

aktiv.



Gardermovegen 121, 2030 NANNESTAD

**Utviklingseiendom ved
Gardermoen. Enebolig på stor
næringstomt - med BYA på 60%**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05

Attraktiv utviklingseiendom

Velkommen til Gardermovegen 121, en stor eiendom med enormt potensial for videre utvikling. I kommunen er eiendommen detaljregulert til næringsvirksomhet. Dette, kombinert med beliggenheten ved Gardermoen, gjør objektet svært attraktivt – til en god pris. Eiendommen ligger i et næringsområde, rett ved busstopp, Oslo lufthavn og Teigebyen med alle fasiliteter.

Selve tomten er over 1,7 mål; tilnærmet flat med gruslagt gårds plass og store plenarealer. Bebyggelsen består i dag av en dobbelgarasje med tilbygget bod og en eldre enebolig over tre etasjer. Store deler av hovedplanet består av en romslig stue og et separat kjøkken. Stuen fikk ny varmepumpe i 2024, mens kjøkkenet har delvis nyere innredning. Videre er det vaskerom, tre soverom og to bad/wc, hvor det ene ble etablert i 2020.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 390 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 86 140,-	Gnr./bnr.	Gnr. 32, bnr. 56
Total ink omk.:	Kr 3 476 140,-	Oppdragsnr.:	1106260062
Selger:	Nordby Eiendomsselskap AS		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1955		
BRA-i/BRA Total	166/206 kvm		
Tomtstr.:	1717.5 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	83
Energiattest	85
Kart fra kommunen	86
Reguleringsbestemmelser	90
Områdeanalyse fra kommunen	98
Nabolagsprofil	113
Våre samarbeidspartnere	115
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 206 kvm

TBA: 19 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 57 kvm Trapperom, bad, vaskerom, 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 56 kvm Entré, trapperom, kjøkken og stue.

2. etasje:

BRA-i: 53 kvm Trapperom, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 40 kvm Garasje og garasje 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Høyde i kjeller er mellom 1,94-2,02 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1717.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et landlig næringsområde ved Oslo lufthavn, ca. 200 m fra flyplassgjerdet. Potensialet er stort og mulighetene mange på en stor, tilnærmet flat

tomt. Tomten er over 1,7 mål, der store plenarealer og diverse beplantning suppleres av stedlig vegetasjon. Ved inngangen har boligen en overbygd adkomstterrasse, og fra stuen er det utgang til en terrasse med levegg, markise og trapp til hagen. Utepllassene måler ca. 19 kvm til sammen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i et næringsområde ved Oslo Lufthavn og Moreppen grendehus, ca. 4 kilometer øst for sentrum av Nannestad kommune. Her bor du med nærhet til hverdagsfasiliteter som skoler, butikker, barnehager og offentlig kommunikasjon. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder.

Det er kort vei til lekeplass og idrettshall tilhørende Nannestad IL. Idrettslaget har et godt tilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboarding. I tillegg er det etablert frisbeegolfbane ved Nannestadhallen. For de skiglade er det kort vei til Nannestad skisenter – Åslia, og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Nannestad grenser mot Romeriksåsen. Her finnes flotte, oppmerkede skiløyper vinterstid og rikelig med turstier om sommeren. Innover i marka er det flere vann med muligheter for bading og fiskeing. Elva Leira og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere fine badeplasser som er meget populære.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du andre servicetilbud har Nannestad torg et godt og variert utvalg, med blant annet frisør, vinmonopol, pizzeria og blomsterforretning. Det er kort vei til Jessheim Storsenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Møllerstad, som ligger rett utenfor døren. Med bil tar det ca. 5 min til Oslo lufthavn, 15 min til Jessheim, 35 min til Strømmen, 35 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det kort vei til Preståsen barneskole, Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1955 og er bygget i bindingsverk av tre.

Byggegrunnen består av løsmasser, med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnmuren er av lettklinkerblokker, også kjent som lettbetong, med et støpt dekke mot grunnforhold. Dreneringen stammer fra byggeåret 1955.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Det er synlig at huset har blitt etterisolert, antakelig i 1989. Boligen har et skråtak med takopplett, og takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon med bord eller panel som undertak. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Takrenner og nedløp er utført i metall. Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag med stubbloftsleire.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, supplert med et ekstra glass for støydemping. I tillegg finnes et malt trevindu med 2-lags glass på badet i andre etasje. Terrassedøren er en malt tre-dør med 2-lags isolasjonsglass fra 1998, og hovedytterdøren er lakkert og har et glassfelt.

Utgangen til verandaen fra stuen er bygget i betong, som er påbygget og kledd inn i tre.

Den frittstående garasjen har et støpt dekke mot grunnforhold, W-takstoler tekket med plater, og yttervegger av uisolert bindingsverk i tre. Garasjen har to vippeporter i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe igjenstående arbeide på vaskerom og bad i kjeller med tanke på listing og lignende.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Det ble målt ca 16 mm avvik i stue, 1 etasje. Det er synlig noe hull i bjelker etter borebiller.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trapp i kjeller har fjernet rekkverk.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist kondens på toalettssystemene. Dette kan skyldes feil på flottøren. Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Det er stedvis motfall på gulvet og for lite fall inne i dusjsonen.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systemer.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik: Grunnet manglende membran på gulv anses konstruksjonen å ikke være tilfredsstillende tett og fuktskader kan utvikles over tid.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Avvik: Det er avvik: Det er noe svimerke på den nyere benkeplaten.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er ikke etablert kjøkkenventilator.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er avvik: Det kondenserer fra vannrør til kaldtvann. Det er synlig kondensering i fordelerskap på vaskerom og vann i kasse på vaskerom. Det er synlig i skjøter at anlegget ikke er lekkasjetett som tiltenkt.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er synlig avflassing av lakk på takplatene. Det er rusthull etter innfesting av takplatene.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Betongen ser ut for å ha noe skader etter korreksjon/rust fra armering.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Hull etter vedovn på soverom i 2 etasje er teipet over. Pipeløp i kjeller er kledd med baderomsplater på 2 sider.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er ikke synlig at membran er etablert rundt sluk eller ved dører for gulv.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Det er etablert bad og vaskerom i kjeller.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Tilleggskommentar Ja.

Beskrivelse: Selger er ikke kjent med skader på eiendom utover bruksforhold. Bolig har vært utleid over en lengre periode. Det har i eiet blitt oppgradert bad/vaskeromsløsning i kjeller.

Innhold

Kort fortalt

- Utviklingseiendom v/Gardermoen.
- Eiendommen er detaljregulert til næringsformål.
- Maksimal tillatt BYA 60%.
- Ligger 200 m fra flyplassgjerdet.
- Stor dobbelgarasje på ca. 40 kvm.
- 1,7-måls tomt med stort potensial.
- En eldre enebolig over tre etasjer.
- Delvis nyere kjøkkeninnredning.
- Integreert oppvaskmaskin montert.
- Stue med kamin og varmepumpe.
- Varmepumpen ble installert i 2024.
- To bad/wc, ett ble etablert i 2020.

- Separat vaskerom fra samme år.
- Tre soverom er samlet i 2. etasje.
- Lagring i utebod og to kjellerboder.

Planløsning

- 1. etasje: Entré/trapperom, stue og kjøkken.
- 2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
- Kjeller: Gang, bad, vaskerom og 2 boder.
- Annet: Utvendig bod på ca. 10 kvm tilbygget garasjen.

