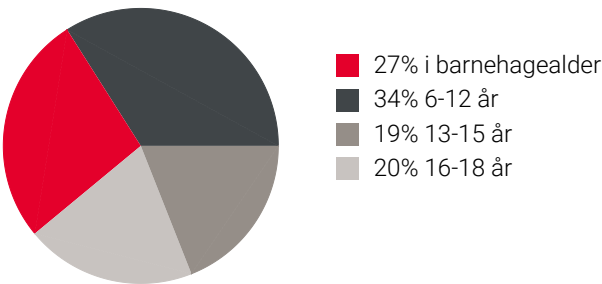
Offentlig transport

🚏 Rustadsaga	6 min 🚶
Linje 410, 413	0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚗
🚉 Oslo lufthavn stasjon	17 min 🚗
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	15.2 km

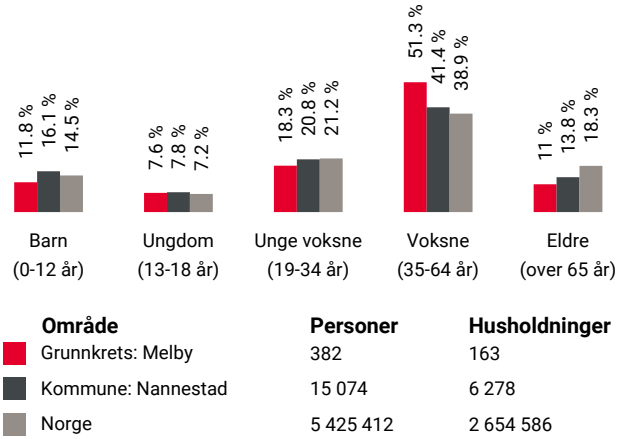
Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
247 elever, 15 klasser	6.1 km
Preståsen skole (1-7 kl.)	11 min 🚗
365 elever, 19 klasser	8.2 km
Maura skole (1-7 kl.)	13 min 🚗
490 elever, 26 klasser	9.1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚗
587 elever, 23 klasser	8.1 km
Nannestad videregående skole	9 min 🚗
950 elever	8.5 km
Jessheim videregående skole	22 min 🚗
1150 elever, 63 klasser	18.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

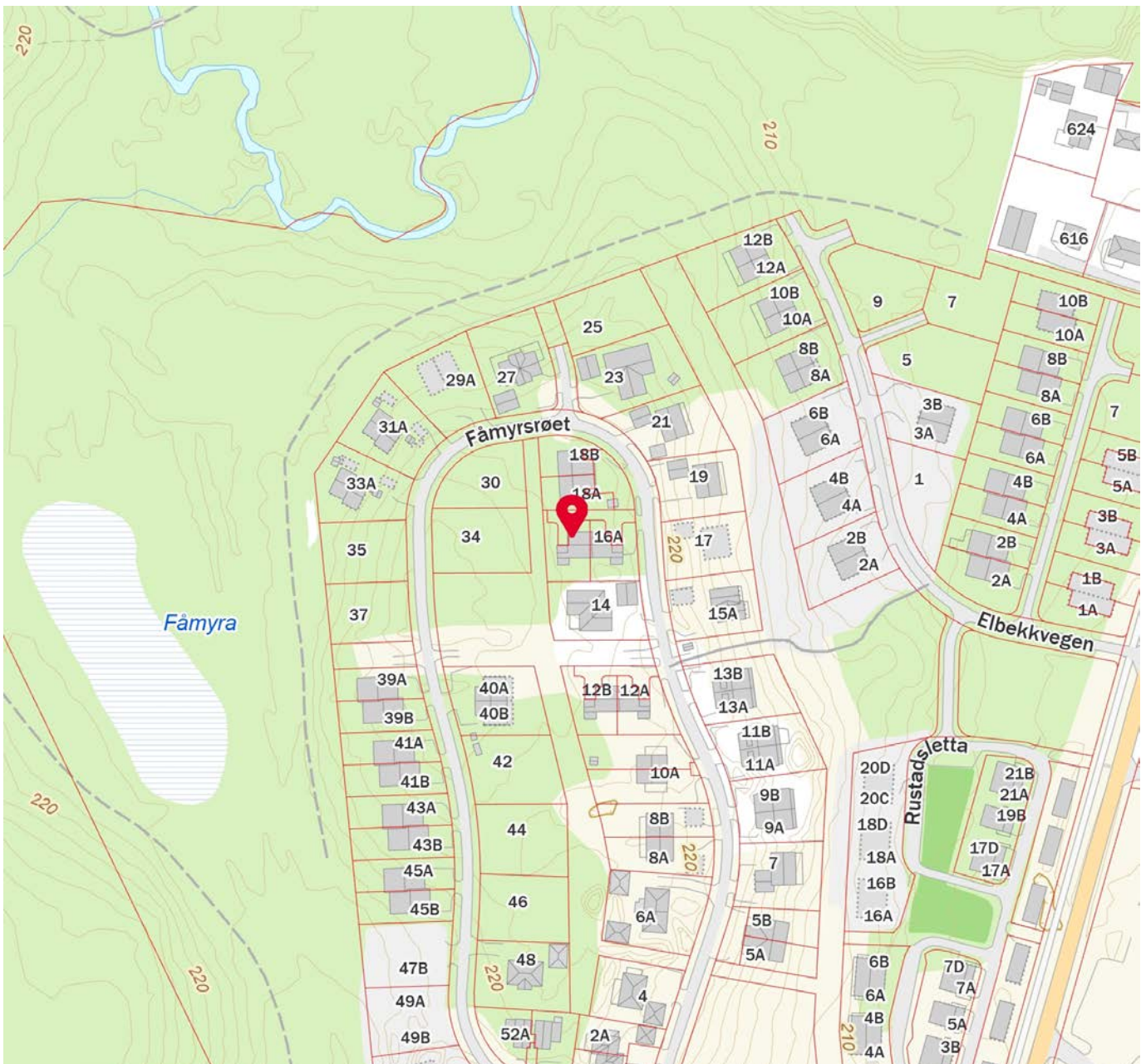
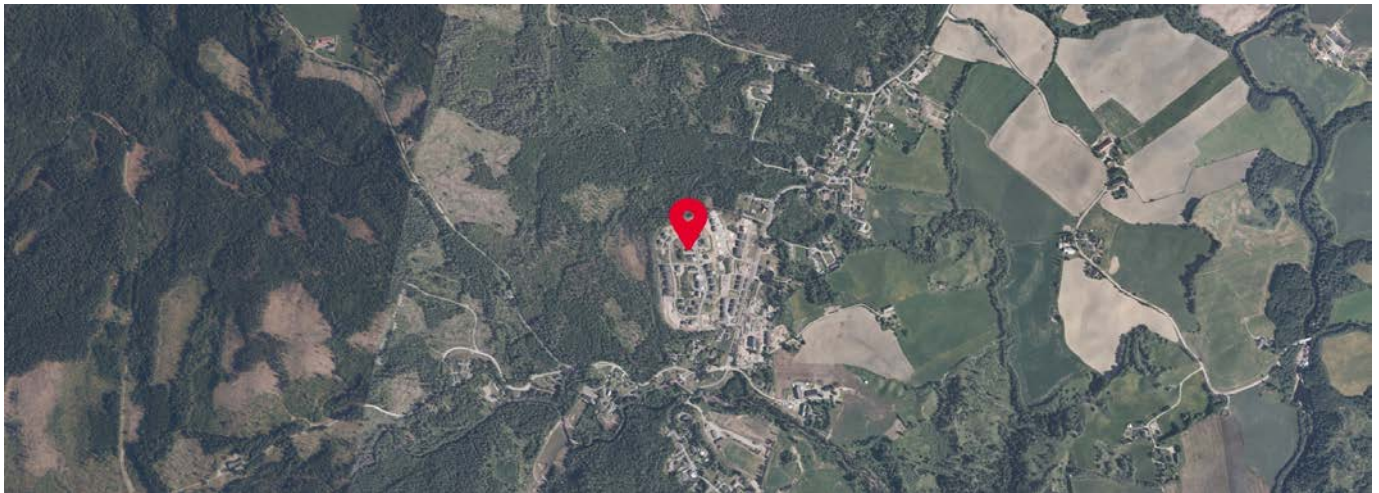
Åsgreina barnehage (0-5 år)	8 min 🚗
131 barn	6.6 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år)	8 min 🚗
11 barn	6.6 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
85 barn	7.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad	9 min 🚗
Post i butikk	7.6 km
Kiwi Nannestad	9 min 🚗
PostNord	8.4 km

Sport

⚽ Åsen skistadion	10 min 🚶
⚽ Åsen idrettsplass	17 min 🚶
Fotball, friidrett	1.5 km
🏊 Nannestad Trim & Helse	9 min 🚗
🏊 EVO Nannestad	9 min 🚗



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Fåmyrsrøet 16 B, 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 7, bnr. 133, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 13416-2047

Referansenummer: PJ2048

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rett-Takst As

Rett-Takst As er et sertifisert og uavhengig takstforetak som tilbyr profesjonelle takst- og konsulenttjenester innen bolig, næring og skade. Vi innehar omfattende kompetanse og internasjonale godkjenninger som sikrer høy faglig kvalitet og etterlevelse av gjeldende standarder.