Standard

Inngangen er overbygd, og vel inne har boligen en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøyet. Utenom entreen består hovedetasjen av en romslig stue og et separat kjøkken. Kjøkkenet har rom for en hyggelig, liten spiseplass. Plassbygde skap suppleres av en nyere innredning med hvite, glatte fronter, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål. Hvitevarene består av en komfyr, en integrert oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Stuen får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til terrassen. Med både vedkamin og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Boligen har to bad, ett i 2. etasje og ett i kjelleren. Badet i kjelleren ble etablert i 2020, tilknyttet et separat vaskerom fra samme år. Begge rommene har varmekabler og downlights, og er innredet med grå gulvfliser og hvite veggfliser.

På badet er det vegghengt toalett, et hvitt servantskap med tilhørende speil og et dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. I tillegg til opplegg for vaskemaskin er vaskerommet utstyrt med utslagsvask. Oppe har badet våtromsplater, toalett og badekar med dusjløsning. Et servantskap er plassert under et speilskap med hylle. Tre soverom er samlet i 2. etasje, og alle har plass til garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes i uteboden og i to kjellerboder.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, betong og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Varmesentral: Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilering på bad i 2. etasje og på vaskerom. Bad i kjeller har elektrisk styrt vifte.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er installert varmepumpe i stue. Typen luft til luft.

2020:

- Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.
- Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.
- Rommet har stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1998:

- Det er etablert veggventiler med rensefilter for tilluft i 1 etasje og soverom i 2 etasje.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med ekstra glass for støydemping.
- Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 1998.
- Lakkert hovedytterdør med glassfelt.

1989:

- Det er synlig at huset er etterisolert etter byggeåret, sannsynligvis i 1989, da det ble utført støydempende tiltak i området grunnet flytrafikk.
- Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass på bad i 2 etasje.

Parkering

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje på ca. 40 kvm. Foran garasjen er det ytterligere parkering på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2009, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med en varmepumpe fra 2024 i stuen, supplert av gulvvarme på kjellerbadet og på vaskerommet. For vedfyring har stuen en kombinert kamin med vedovn og parafinbrenner. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med elektrisk vifte på kjellerbadet.

Varmtvannstanken er fra 2020, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer og er installert i gangen i 2. etasje. Vinduene i boligen er utstyrt med ekstra glass for støydemping.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

86 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 493 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 495 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 43 332 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen.

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

Informasjon om eiendomsskatt

Nannestad kommune har per i dag (2026) ikke eiendomsskatt.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 131 351.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 4 525 405.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen har vannmåler - forbruket i 2025 ble opplyst å være på 341 m3.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 56 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/32/56:

21.12.1955 - Dokumentnr: 4209 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:32 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 1386883 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:32 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 236606 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:32 Bnr:56

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje, datert 04.10.85.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsformål.

Iht. kommunens reguleringsplan er maksimalt tillatt BYA /bebygd areal) på 60%. BYA er summen av alt som dekkes av bygninger, konstruksjoner, åpne overbygde arealer og parkering på tomte.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy. Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom/skredfare.

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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 250,- samt visninger/overtagelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 100,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

05.05.2026



Aktiv Sørumsand v/Alexander Søvik har gleden av å presentere Gardermovegen 121. (Foto: Svein Michaelsen - Exponering)



En stor eiendom på over 1,7 mål - regulert til næringsvirksomhet. Eiendommens tillatte BYA er på maksimalt 60%.



Eiendommens størrelse kombinert med beliggenheten ved Gardermoen - gjør objektet svært attraktivt.



Med andre ord - et stort potensial for videre utvikling.



Bebyggelsen består i dag av en eldre enebolig over tre etasjer og en dobbelgarasje med en tilbygget bod.



I boligens første etasje er denne romslige entréen/trapperom, stue og kjøkken.



Stuen er av god størrelse og har godt naturlig lysinnslipp med vinduer i flere himmelretninger.



Med både vedkamin og varmepumpe er temperaturen lun og behagelig året rundt.



Fra stuen er det utgang til en av terrassene.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har plassbygde skap som suppleres av en nyere innredning med hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.



Det er nisje til komfyr og integrert oppvaskmaskin.

Ved vinduet er det etablert en hyggelig spisesplass.





Boligen har to bad - ett i kjelleretasjen og dette som ligger i andre etasje. Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, og speil i overkant. Toalettet er gulvmontert og badekaret har dusjløsning.



I andre etasje finnes i tillegg denne gangen og tre soverom.



Soverommene er av god størrelse.



Soverom 3.



Alle tre soverommene har plass til garderobeløsninger.



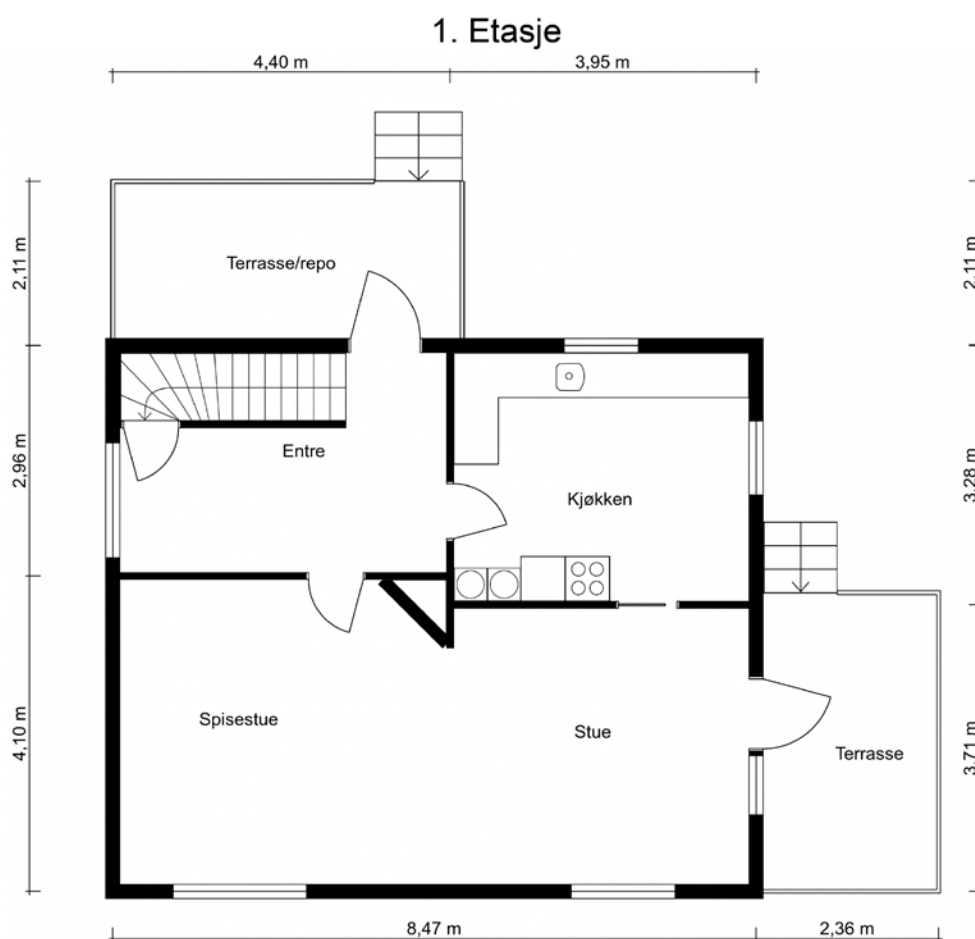
Badet i kjelleren ble etablert i 2020 - og er innredet med grå gulvfliser og hvite veggfliser.



Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon - i overkant et tilhørende speil. Videre har badet vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

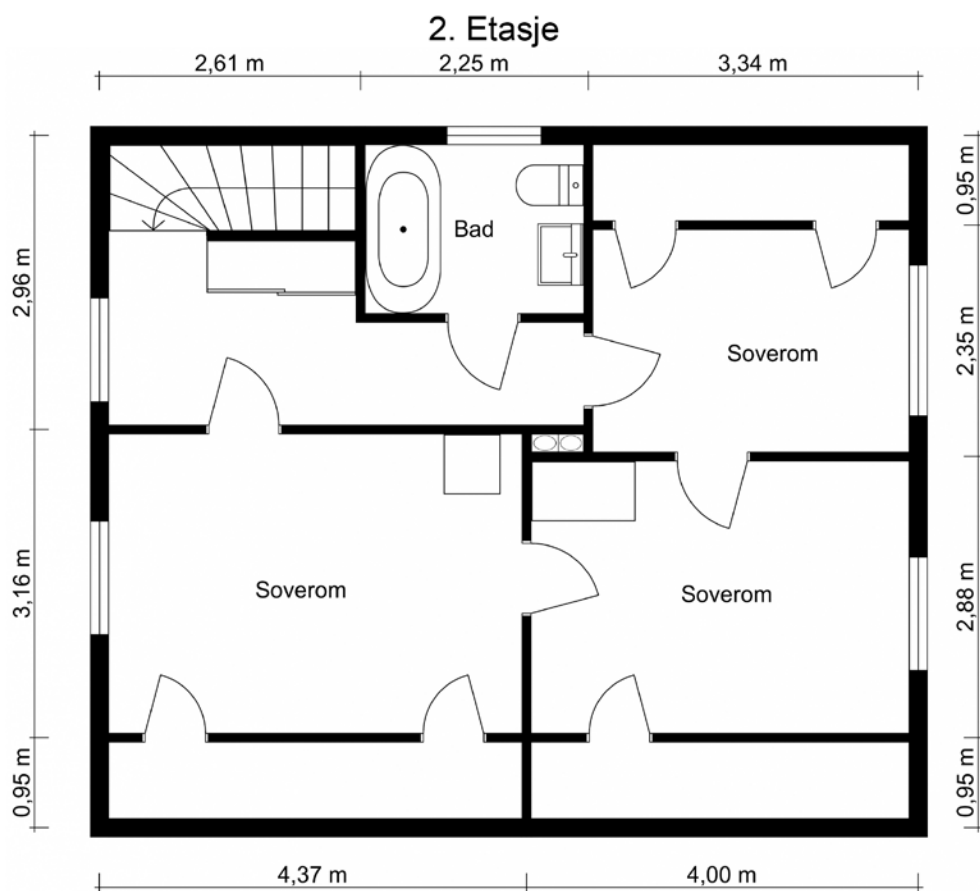


Vaskerommet ligger tilknyttet badet - begge rommene har varmekabler og downligths.



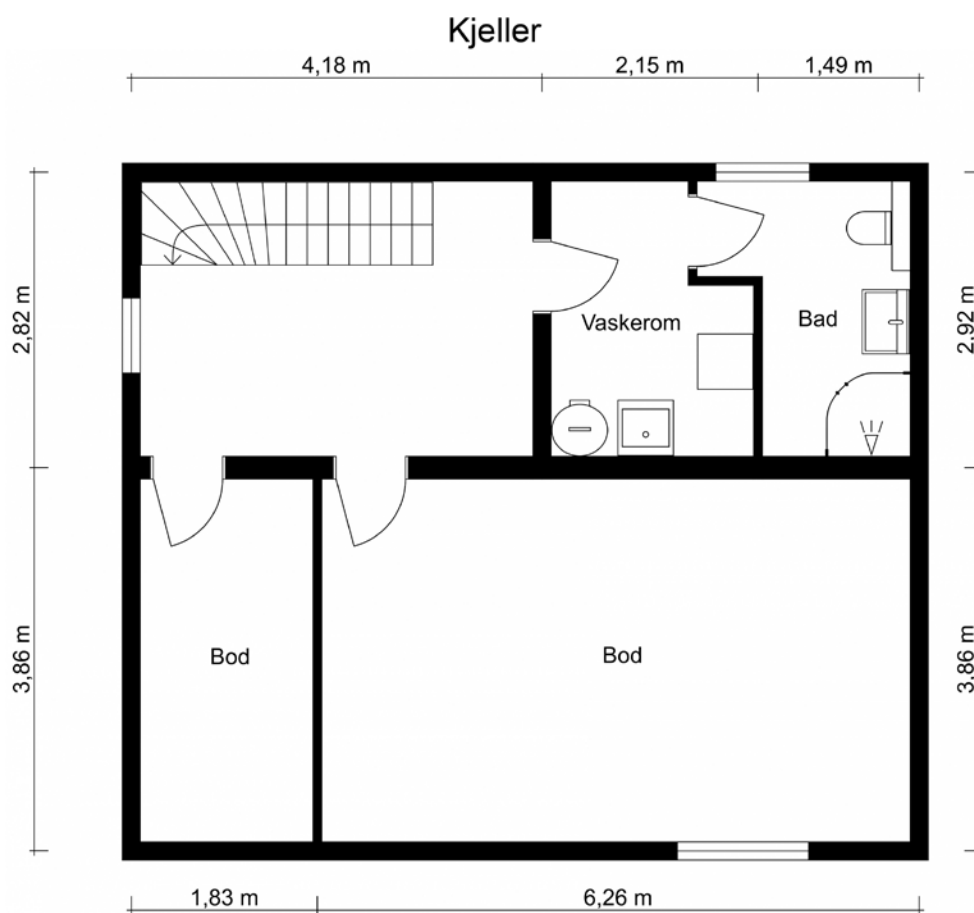
Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eiendommen ligger landlig til i et næringsområde ved Oslo Lufthavn og Moreppen grendehus.



Her bor du med nærhet til hverdagsfasiliteter som skoler, butikker, barnehager og offentlig kommunikasjon.



Tomten er tilnærmet flat med store plenarealer og diverse beplantning som suppleres av stedlig vegetasjon.



Ved inngangen har boligen en overbygd adkomstterrasse og fra stuen er det utgang til en terrasse med levegg. Utepllassene har et samlet areal på ca. 19 kvm til sammen.



Eiendommen ligger rett ved busstopp, Oslo Lufthavn og Teigebyen med alle fasiliteter.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gardermovegen 121 , 2030 NANNESTAD



NANNESTAD kommune



gnr. 32, bnr. 56

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1920

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZG1569

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tor Eivind Nordby
Vik



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1955 etter byggesøknad fra 1953. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter forskrift fra 1949.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak med takopplett, tekket med stål/aluminiumsplater. Utvendige fasader med panel. Grunnmur av lettbetong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Alder ikke kjent. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag av metall. Alder ukjent.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er synlig at huset er etterisolert etter byggeåret, sannsynligvis i 1989, da det ble utført støydempende tiltak i området grunnet flytrafikk. Kledningen er visuelt innsisert fra bakkenivå rundt hele bygningen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet/panel i undertak. Synlig flis og isolasjonsmatter for isolering.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med ekstra glass for støydemping.

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass på bad i 2 etasje.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 1998.

Lakkert hovedytterdør med glassfelt.

Veranda utgang fra stue er av betong og påbygget og kledd inn i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire.

Boligen har mursteinspipe og kamin med vedovn og parafinbrenner. Kjeller.

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur.

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

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder er ikke kjent.

Veggene har badersplater. Taket er malt.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket

til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

Det er eldre soilsluk, det er malt epoxy på gulv.

Rommet har innredning med servant, speilskap, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Rf 39 %.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Bad kjeller.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 4 mm.