Vi er sertifisert innen:

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av boligeiendom (NS 3600) også Fremtind-rapport
- Skadetaksering av byggverk
- Taksering av næringseiendom

Vår takstingeniør er godkjent som:

Recognised European Valuer (REV) – en europeisk sertifisering gjennom TEGoVA som sikrer internasjonalt anerkjent kvalitet i verddivurderinger

Rapportansvarlig

Kjell-Arne Hagen
Uavhengig Takstingeniør
hagen@retttakst.no
913 75 920



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Del av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2023 med integrert garasje. Bygget er med det ca. 3 år gammelt og i all hovedsak i opprinnelig stand. Bygget er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. Foruten om normal bruksslitasje, ble ingen vesentlige feil eller avvik observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under en detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet. Boligen gir generelt et normalt godt helhetsinntrykk med tanke på alder og er å anse som et attraktivt salgsobjekt i dagens marked.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Betongtakstein fra byggeår.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besikket utvendig fra bakkeplan.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av stål. Heldekkende beslag over pipe og stige/adkomst til pipe. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt/beiset stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftspalte i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling. Overmaling/beis bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Takkonstruksjon:

Det er etablert en inspeksjonsluke i et soverom. Dette er en lukket konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Loftet er bygget som et ikke luftet loftsrom, der all lufting skjer i takflaten mellom et dampåpent undertak og taktekingen. Dokumentasjon er ikke fremlagt, innhent dokumentasjon på utførsel og produkt om mulig.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass, ramme og karm i tre. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Tidsmessig fabrikk malt hvit ytterdør med glassfelt inn til boligen og inn til garasjen. 2 stk. balkong/terrassedører med 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse. Leddport inn til garasjen med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert. Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringsdagen. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Balkonger og terrasser:

Terrasse med adkomst fra et soverom på ca. 23m² med utgang til hage. Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord.

Delvis overbygd terrasse med adkomst fra stuen på ca. 30m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk i stål/alu med glassfelt.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: Laminat gulv med hvitmalte gulvlister.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

Beskrivelse av eiendommen

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Malte flater med hvitmalte taklister.

Påkostninger:
Downlights i flere rom.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt betongdekke og etasjeskille i trebjelkelag.
Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i stuen.

Radon:
Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Pipe og ildsted:
Det er etablert ildsted i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp mellom etasjene med åpne opptrinn og lakkerte/oljede inntrinn.

Vedlikehold:
Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Innvendige dører:
Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse. Mellom garasje og bod er det montert brannør av type EI30.

Vedlikehold:
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med to badrom og ett vaskerom. Badrommene har fliser på gulv og vegger, hvit servantinnredning med skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører og innebygd/vegghengt toalett. Hvert bad har ett plastsluk i dusjsone med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran. Det er målt tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, ca. 33–35 mm (krav ≥ 25 mm). Badrommene er ventilert med lufterventil i tak og luftespalte under dør. Vaskerommet har fliser på gulv med sokkelflis og malte veggflater. Rommet har opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og planlimt kum. Integrert koketopp, komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Lys under overskap. Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Det er installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i vaskerommet. Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerommet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert på vegg i vaskerommet.

Varme:
Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner. Gulvvarme i gang, vaskerom og begge badrommene.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.
Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 02.12.2022.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 370,4m².
Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass og plenarealer.

Parkering:
Egen garasje og på egen eiendom.

Byggegrunn:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Ringmur og fundamenter:
Isolerte ringmurelementer med armering og støpt betong, belagt med sement plater og støpt betongdekke.

Terrengforhold:
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

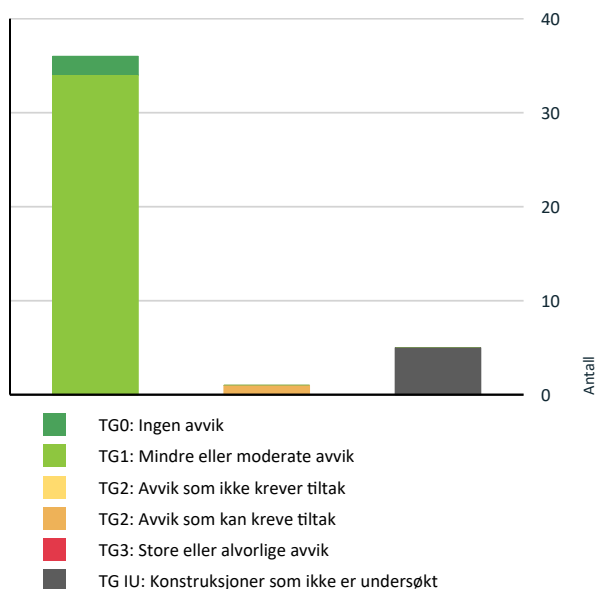
Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest fra Nannestad kommune, datert 27.06.2023.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2023

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTERTAK:

Betongtakstein fra byggeår.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Heldekkende beslag over pipe og stige/adkomst til pipe. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt/beiset stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling.

Overmaling/beis bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er etablert en inspeksjonsluke i et soverom. Dette er en lukket konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Loftet er bygget som et ikke luftet loftsrom, der all lufting skjer i takflaten mellom et dampåpent undertak og taktekingen.

Dokumentasjon er ikke fremlagt, innhent dokumentasjon på utførsel og produkt om mulig.

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, ramme og karm i tre. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører

Tidsmessig fabrikk malt hvit ytterdør med glassfelt inn til boligen og inn til garasjen.

2 stk. balkong/terrassedører med 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre.

Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Leddport inn til garasjen med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringsdagen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra et soverom på ca. 23m² med utgang til hage. Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord.

Delvis overbygd terrasse med adkomst fra stuen på ca. 30m². Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk i stål/alu med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: Laminat gulv med hvitmalte gulvlister.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje. Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: Malte flater med hvitmalte taklister.

Påkostninger:
Downlights i flere rom.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke og etasjeskille i trebjelkelag.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i stuen.

TG 2 Radon

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene med åpne opptrinn og lakkerte/oljede inntrinn.

Vedlikehold.
Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

TG 1 Innvendige dører

Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse. Mellom garasje og bod er det montert branndør av type EI30.

Vedlikehold:
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger FDV- dokumentasjon. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fult ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med 3 downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 33mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen og er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.



Plastsluk i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skuffeseksjon, 2 stk. ett-greps blandebatterier, speil og speil lys.
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet og luftespalte i forbindelse med døren.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger FDV- dokumentasjon. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med 3 downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 35mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen og er et plastsluk med skrudd klemring med synlig slukmansjett/membran.



Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skuffeseksjon, 2 stk. ett-greps blande batterier, speil og speil lys.
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet og luftespalte i forbindelse med døren.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger FDV- dokumentasjon. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med hvitmalt taklister.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

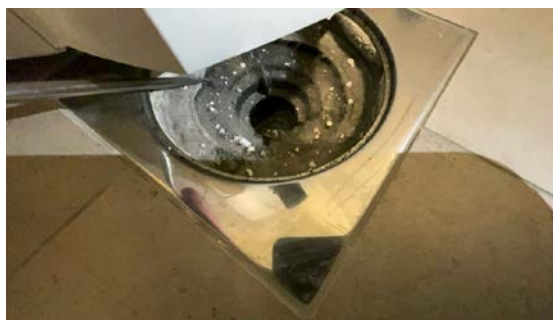
- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.
Høyde forskjell fra topp slukrist til topp flis foran dør er på 9mm pluss oppkant til terskelen på ca. 15mm.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk i vakserommet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.



Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Vaskerommet har ingen våtsoner annet enn gulvet.
Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og planlimt kum.
Integrert koketopp, komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøll/frys.
Lys under overskap.
Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i vaskerommet. Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerommet.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Stoppekran og vannmåler.



Vannfordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert på vegg i vaskerommet.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyrer. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

! TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank på 194L fra 2022, plassert i vaskerommet.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på 194L.

! TO IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner. Gulvvarme i gang, vaskerom og begge badrommene.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

! TO I Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 02.12.2022.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene. Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 5 år ifølge NEK 405-2.



Automatsikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.

Isolerte ringmurselementer med armering og støpt betong, belagt med sement plater og støpt betongdekke.

1 TG 0 Terrenghorhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	30
1. Etasje	95			95	23
SUM	164				53
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2		
1. Etasje	Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest fra Nannestad kommune, datert 27.06.2023.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	7	133	0	2	370.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fåmyrsrøet 16 B

Hjemmelshaver

Amr Eiendom AS

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Åsgreina i Nannestad kommune. God intern beliggenhet på et nyere og rolig boligfelt. Nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt dagligvarehandel. Åsgreina har kort vei til Oslo Lufthavn og har naturen som nærmeste nabo. Bussholdeplass ved innkjøringen til feltet. Halvtimesruter til Oslo (Ca. 1 time) i rushtiden og timesruter ellers. Samme hyppighet for buss til Nannestad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 370,4m².

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass og plenarealer.

Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ2048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

 NANNESTAD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 23/25368		
Ansvarlig søker: Nea Bygningrådgivning Åsvegen 266 2033 ÅSGREINA		Tiltakshaver: AMR Eiendom AS Kjerkevegen 21A 2070 RÅHOLT		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Fåmyrsrøet 16		Gårdsnr. 7	Bruksnr. 133	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art oppføring av tomannsbolig med integrert enkelgarasjer				
Vedtaksdato 27.06.2023	SaksID 21/6133	Delegert saksnr 23/172		
Dato for søknad om ferdigattest:		19.06.2023		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).				
Sted Nannestad	Dato 27.06.2023	Underskrift Elisabeth Mo Wroldsen fagansvarlig byggesak <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	370.4
Etablert dato	20.12.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.01.2024	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	7/133, 7/133/0/1, 7/133/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.06.2023 27.06.2023	2022/3908		7/4, 7/133, 7/133/0/1, 7/133/0/2, 7/134, 7/134/0/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.06.2023 28.06.2023	2023/2269	Tinglyst 29.06.2023	7/4 (-14741,3), 7/179 (14741,4) 7/7, 7/11, 7/12, 7/23, 7/41, 7/54, 7/90, 7/98, 7/99, 7/99/0/1, 7/99/0/2, 7/100, 7/101, 7/102, 7/103, 7/104, 7/105, 7/106, 7/107, 7/108, 7/109, 7/110, 7/115, 7/116/0/2, 7/125, 7/126/0/2, 7/127, 7/128, 7/129, 7/130/0/1, 7/130/0/2, 7/131, 7/131/0/2, 7/132, 7/133/0/2, 7/134/0/1, 7/134/0/2, 7/135, 7/136, 7/137, 7/138, 7/139, 7/140, 7/141, 7/142/0/2, 7/144, 7/151, 7/152/0/2, 7/160, 7/162, 7/163, 7/164, 7/165, 7/166, 7/167, 7/168, 7/170, 7/175, 7/176, 7/178, 165/3
Seksjonering Seksjonering	16.12.2022 16.12.2022	2022/3908	Tinglyst 22.12.2022	7/133 (-756,1), 7/133/0/1 (385,7), 7/133/0/2 (370,4) 7/4, 7/132, 7/134, 7/134/0/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676348.79	607855.39		Ja	370.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AMR EIENDOM AS S921352301	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kjerkevegen 21A 2070 2070 RÅHOLT	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fåmyrsrøet 16B	H0101	7/133/0/2	166	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Fåmyrsrøet 16 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070501 Nannestad
Grunnkrets	209 Melby	Tettsted	686 Rustad
Valgkrets	3 KRINGLER/SLATTUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300974515		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	27.06.2023

1: Bygning 300974515: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 27.06.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	184
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	184
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	107
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	30.11.2021	30.11.2021
Endre bygningsdata	16.12.2022	16.12.2022
Ferdigattest	27.06.2023	27.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fåmyrsrøet 16B	H0101	7/133/0/2	166	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70	0	70	77	0	77
H01	1	96	0	96	107	0	107

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 7/133

Bruksnavn		Beregnet areal	253.9
Etablert dato	17.01.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6676371.19	607863.56		Ja	253.9	



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 01.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	133	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Fåmyrsrøet 16B, 2030 NANNESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 908,67 kr
Feiing	470,01 kr
Vann	3 532,91 kr
Sum	10 911,59 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2554.84	1/1	0 %	2 554,84 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2512.00	1/1	0 %	2 512,00 kr
Restavfall 360 liter	25%	1 Stk	4833.00	1/1	0 %	4 508,00 kr
Restavfall 660 liter	25%	1 Stk	8172.00	1/1	0 %	8 172,00 kr
Vann fastgebyr	15%	1 Boenhet	1748.00	1/1	0 %	1 748,00 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	455.40	1/1	0 %	455,40 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	393.00	1/1	0 %	393,00 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	195.00	1/1	0 %	195,00 kr
					Sum	20 538,24 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

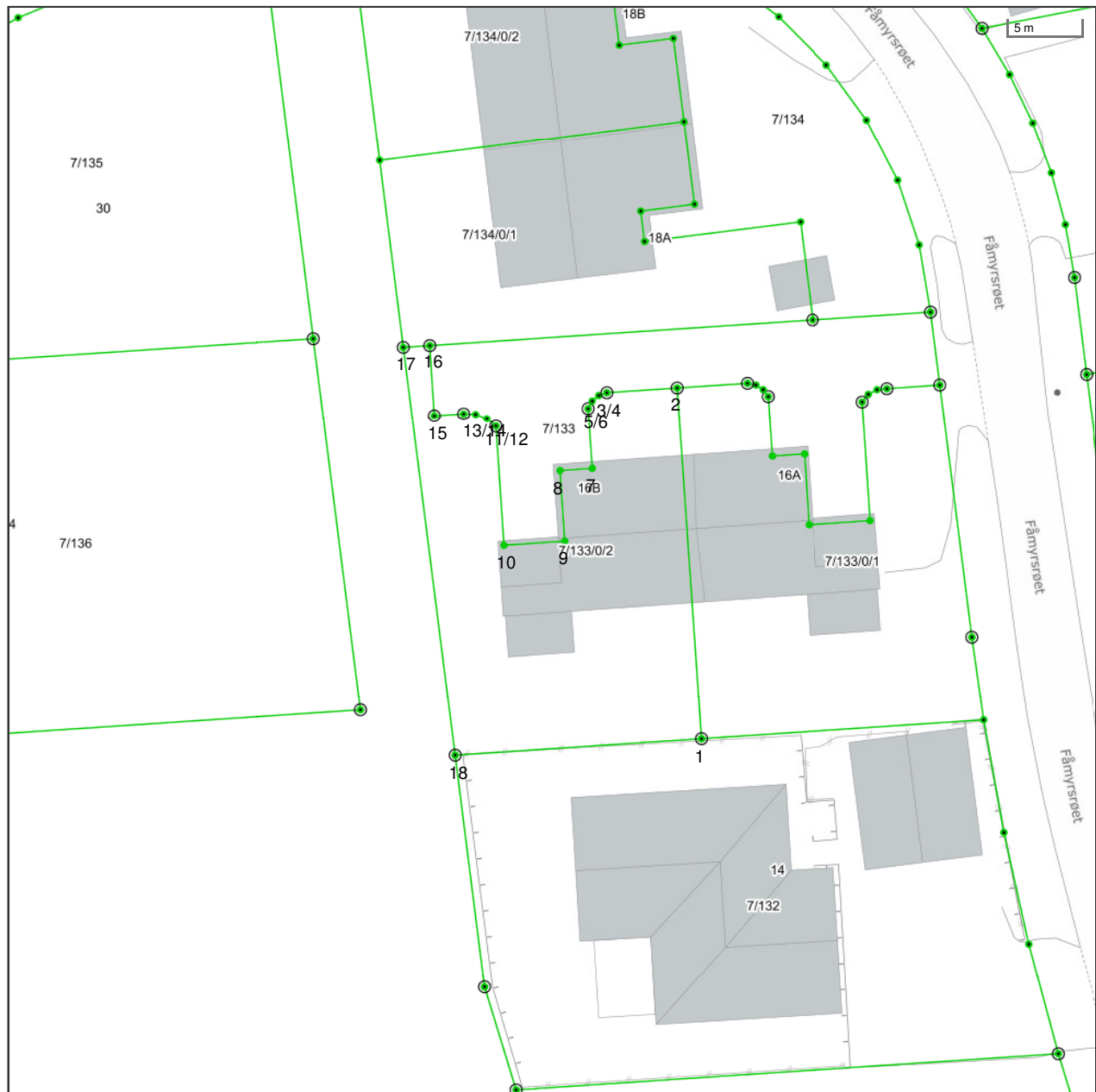
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 3238 - 7/133//2

Teig 1 av 2 (hovedteig)



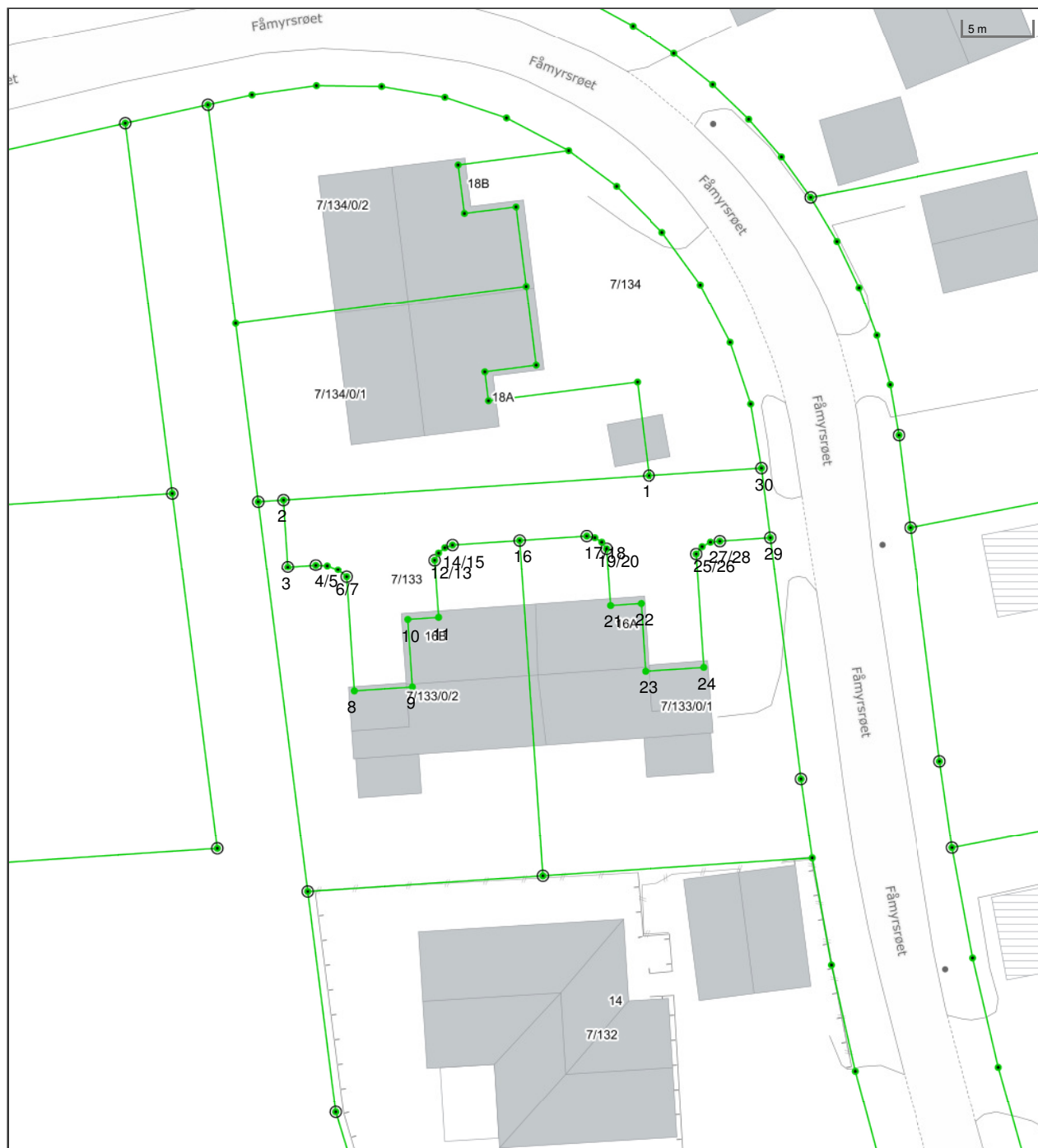
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		370,40 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6676348,785058	Øst	607855,387317
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6676345,344099	607865,654769	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,86		
2	6676369,229994	607863,289658	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00		
3	6676368,769381	607858,511809	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,80		
4	6676368,559536	607857,965258	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59		
5	6676368,167128	607857,530783	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59		
6	6676367,644696	607857,266555	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,59		
7	6676363,544681	607857,672529	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,12		
8	6676363,33	607855,477	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,21		
9	6676358,543	607855,942	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,81		
10	6676358,14	607851,761	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,20		
11	6676366,234969	607850,980439	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,13		
12	6676366,740205	607850,341827	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,81		
13	6676367,013408	607849,574721	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,81		
14	6676367,025591	607848,760509	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,81		
15	6676366,833686	607846,769737	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00		
16	6676371,612932	607846,321674	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,80		
17	6676371,44	607844,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,80		
18	6676343,73	607848,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,05		