Det er plastsluk og ikke noen form for godkjent tettesjikt.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og

innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av

tilliggende mur konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Deler av innredningen er nyere.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er etablert veggventiler med rensefilter for tilluft i 1 etasje og soverom i 2 etasje.

Det er installert varmepumpe i stue. Typen luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1955.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er

stripefundamenter av betong under grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Flat tomt.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er etablert dagtank fo parafinbrennr til kamin.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

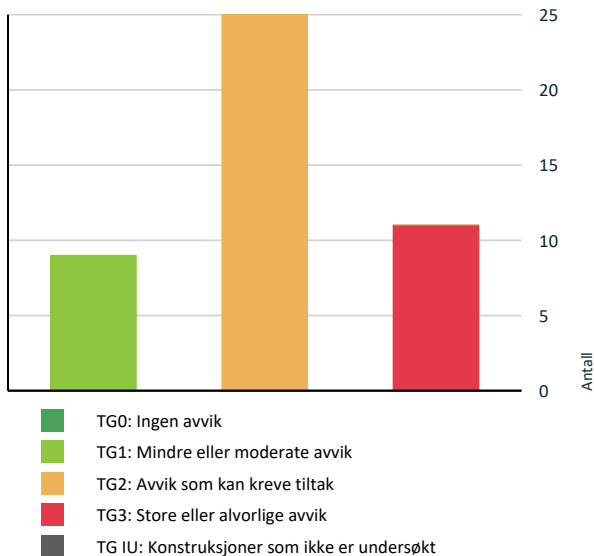
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

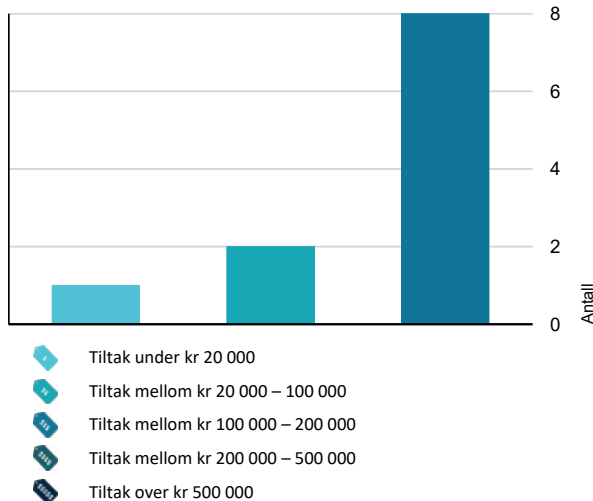
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Utleie

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Alder ikke kjent. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er synlig avflassing av lakk på takplatene. Det er rusthull etter innfesting av takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

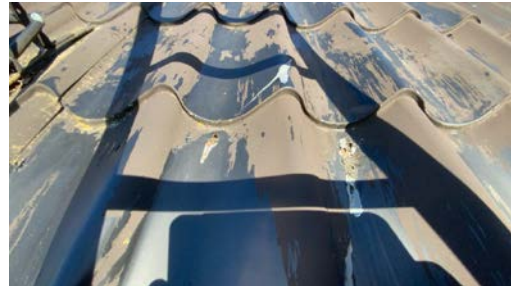
Det bør utføres utbedring av avflassing og rusthull på takplatene for å hindre videre korrosjon og lekkasjer. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Synlig avfalsning av lakk på takplater.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall. Alder ukjent.

Vurdering av avvik:

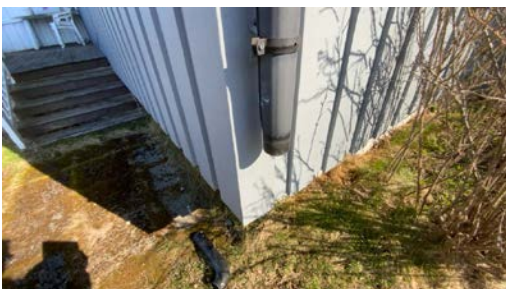
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Etablere utkastere. Uten utkastere kan vann fra taket renne direkte ned langs bygningens fasade, noe som kan føre til fukt- og vannskader på vegger og fundament. Snøfanger er et viktig grep for å redusere risikoen for snøras fra taket, og skader som følge av dette. Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag. Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er synlig at huset er etterisolert etter byggeåret, sannsynligvis i 1989, da det ble utført støydempende tiltak i området grunnet flytrafikk. Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå rundt hele

Tilstandsrapport

bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet/panel i undertak. Synlig flis og isolasjonsmatter for isolering.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen, spesielt ut mot raft, for å redusere risiko for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere musesperre med netting eller lignende for å hindre skadedyr i å komme inn på loftet. Manglende eller utilstrekkelig ventilering og skadedyrtilgang kan føre til ytterligere fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med ekstra glass for støydemping.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass på bad i 2 etasje.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Vindu bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



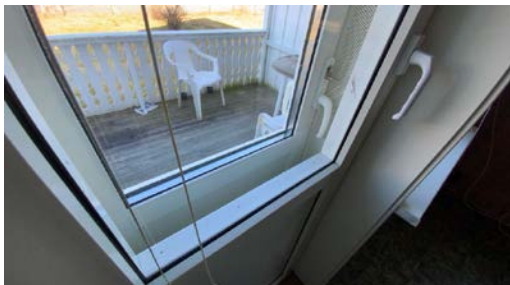
TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 1998.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Lakkert hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

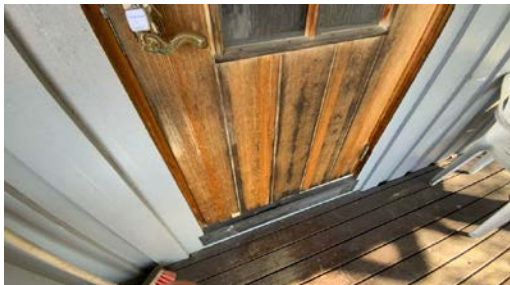
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda utgang fra stue er av betong og påbygget og kledd inn i tre.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Betongen ser ut for å ha noe skader etter korreksjon/rust fra armering.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av skader på betong og armering, samt utskifting eller reparasjon av tettesjikt/membran og råteskadet trekledning. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre forringelse av konstruksjonen, økte fukt- og råteskader, samt redusert bæreevne og levetid for verandaen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe igjenstående arbeide på vaskerom og bad i kjeller med tanke på listing og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dagens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

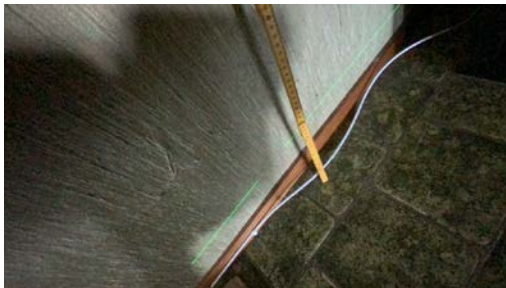
Tilstandsrapport

Det ble målt ca 16 mm avvik i stue, 1 etasje.
Det er synlig noe hull i bjelker etter borebiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjeller i gulvet for å oppnå jevnere overflate, da dette kan påvirke brukervennlighet og innredning. Hull etter borebiller bør undersøkes nærmere og eventuelt behandles for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekkelse av bjelkelaget.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og kamin med vedovn og parafinbrenner.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Hull etter vedovn på soverom i 2. etasje er teipet over. Pipeløp i kjeller er kledd med baderomsplater på 2 sider.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Hull etter vedovn på soverom i 2. etasje må tettes forskriftsmessig for å hindre røyk- og brannspredning. Baderomsplater på pipeløp i kjeller bør fjernes slik at pipevanger blir synlige for inspeksjon og vedlikehold. Tiltak bør iverksettes for å sikre at brennbart materiale ikke er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risiko for brann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller.

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

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellermurene jevnlig for å oppdage eventuelle endringer over tid. Saltutslag og forhøyede fuktverdier kan på sikt føre til forringelse av murverket dersom forholdene endrer seg, men dagens løsning med fritt eksponerte vegger og god ventilasjon reduserer risikoen for større skader. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, men videre bruk av rommet bør tilpasses dagens løsning for å unngå økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapp i kjeller har fjernet rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Rekkverk må etableres for at trappen skal ha tiltenkt funksjon og for å ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørbblad for ytterligere slitasje.

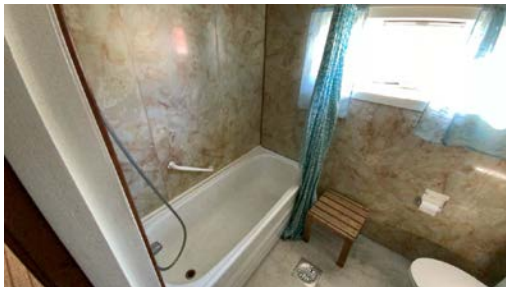
VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktoptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør foretas utbedring av fuktskader på baderomsplatene, og uegnete materialer i våtsonen bør byttes ut med fuktbestandige alternativer. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på bygningsdelene.



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk, det er malt epoxy på gulv.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran med korrekt tilslutning til nytt sluk med klemring. Dagens løsning med eldre sluk og malt epoxy gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da membranløsningen ikke er tilfredsstillende. For å redusere risiko for vannskader og oppnå forskriftsmessig utførelse, anbefales det å skifte ut sluk og etablere nytt, godkjent tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, speilskap, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
- Lokal utbedring må utføres.

Skader på innredning bør utbedres for å unngå videre forringelse og eventuelle følgeskader. Kondens på toalettsisternen bør undersøkes nærmere, og eventuell feil på flottøren utbedres, for å redusere risiko for fuktskader og uønsket vannpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Rf 39 %.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Det er stedvis motfall på gulvet og for lite fall inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



KJELLER > BAD

📍 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for godkjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke synlig at membran er etablert rundt sluk eller ved dører for gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent membran og tettesjikt rundt sluk og ved dører for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende mur konstruksjoner.

Årstall: 1955

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende membran på gulv anses konstruksjonen å ikke være tilfredsstillende tett og fuktskader kan utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket, da manglende membran på gulv medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.



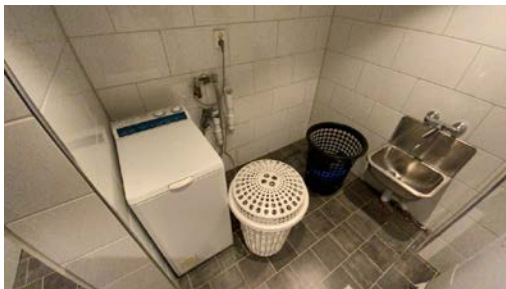
KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2020

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2020

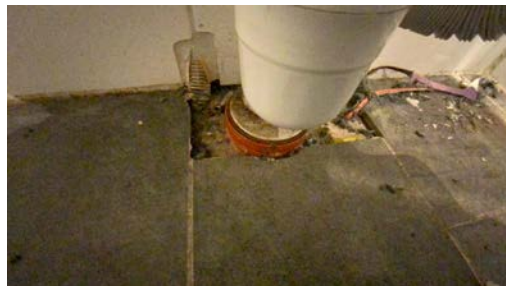
Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Deler av innredningen er nyere.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svimerke på den nyere benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte benkeplaten for å fjerne svimerket, slik at videre skade og redusert levetid på benkeplaten unngås.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er ikke etablert kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

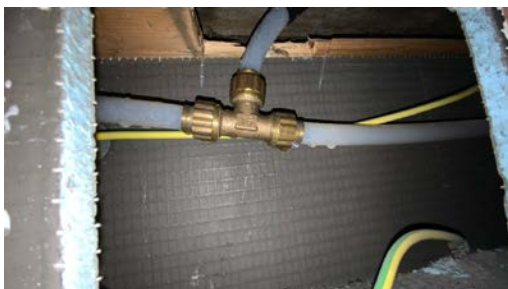
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Det kondenserer fra vannrør til kaldtvann. Det er synlig kondensering i fordelerskap på vaskerom og vann i kasse på vaskerom. Det er synlig i skjøter at anlegget ikke er lekkasjetett som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til kondenseringen og lekkasjene. Tiltak for å utbedre lekkasjetetthet og isolasjon av rør bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at lekkasje fra systerne på toalett i 2. etasje kan bidra til økt kondens og bør utbedres for å unngå ytterligere problemer. Dokumentasjon for rørarbeidet bør innhentes, hvis mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.



📍 TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert veggventiler med rensfilter for tilluft i 1 etasje og soverom i 2 etasje.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue. Typen luft til luft.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

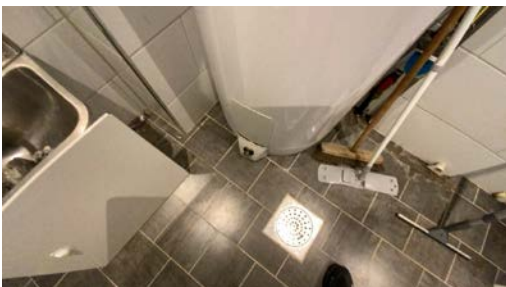
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Installert varmepumpe i 2024. Samsvarserklæring er ikke fremvist.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder for deler av anlegget og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Årstall: 1955

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1955.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for redrenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type og kan være tilgrodd eller tett, noe som øker risikoen for fuktinntrenging, kapillært oppsug og skader på kjeller og grunnmur ved endret bruk eller økt fuktbelastning. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes dersom det oppdages tegn til fuktproblemer.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

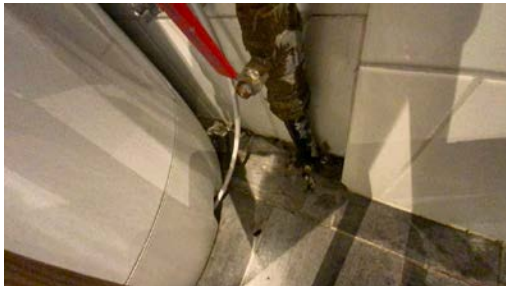
Tilstandsrapport

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved gamle avløpsrør av denne typen er økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader inne i boligen.

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er etablert dagtank for parafinbrennr til kamin.