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		253,90 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6676371,186476	Øst	607863,556641
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6676374,13	607872,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,06		
2	6676371,612932	607846,321674	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,20		
3	6676366,833686	607846,769737	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,80		
4	6676367,025591	607848,760509	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00		
5	6676367,013408	607849,574721	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,81		
6	6676366,740205	607850,341827	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,81		
7	6676366,234969	607850,980439	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,81		
8	6676358,14	607851,761	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,13		
9	6676358,543	607855,942	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,20		
10	6676363,33	607855,477	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,81		
11	6676363,544681	607857,672529	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,21		
12	6676367,644696	607857,266555	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,12		
13	6676368,167128	607857,530783	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59		
14	6676368,559536	607857,965258	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59		
15	6676368,769381	607858,511809	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,59		
16	6676369,229994	607863,289658	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,80		
17	6676369,690604	607868,067506	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,80		
18	6676369,590406	607868,645944	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59		
19	6676369,288322	607869,149307	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59		
20	6676368,825018	607869,509832	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,59		
21	6676364,741678	607869,914147	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,10		
22	6676364,956	607872,106	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,20		
23	6676360,146	607872,559	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,83		
24	6676360,549	607876,739	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,20		
25	6676368,643011	607875,958642	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,13		
26	6676369,180798	607876,363114	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67		
27	6676369,519518	607876,944561	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67		
28	6676369,6061	607877,611881	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,67		
29	6676369,960335	607881,194411	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,60		
30	6676374,9	607880,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00		



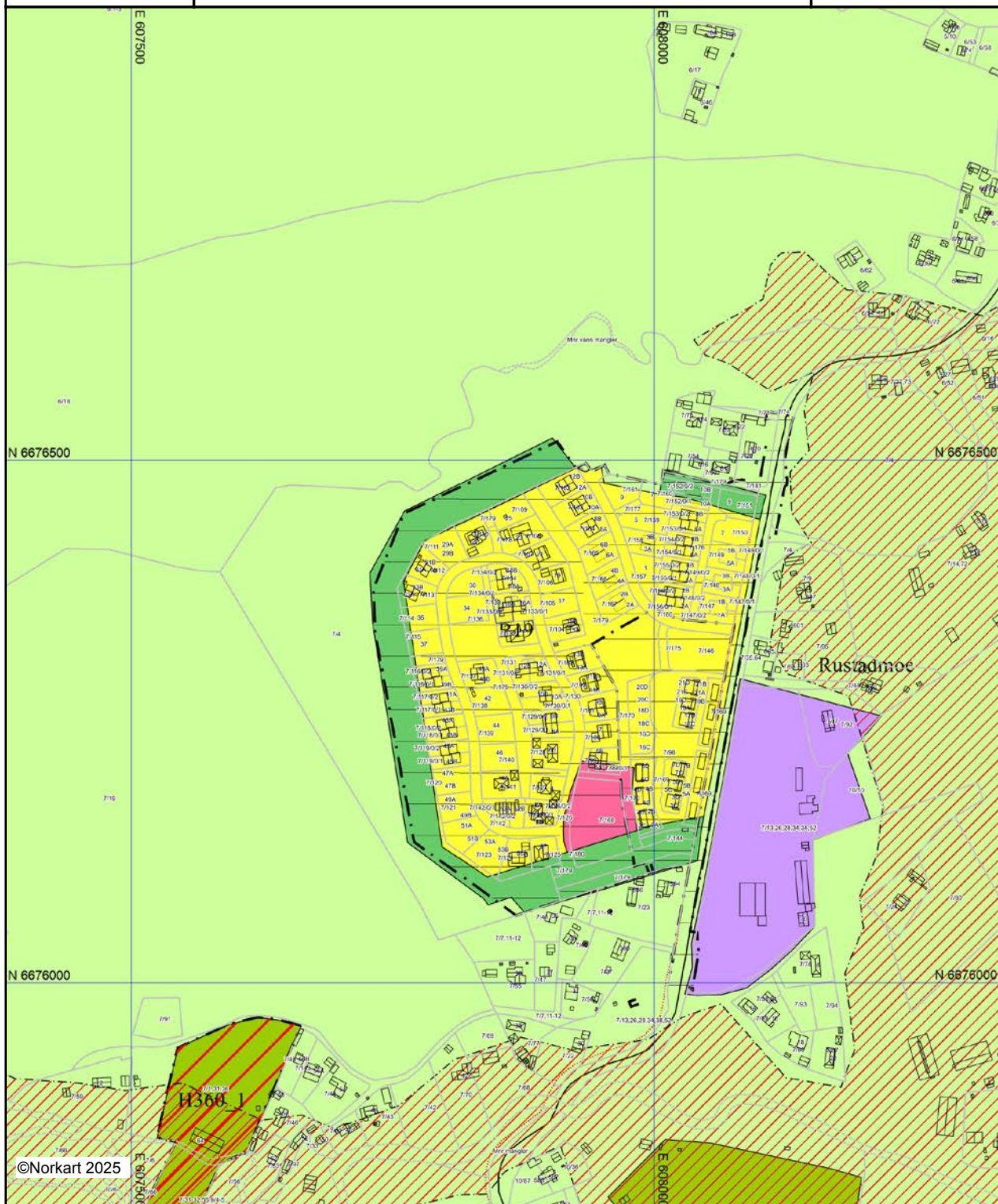
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/133/0/2
Adresse: Fåmyrsrøet 16B
Dato: 01.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Skytebane
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift areal

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 7/133//2





Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/133/0/2
Adresse: Fåmyrsrøet 16B
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnförklaring



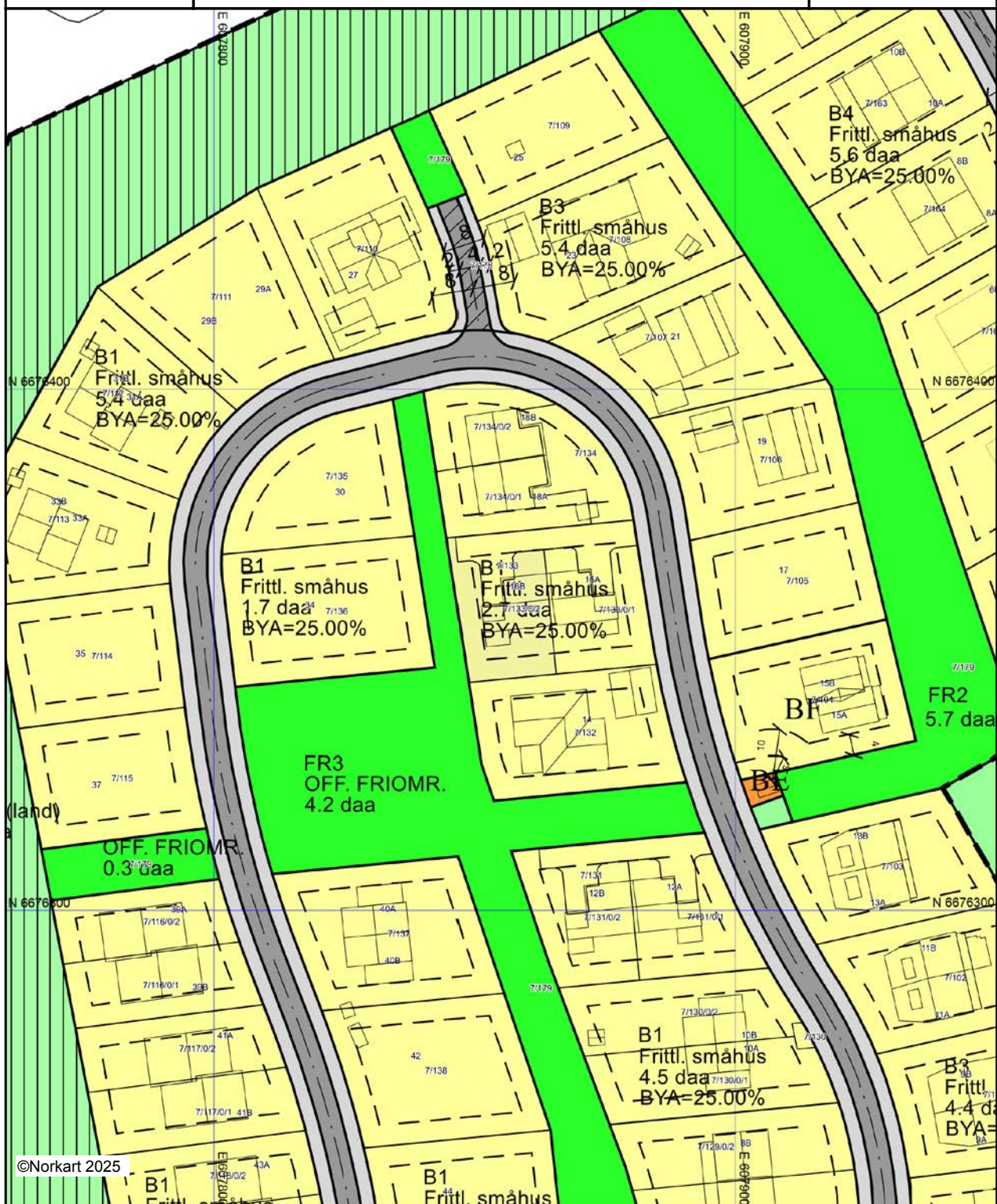
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/133/0/2
Adresse: Fåmyrsrøet 16B
Dato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 01.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	133	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Fåmyrsrøet 16B, 2030 NANNESTAD								

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
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ 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	1 010 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	B19	
	Delareal	1 010 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	99-22
Navn	Fåmyrsrøet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.01.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/2709/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2014.11.2022.pdf
Delarealer	Delareal 1 010 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "FÅMYRSRØET", RUSTADMOEN

Plan-ID 99-22 (E4)

Bestemmelsene er datert 09.11.1999, revidert 10.07.2002, 26.02.2019, 01.07.2019, 13.05.2020 og 14.11.2022

Plankart er datert 09.11.1999, revidert 10.07.2002, 20.02.2019, 13.06.2019, 13.05.2020 og 14.11.2022

Vedtatt av kommunestyret 21.01.2002 (sak 02/08)

Mindre vesentlig endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 03.09.2002 (sak 02/60)

Endringer vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 19.03.2019 (sak 19/13)

Endringer vedtatt administrativ 01.07.2019

Endringer vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 08.06.2020 (sak 20/47)

Endringer vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 05.12.2022 (sak 22/44)

ordfører

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder for boliger
 - * område for konsentrert småhusbebyggelse (B5)
 - * områder for åpen småhusbebyggelse (B1-B4)
 - * område for frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- område for energianlegg (BE)
 - * nettstasjon (BE)
- offentlige trafikkområder
- friområder (FR1-FR4)
- spesialområder
 - * friluftsområde (SF1)
 - * vegetasjonsbelte (SV1)
 - * frisiktsoner - inngår i byggeområdene
- fellesområder for flere eiendommer/parseller:
 - * felles avkjørsel/adkomstveger (FV1-FV3, SKV1-SKV3)
- Grønnstruktur
 - * Vegetasjonsskjerm (GV)
- Parkeringsplasser (SPP)

1.3 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det

faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

- 1.4 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene
- 1.5 I de enkelte områder kan det ikke gis byggetillatelse før felles infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, veger og elektrisitetsforsyning er etablert og gitt midlertidig brukstillatelse.
- 1.6 Oppstarttidspunkt og utbyggingshastighet for boligområdet må være fastsatt i underskrevet utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen før det gis igangsettingstillatelse for anleggstiltak innenfor området

2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B5)

- 2.1 Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus el.
- 2.2 Før prosjektering av området settes i gang skal det holdes forhåndskonferanse for avklaring om utnyttelsen og utformingen av området. Før byggetillatelse gis skal det foreligge situasjonsplan for hele området. Kommunen kan også kreve at det utarbeides bebyggelsesplan med behandling i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.
- 2.3 Maksimalt tillatt utbygget areal er $BYA=30\%$ inkl garasje (jf. byggeforskriftene kap 22.1.a) under forutsetning av tilfredsstillende løsninger for utendørs oppholdsarealer, grøntarealer, kjøre- og parkeringsarealer, konf. kravet til forhåndskonferanse (pkt 2.2).
- 2.4 I situasjonsplanen/bebyggelsesplanen skal det vises inngangslekeplass(er) på ca 150 m², - 1 for ca hver 10. boligenhet.
- 2.5 I situasjonsplanen/bebyggelsesplanen skal det avsettes plass for ny trafo.
- 2.6 Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 6,5m og mønehøyde = 9,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.
- 2.7 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst en i garasje/carport. For eventuelle omsorgsboliger o l kan kommunen redusere kravet til 1 plass pr boenhet.
- 2.8 Innenfor området skal spesiell verdifull vegetasjon forsøkes ivaretatt.
- 2.9 I situasjonsplanen/bebyggelsesplanen skal det fremgå nødvendige støyskjermende tiltak slik at Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 til innendørs og utendørs støynivå oppnås.

3.1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER - ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B4, BFS1-BFS2)

- 3.1.1 I områdene skal det kun oppføres frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- 3.1.2 Ved oppstart av utbygging på en tomt/eiendom skal det holdes forhåndskonferanse for avklaring om utnyttelsen og utformingen av tomta/eiendommen, - herunder hustype, grunnmur-, gesims- og mønehøyder samt hus- og garasjeplassering.
- 3.1.3 Maks. tillatt $BYA=25\%$ beregnet iht. gjeldende regler hva gjelder grad av utnyttning.

- 3.1.4 a) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m
b) Ved terreng brattere enn 1:8 skal det bygges underetasje for å unngå unødig terrengbearbeiding.
c) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- 3.1.5 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For hybelleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass.
Ved byggemelding av boligen skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen tomt selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 3.1.6 Endelig plassering av adkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av byggesøknad. Adkomst skal være til den veg som er vist med pil på reguleringsplanen.
- 3.1.7 Innenfor områdene skal det i størst mulig grad tas vare på høytstammede trær.
- 3.1.8 På situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til bygging, skal det fremgå nødvendige støyskjermende tiltak som godtgjør at grenseverdiene for innendørs og utendørs støynivå i de til enhver tids gjeldende retningslinjer om støy tilfredsstilles.
- 3.1.9 For eiendommen gnr. 7 bnr. 104 gjelder spesielt:
- Byggegrensen på 5 meter gjelder avstand til bygning med brennbare overflater pga. brannsmitte fra nettstasjon.
- Byggegrensen på 10 meter gjelder avstand til bolig pga. støy fra nettstasjon.

3.2 BOLIGBEBYGGELSE FOR BOLIGER – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)

Innenfor felt BFS tillates oppført eneboliger, flermannsboliger og/eller kjedehus. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdet grenser mot offentlig vei, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Det tillates sekundærleiligheter. Det tillates oppført maksimalt 10 boenheter, i tillegg inntil en sekundærleilighet pr boenhet.

3.2.1 Utforming av bebyggelse

Mindre frittstående installasjoner/anlegg, som overdekket sykkelparkering, kan oppføres utenfor byggegrense. Boder skal integreres som en del av bebyggelsen. Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.
Tiltaket skal ha en god estetisk utforming, herunder en naturtilpasset materialbruk og farger. Bygninger i samme gruppe skal ha et samsvarende uttrykk og garasjer/carporter skal tilpasses boligbyggenes form.

3.2.2 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 40%. Alle beregninger skal gjøres iht. Miljødepartementets veileder for grad av utnytting.

3.2.3 Takform, gesimshøyder og mønehøyder

Alle boligbygg kan oppføres med saltak og/eller pulttak.

Høyder over gjennomsnittlig planert terreng:

- Gesimshøyde for boliger med sokkel skal ikke være over 7,5 meter
- Mønehøyde for boliger med sokkel skal ikke være over 10 meter
- Gesimshøyde for boliger uten sokkel skal ikke være over 6,5 meter
- Mønehøyde for boliger uten sokkel skal ikke være over 9 meter.

Alt boligbygg innenfor planområdet skal ha samme takform.

Mindre frittliggende bygg som boder, carporter og garasjer skal ha maksimal møne- og/eller gesimshøyde 4 meter, og ha lik takutforming som boligbebyggelsen.

3.2.4 Parkeringskrav

Det skal avsettes biloppstillingsplasser innenfor planområdet. Minst 1 p-plass pr. boenhet skal være under tak.

Innenfor området skal følgende parkeringsnorm legges til grunn:

Boliger: 2 plasser pr. boenhet

Sekundærleilighet: 1 plass.

Det skal avsettes minst 1,5 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, i tilknytning til hvert inngangsparti eller i bod/kjeller.

3.2.5 Leke- og uteoppholdsarealer

Innenfor felt BFS skal det etableres en felles lekeplass. Minimum 20 m² per hovedleilighet, iht. kommuneplanens bestemmelse §5.8. Lekeplassen skal i hovedsak tilpasses mindre barn og skal inneholde min. sandkasse, vippe og sittebenk.

Felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til boliger, eller så snart årstiden tillater det.

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

Lekearealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Situasjonsplan datert 13.10.2021 med tegningsnummer 2 er veiledende for plassering av lekeplassen.

3.2.6 Utforming av ubebygde arealer

Ubebygd areal inn mot tilstøtende veier og randsoner skal gis en tiltalende utforming og behandling.

Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdet skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Det tillates ikke gjerder høyere enn 1 meter.

3.2.7 Renovasjonsanlegg – BRE

Felt BRE er felles renovasjon for all bebyggelse i planområdet.

3.2.8 Parkeringsplasser SPP

Areal avsatt til parkering for BFS. Det tillates overflateparkering utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 0,5 meter mot formålsgrensen.

3.2.9 Vegetasjonsskjerm GV

Vegetasjonsskjermene f_GV erstatter tidligere regulert vegetasjonsbelte og må opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse til boliger, eller så snart årstiden tillater det.

3.2.10 Veiledende situasjonsplan

Situasjonsplan datert 13.10.2021 med tegningsnummer 2 er veiledende

3.2.11 Støy og støv

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, tabell 3 i T- 1442/2021. For anleggsfasen gjelder tabell 4 i T-1442/2021.

3.2.12 Overvann

Prosjektering av overvannshåndtering skal baseres på prinsipp om infiltrasjon/fordrøyning på egen grunn.

Det skal utarbeides en VAO-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VAO planen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

4 FRIOMRÅDER (FR1-FR4)

- 4.1 Området FR1 skal opparbeides som balløkke og være klar til bruk når bebyggelse i planområdet tas i bruk.
- 4.2 Områdene FR2, FR3 og GFD skal ha et parkmessig preg. Innenfor områdene skal verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. De skal være tilrettelagt med stier der dette er naturlig, og holdes i ryddet stand slik at det er enkelt å ferdes til fots i disse.
- 4.3 Friområdene skal settes i stand samtidig som veger/infrastruktur i de tilliggende boligområdene opparbeides.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Avkjørsler/kryss med fv. 527 skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Øvrige trafikkanlegg skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av kommunen.
- 5.2 Regulert gang- og sykkelveg langs fv. 527 skal bygges ut samtidig med boligene, men kan bygges ut etappevis:

Gang- og sykkelveg fra krysset fv. 527 x Rustadvegen til krysset fv. 527 x V1 skal bygges samtidig med boligene i feltene B1, B2 og B3. Ingen boliger i de nevnte feltene tillates tatt i bruk før gang- og sykkelvegen er ferdig. Det samme gjelder fortau langs veg V1 fra fv. 527 til og med kryss i sløyfen på V2.

Ved utbygging av feltene BKS1 og BKS2 innenfor «Detaljregulering for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet)» vedtatt 13.09.2016, skal gang- og sykkelveg forlenges til og med den midtre grøntkorridoren f_G og være ferdig før boliger tas i bruk.. Det samme gjelder fortau fra gang- og sykkelveg langs fv. 527 til kryss o_V1 x f_V1 i «Detaljregulering for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet)».

Ved utbygging av feltene BKS3, BKS4 og BKS5 i «Detaljregulering for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet)», skal gang- og sykkelvegen forlenges til krysset fv. 527 x V3 og være ferdig før boliger tas i bruk.

Regulert gang- og sykkelveg langs fv. 1603 skal fullføres samtidig med boligene i felt B4, BFS1 og BFS2 og ingen boliger i feltet tillates tatt i bruk før den regulerte gang- og sykkelvegen er ferdig.

Avkjørsler fra eksisterende boliger skal samtidig legges om som vist i planen.

- 5.3 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 100m. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100m eller slakere.

6 FELLESOMRÅDER

- 6.1 Felles adkomstveger FV1 -FV3 skal betjene og være felles for de eiendommer/tomter som er knyttet til disse adkomstvegene med pil i planen.
- 6.3 Regulering av fellesområder i område B5 skal framgå av situasjonsplanen/bebyggelsesplanen for området.

7 SPESIALOMRÅDER

- 7.1 Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 7.3 Friluftsområdet skal være en overgangssone/buffersone mellom boligområdet og tilliggende landbruksområde. I området tillates ordinær skogsdrift. Uttak av virke skal skje ved plukkhogst og ikke ved flatehogst. Spesielt tett vegetasjon som hindrer solinnstråling tillates tynnet.

8 BEBYGGELSE OG ANLEGG – ENERGIANLEGG OMRÅDE BE (Pbl § 12-5.1)

- 8.1 Område BE er areal for nettstasjon. Denne forutsettes plassert inntil 1 m fra formålsgrensen i sør. Arealet skal holdes i ryddig og ordentlig stand.
- 8.2 Arealet for energianlegg/nettstasjon kan fradeles. Det tillates ikke inngjerdet.

9 FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.
- 9.2 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendomsgrensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m² med avstand minst 2 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.
- 9.3 Detaljplaner for tekniske anlegg veg, vann og avløp, samt detaljplan for evt. fartsdempende tiltak skal være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes.



Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 7/133/0/2
Adresse: Fåmyrsrøet 16B
Dato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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: 01.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	133	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Fåmyrsrøet 16B, 2030 NANNESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0121788920	1	15.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Eiendom	3238 7/133/0/2		
Utskriftsdato	01.09.2025	Antall datasett	99

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

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

9 Berørte datasett

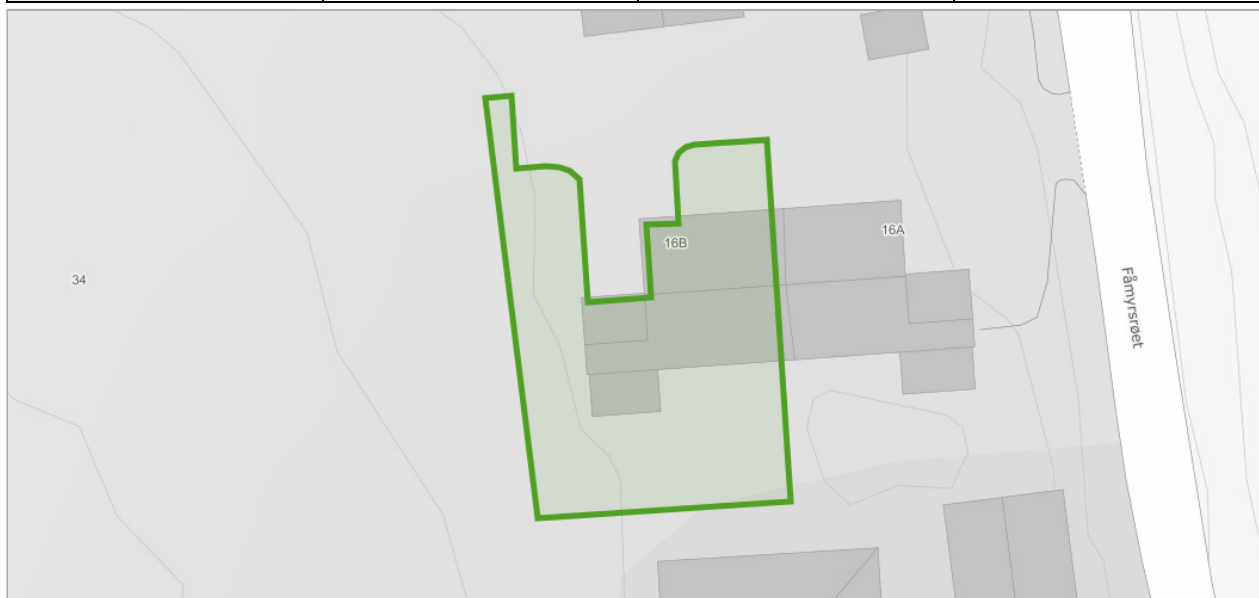
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB Tiltak ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Radon ❶ Tettsteder ❶ Verneplan for vassdrag | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|---|--|

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybde data ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-bane ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låssettingsplasser ❷ Marin grense ❷ Markagrensa ❷ Mulighet for marin leire ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindrifsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB-arealbruk ❷ Flom - aktsomhetsområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurensset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepssone naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land (NiN) ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Vernskog ❷ Vindkraft |
|---|---|

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	26.08.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