Årstall: 1955

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Dagtanken bør fjernes for å unngå risiko for lekkasje og forurensning. Eldre tanker har økt sannsynlighet for korrosjon og skader, noe som kan medføre miljøskader og økonomisk ansvar for eier.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

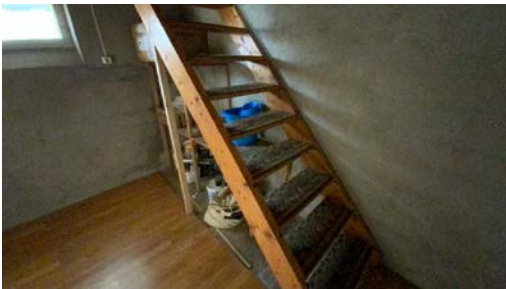
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Mangler rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk på både utvendige og innvendige trapper, samt på balkong eller terrasse, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen forbundet med radoneksponering. Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: Entré, 3 Trapperom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grasmovengen 2 ,2030 NANNESTAD 88 m ² 1899 2 sov	19-06-2017	2 000 000	2 000 000		2 000 000	22 727
2 Gardermovegen 79 ,2030 NANNESTAD 123 m ² 1944 3 sov	22-10-2019	2 590 000	2 550 000		2 550 000	20 732
3 Gardermovegen 79 ,2030 NANNESTAD 123 m ² 1944 3 sov	25-06-2018	2 660 000	2 450 000		2 450 000	19 919
4 Hjørtevegen 22A ,2030 NANNESTAD 160 m ² 1974 2 sov	14-10-2024	3 700 000	3 550 000		3 550 000	18 984
5 Grasmovengen 34 ,2030 NANNESTAD 96 m ² 1962 2 sov	29-04-2024	2 950 000	2 850 000		2 850 000	17 169

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	38 206
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 020 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 200 000

Kommentar

Eiendommen er regulert til næringsformål / fremtidig næringsvirksomhet, med maksimal tillatt BYA på 60 %

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

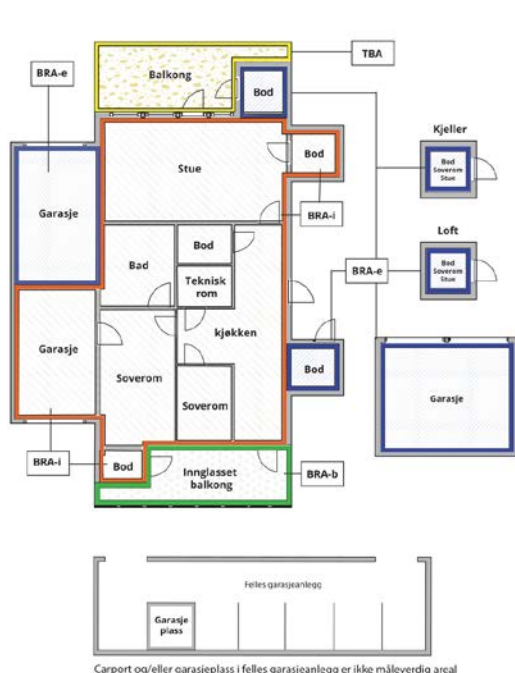
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	56			56	19
2.Etasje	53			53	
Kjeller	57			57	
SUM	166				19
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, trapperom, kjøkken, stue		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom, bad, vaskerom, bod, bod 2		

Kommentar

Høyde i kjeller er mellom 1,94-2,02 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er etablert bad og vaskerom i kjeller

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						10	10
SUM						10	10
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Tor Eivind Nordby Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	32	56		0	1717.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gardermovegen 121

Hjemmelshaver

Nordby Eiendomsselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Moreppen i Nannestad kommune. Her er det spredt beliggende eneboliger og annen næringsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til næringsformål / fremtidig næringsvirksomhet, med maksimal tillatt BYA på 60 %.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

0

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ukjent

Beskrivelse

Bod bygget inntil garasjen. Denne er oppført i trevirke med tregulv rett på grunnforhold. Skråtak tekket med plater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper. Bod vurderes å ikke ha verdi.

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

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1985

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Beskrivelse

Frittstående garasje med støpt dekke mot grunnforhold. W-taskstoler tekket med plater. Yttervegger av uisolert bindingsverk av tre. 2 vippeporter i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.04.2026	Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	
3	28.04.2026	
4	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tor Eivind Nordby Vik

Boligen

Gardermovegen 121
2030 Nannestad

3238-32/56/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

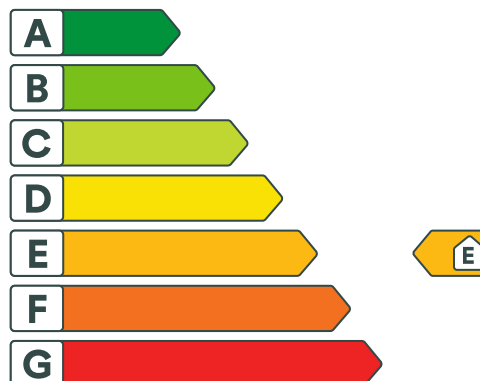
• **Nei**

2. Tilleggscommentar

Ikke kjent med skader på eiendom utover bruksforhold. Bolig har vært utleid over en lengre periode. Det har i eiet blitt oppgradert bad/vaskeromsløsning i kjeller.



Adresse Gardermovegen 121, 2030 NANNESTAD	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287860
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 151854710
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 56
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1956	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 162,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
311,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
376,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 570 kWh



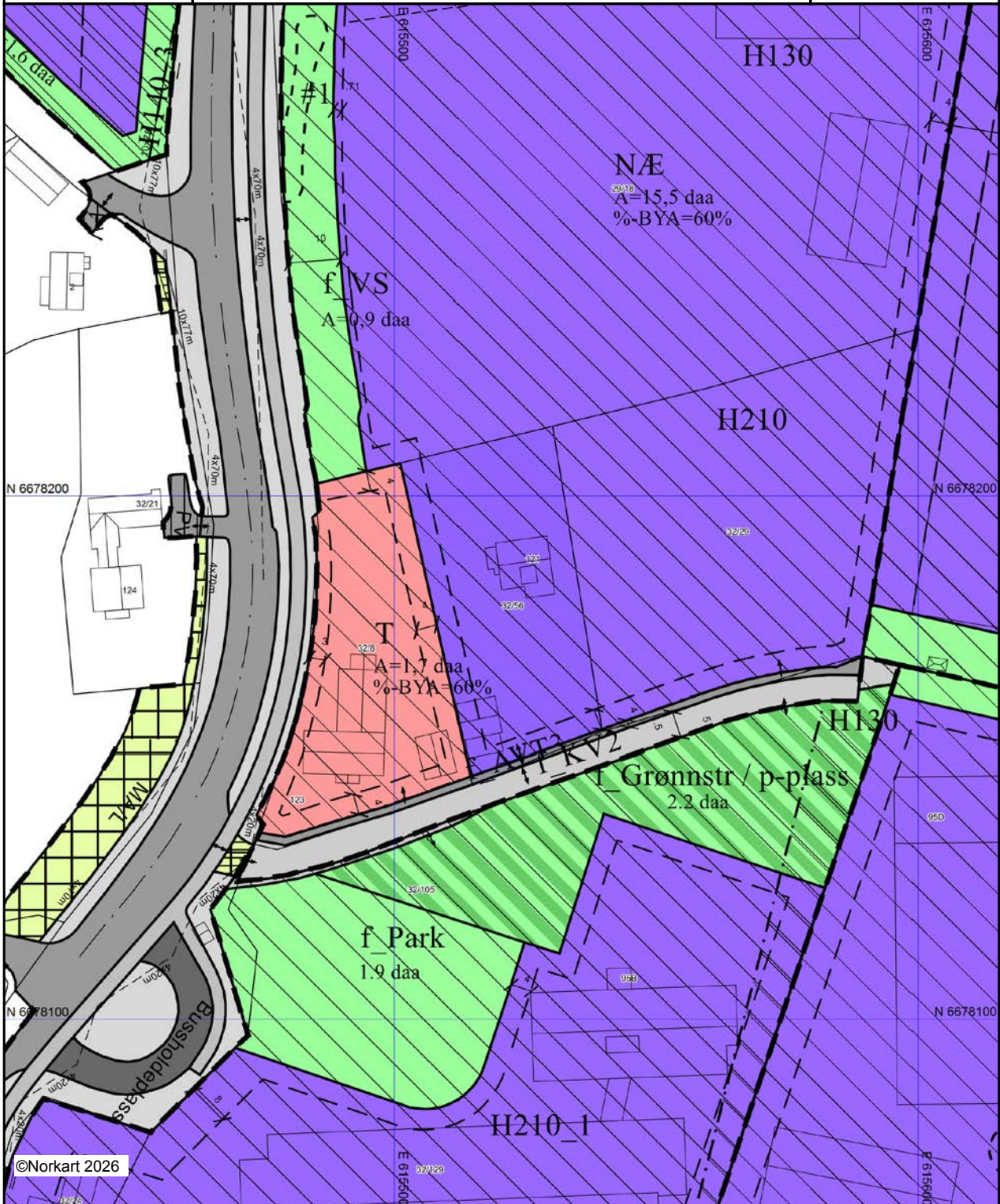
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/56
Adresse: Gardermovegen 121
Dato: 14.04.2026
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.



Nannestad kommune

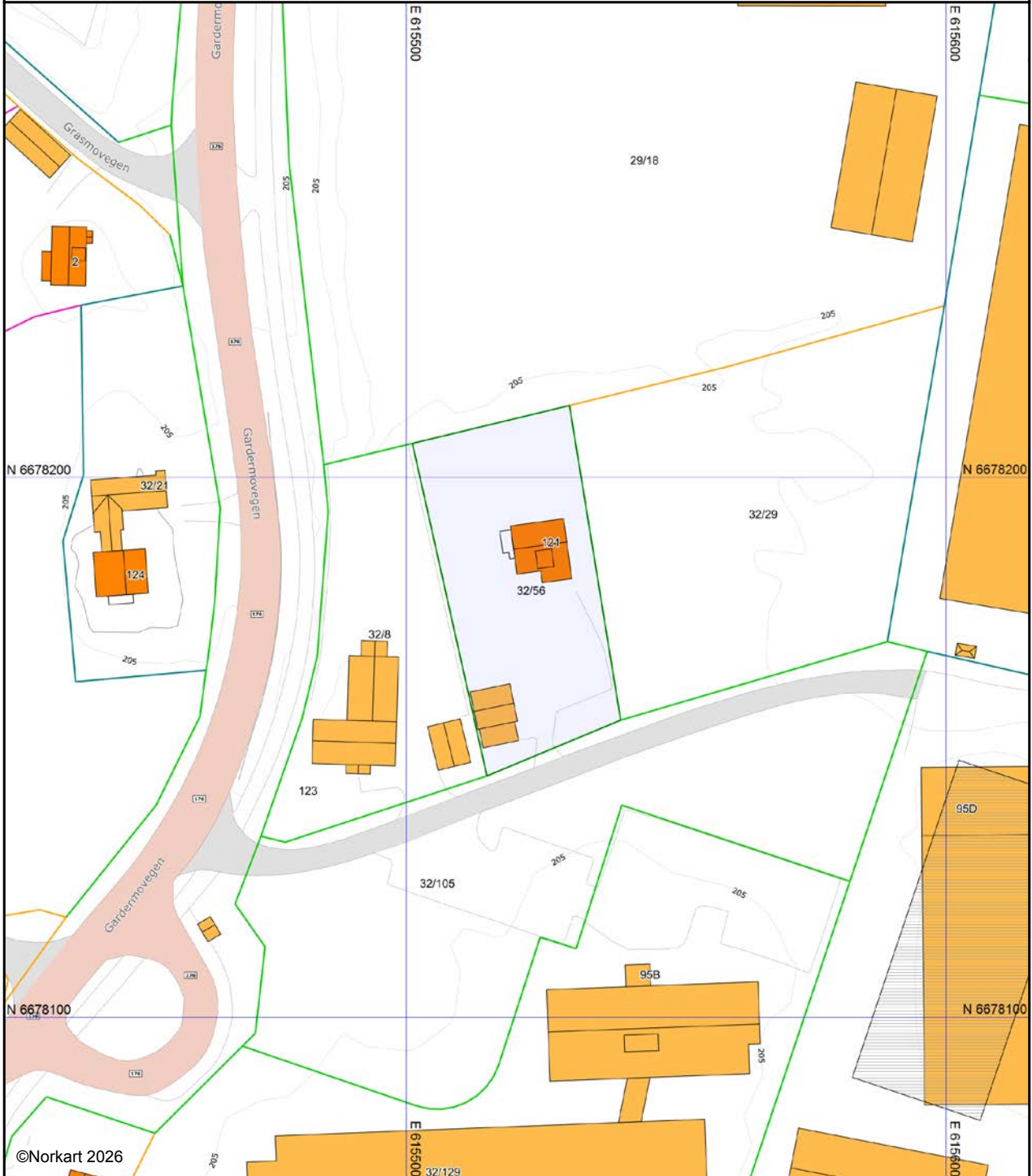
Grunnkart

Eiendom: 32/56
Adresse: Gardermovegen 121
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



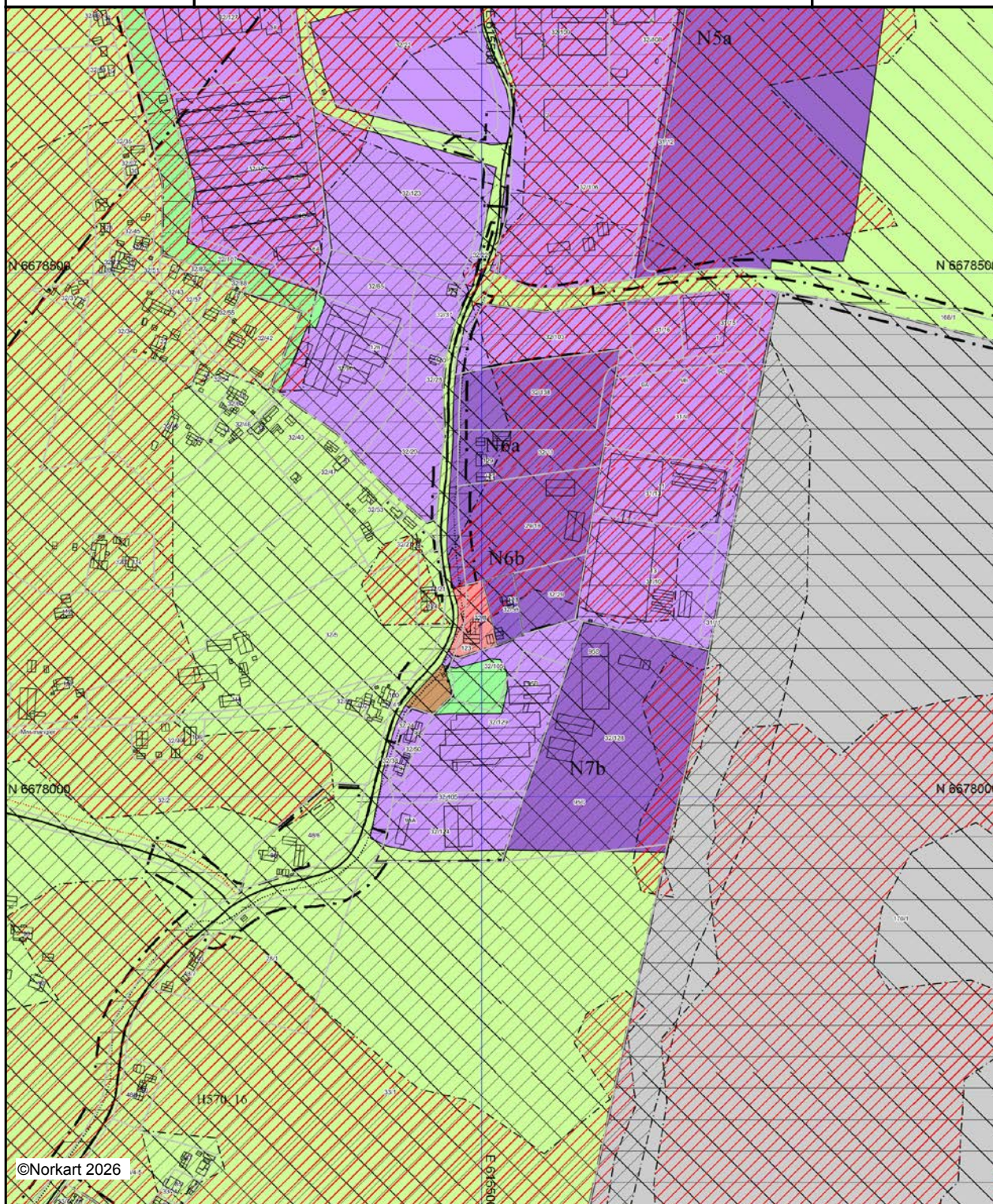
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/56
Adresse: Gardermovegen 121
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Tjenestøyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Lufthavn- nåværende
-  Kollektivknutepunkt- nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc** Påskrift områdenavn
- Abc** Påskrift arealformål/arealbruk