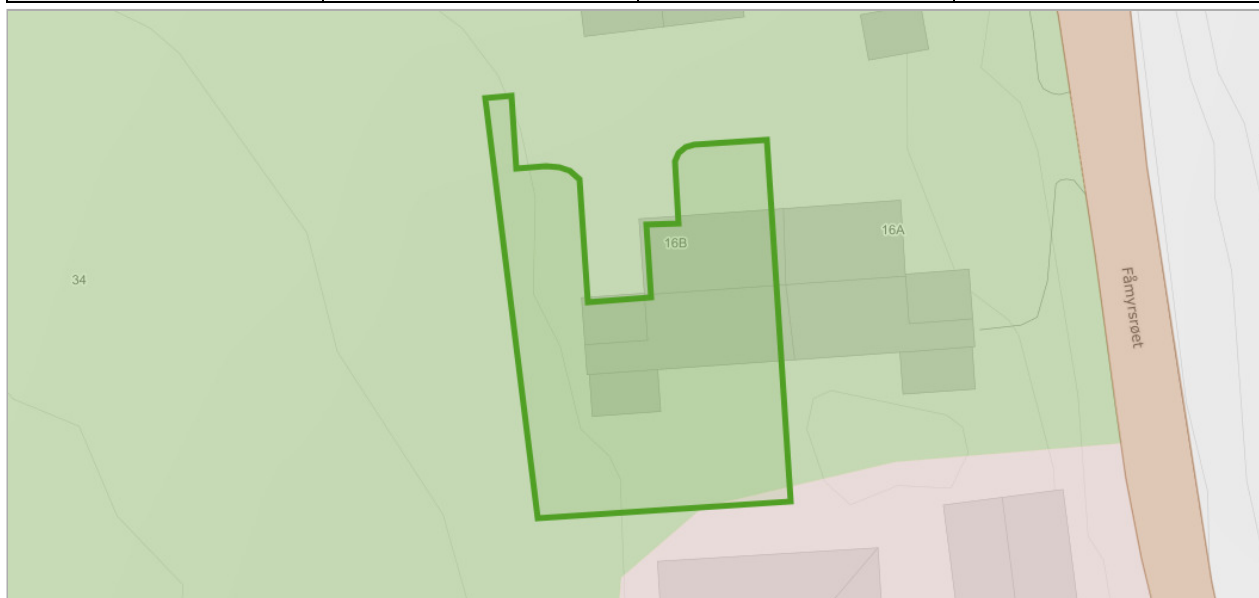


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2021006133	300974515	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2021006133	300974510	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	26.08.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

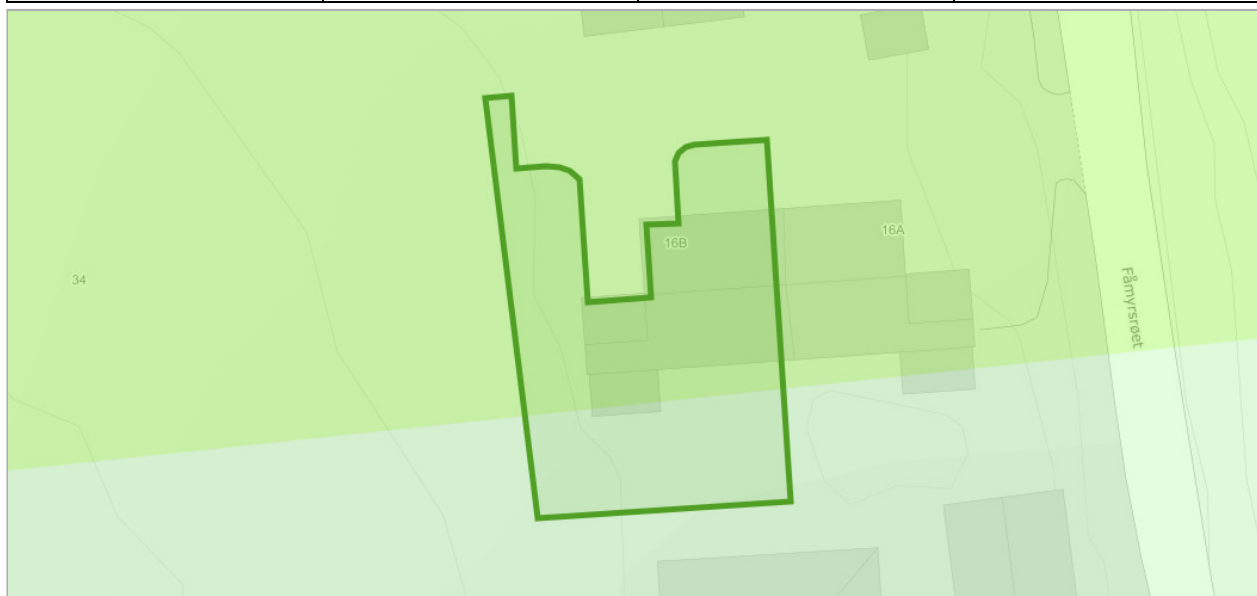
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

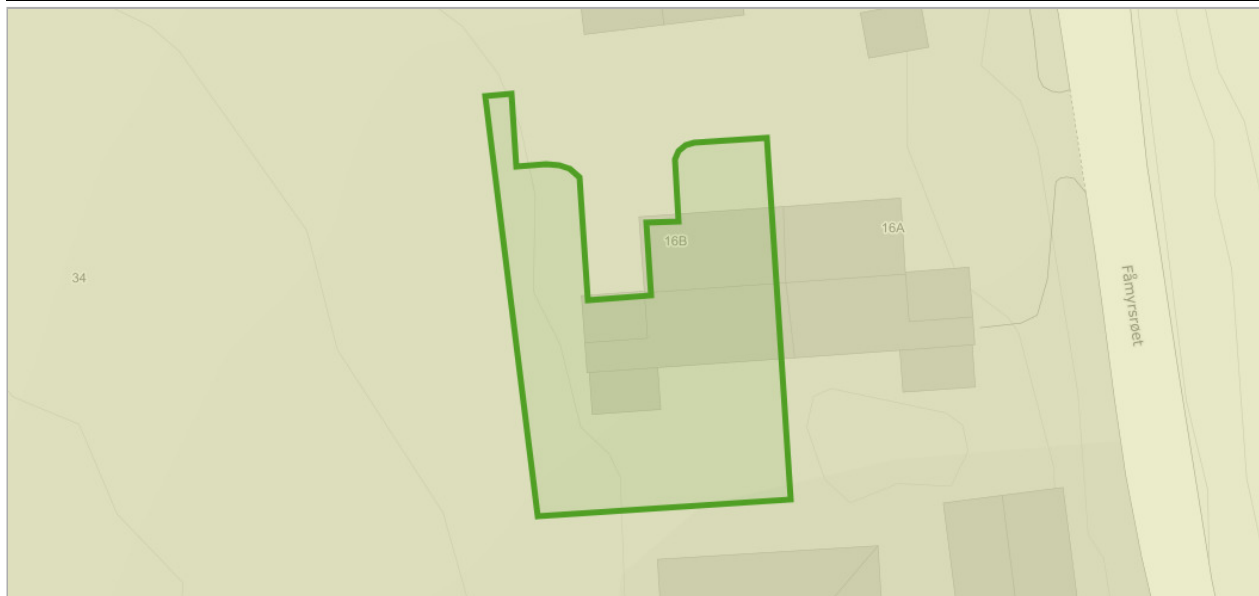
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	31.08.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

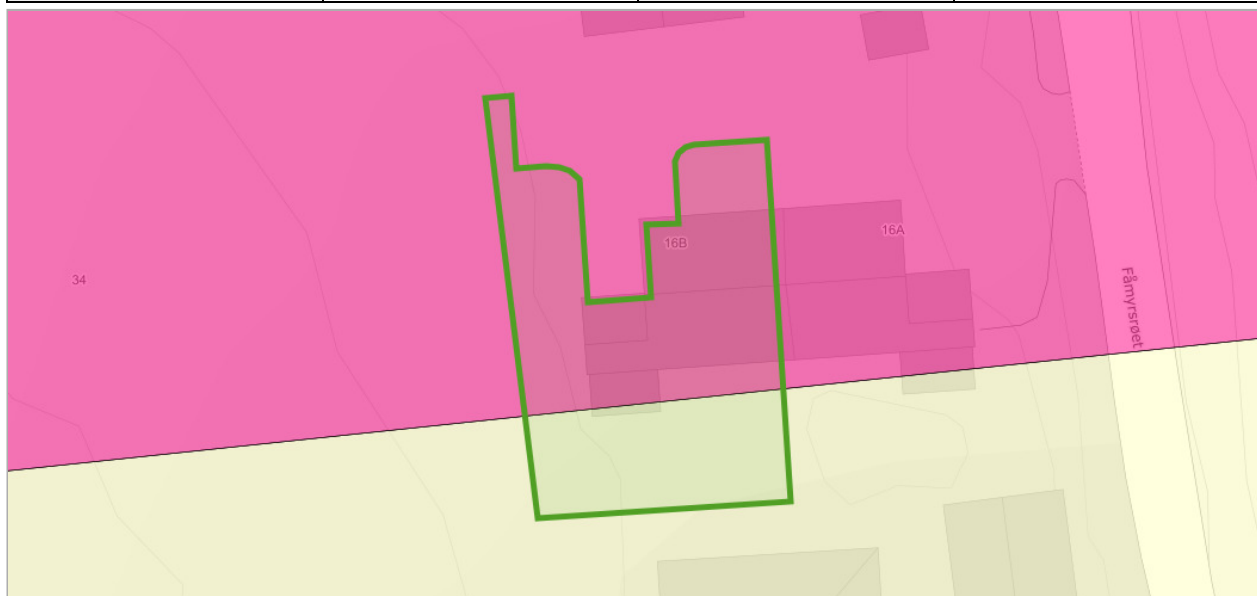
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

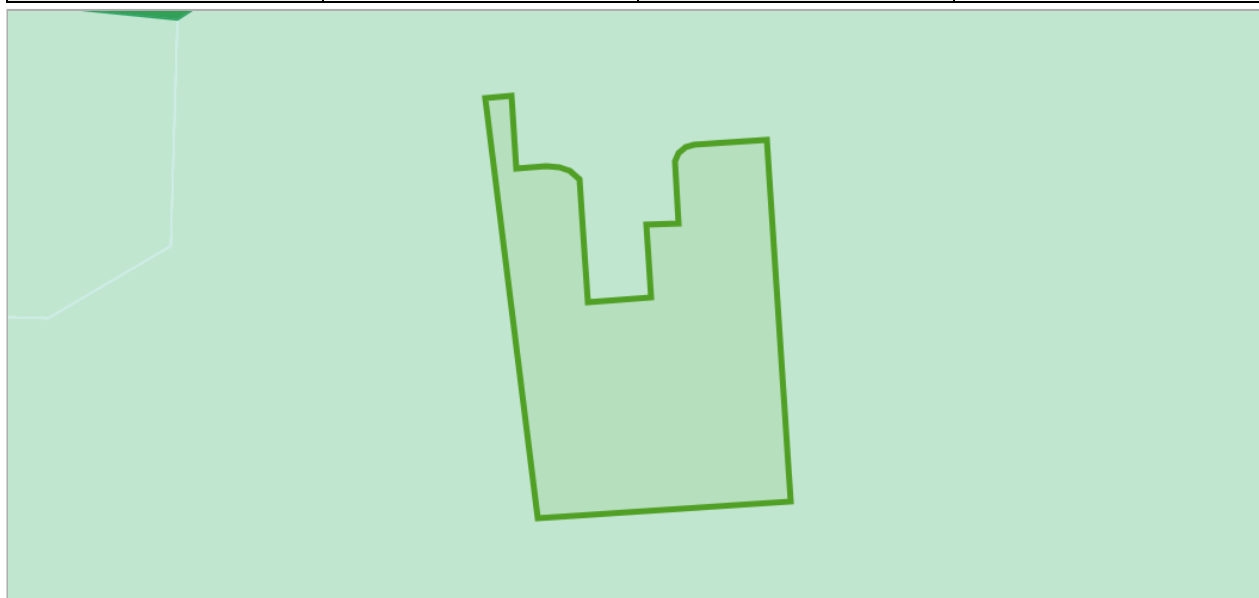
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	31.08.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

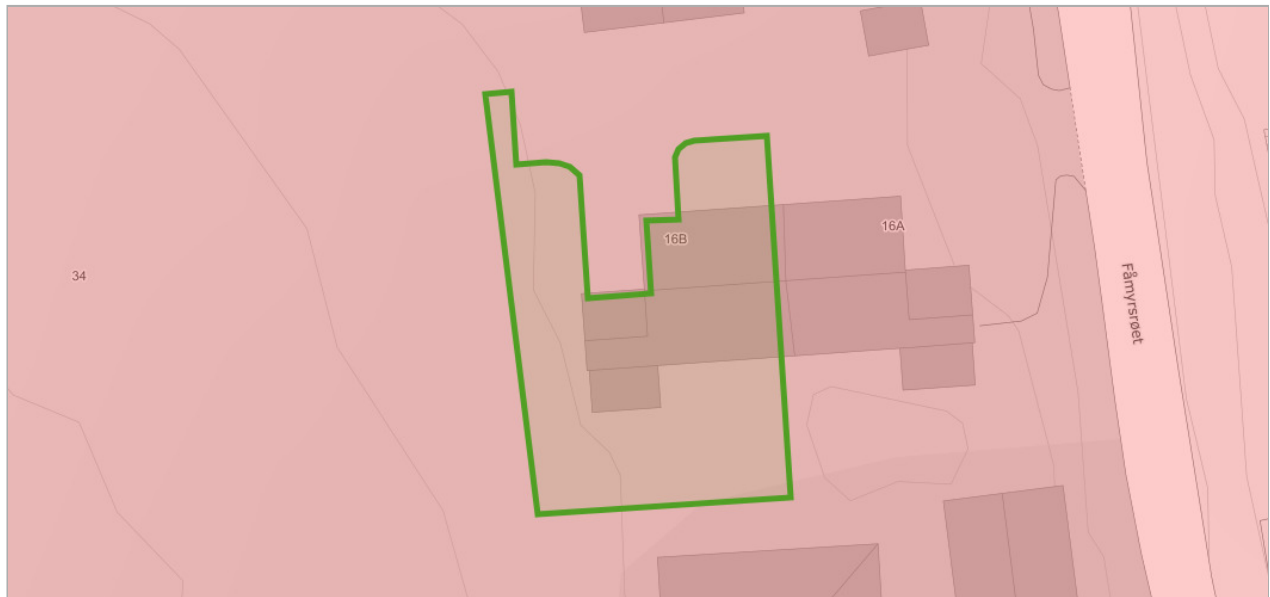
Biomasse - overjordisk masse
0 - 10 t/daa
20 - 30 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B14
B17
Bonitet gran
B17
Bonitet lauv
B17
Høyde
80 - 100 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Volum med bark
0 - 10 t/daa
30 - 40 t/daa
Volum uten bark
0 - 10 t/daa
30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
0	0	15	17	16	2019	4	1	OAH_2019_0	1	0

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

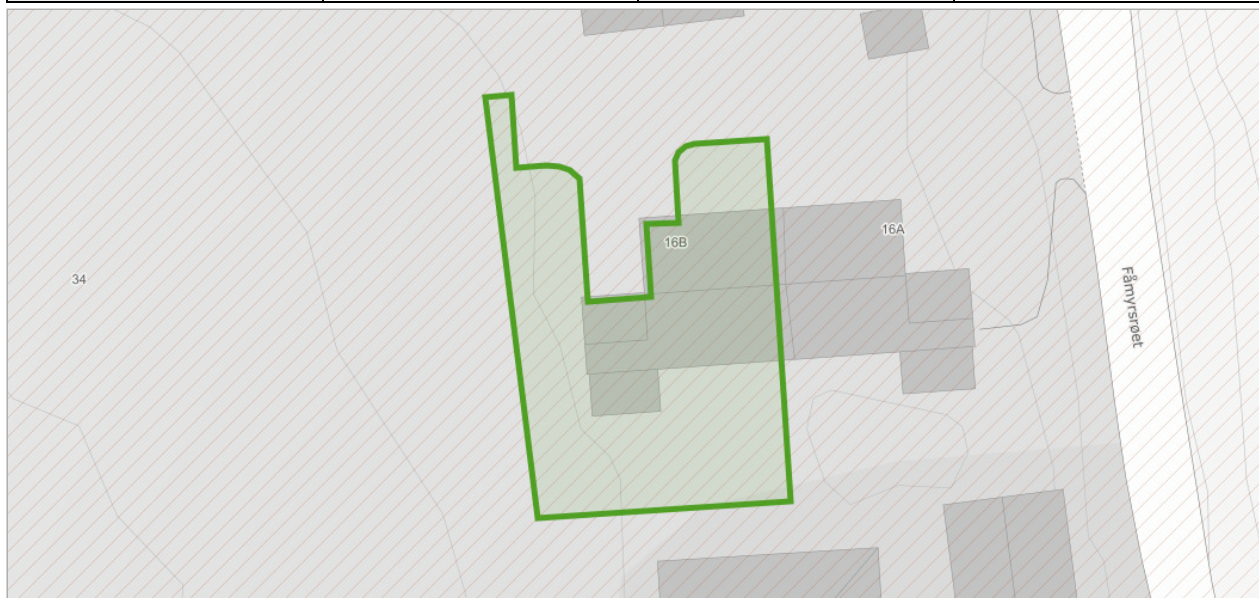
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0686	Rustad	401	0.495161536034909

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.08.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

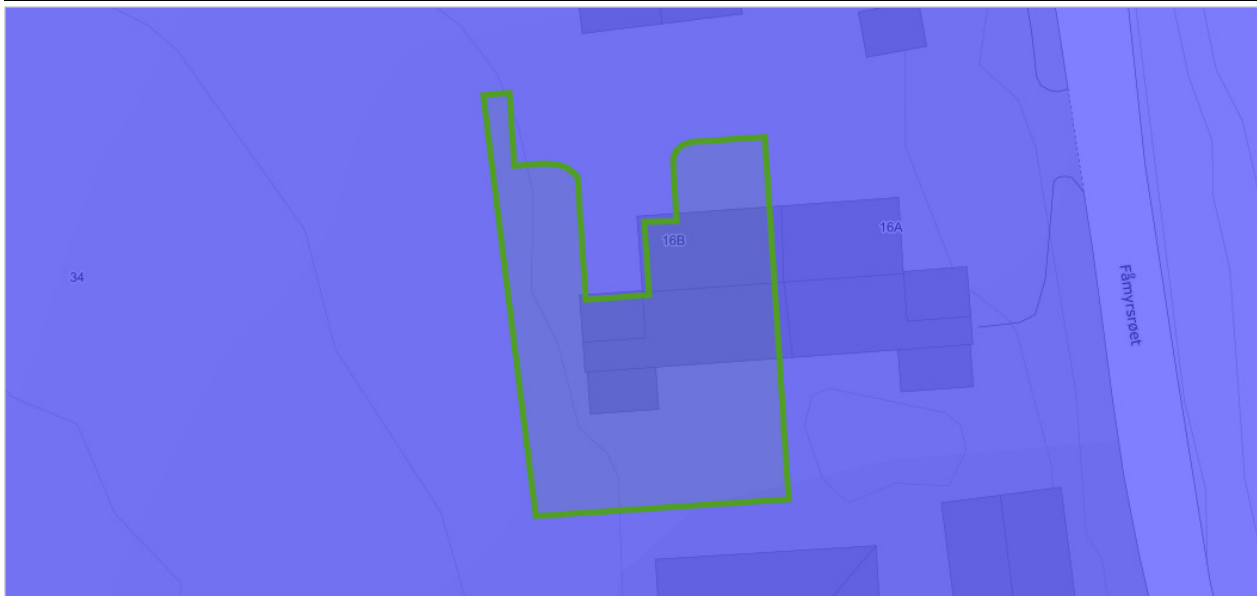
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverksnavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Fåmyrsrøet 16B
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@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 viderefremidlet 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