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR N6B OG MOREPPEN GRENDEHUS Plan-ID: 22-03

Plankartet er datert 06.08.2024 sist revidert 12.11.2024
Bestemmelsene er datert 09.08.2024, sist revidert 12.11.2024

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 09.09.2024 (sak 24/74)
Planen er behandlet andre gang i Plan- og utviklingsutvalget 09.12.2024 (sak 24/94)

Vedtatt av kommunestyret 17.12.2024 (sak 24/132)

Ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med tilhørende kontorer og anlegg, samt offentlig eller privat tjenesteyting.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Offentlig eller privat tjenesteyting - T (1160)
- Næringsbebyggelse - NÆ (1300)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (*pbl § 12.5, nr. 2*)

- Kjøreveg - KV (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - AVT (2018)

Grønnstruktur (*pbl § 12-5, nr. 3*)

- Vegetasjonsskjerm f_VS (3060)

Hensynssoner (*pbl § 12-6*)

- Sikringssone, byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)
- Støysone, rød sone iht. T-1442 (H210)

Bestemmelsesområder (*pbl § 12-7*)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

2.1.1 Vegplan

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm/vegvesenets håndbøker. Der trafikkanlegg berører fylkesveg, skal plan utarbeides i samråd med og godkjennes av Akershus fylkeskommune.

2.1.2 Øvrige interne veganlegg

Veger og anlegg, inkludert anlegg for gående og syklende, skal være ferdig opparbeidet i henhold til 2.1.1 for det byggetrinn eller tomt det skal betjene før bebyggelse tas i bruk. Eventuelle sesongavhengige tiltak skal være ferdige senest 30. juni samme eller påfølgende år. Ved eventuell inndeling av delområdene i flere tomter (jf. pkt. 5.1.2) skal interne veg- og trafikkanlegg ha midlertidig brukstillatelse før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse.

2.2 Vann, avløp og overvann (VA)

2.2.1 VAO plan

Det skal utarbeides VAO-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp inkludert presiseringer for Nannestad kommune. Detaljprosjekteringen skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for disse arbeidene.

2.2.2 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter tretrinnsprinsippet og på egen grunn. Behov for blågrønt areal skal vurderes. Overvannsløsninger skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett og inkluderes som del av VAO – plan. Prosjektering av overvannshåndtering skal baseres på VA-notat datert 12.06.2023.

2.2.3 Driftsklart anlegg

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VAO-plan og i henhold til kommunens VA-norm for det byggetrinn det skal betjene før bebyggelsen tas i bruk. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørispeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon skal foreligge før driftsklarbefaringen. Likeledes data, i korrekt forespurt format, fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

2.3 Renovasjon

Næringsavfall håndteres etter Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) § 32. *Håndtering av næringsavfall* - samt øvrige relevante bestemmelser i samme lov.

Renovasjonssystem skal være etablert før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk. Avfallsløsning skal ikke være til sjenanse. Brannkrav må ivaretas.

Maksimal løfteavstand er 5 meter fra senter bil til senter brønn.

2.4 Manøvreringsområder, parkering, grønnstruktur - vegetasjonsskjerm.

Anlegg for de byggetrinn de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Topplag og beplantning kan utsettes til årstiden tillater det, men ikke senere enn 30. juni påfølgende år. Vegetasjonsskjerm (f_VS) skal etableres i første byggetrinn. Etablering av voll tillates ikke.

Arealer og byggetrinn defineres i byggesøknad.

2.5 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H130)

I planområdet gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08-3_baner-Alt.øst. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Jf. også punkt 4.3.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

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

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- vegetasjonsskjerm
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger
- snuplass eller vendehammer ved etablering av f_KV2

3.1.2 Utomhusplan (i egnet målestokk)

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

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

3.1.3 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

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

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

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende stedstypisk vegetasjon i plankartetets avsatte grønstruktur skal i størst mulig grad bevares.

3.4 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442. Denne skal også gjelde for anleggsperioden.

3.5 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak. Viser til geoteknisk notat for planforslaget datert 13.06.2022. Det geotekniske notatet konkluderer med at områdestabiliteten iht. NVEs veileder er tilfredsstillende.

3.7 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med første byggesøknad fremlegges en plan for håndtering av overskuddsmasser og hvor de vil bli levert. Denne massehåndteringsplanen skal inkludere en egen matjordsplan og skal godkjennes av kommunen. Flytting og gjenbruk av matjord i lokal landbrukssammenheng skal prioriteres og gjøres i samråd med landbrukskontoret i kommunen.

3.8 Fremmedlistede arter

Det er tidligere registrert fremmedlistede arter innenfor planområdet. Dersom det under arbeidene skulle forekomme funn skal massehåndtering foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

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

3.9 Elektriske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner. Jf. også 4.1.4 – Plassering, utforming og estetikk .

3.10 Automatisk fredete kulturminner

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

3.11 Anleggsfasen

I anleggsfasen skal Byggherreforskriften følges for sikkerhet.

I anleggsfasen skal det tillegges ekstra fokus på at området ligger i OSLs sikringszone H130. (Jf. ROS analyse i regulering.)

3.12 Sikring av grunnvann

Etablering av virksomhet innenfor planområdet som åpenbart medfører risiko for forurensning av grunnvann skal ved søknad om tiltak dokumentere tilfredsstillende avbøtende tiltak.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr.1)

4.1 Næringsbebyggelse/ type bebyggelse (NÆ)

Innenfor planområdet kan det oppføres bygninger og tilhørende anlegg for lett industri, produksjon og servicebedrifter, entreprenør og anleggsbedrifter, verksted og håndverksbedrifter og engros og lagervirksomhet med tilhørende kontorer.

Det tillates ikke:

- detaljhandel
- kommersiell parkeringsvirksomhet
- næringsvirksomhet som er sjenerende ved lukt, støy eller annet
- aktiviteter / anlegg for drift av hovedflyplass
- arbeidsplassintensiv næring

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense som er vist på plankartet. Arealer utenfor byggegrense tillates brukt som manøvreringsareal og grøntareal.

Innenfor området skal minimum 10% av arealet være grøntareal.

4.1.1. Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes som prosent bebygd areal og angis %-BYA. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 60 %. Dersom planområdet deles opp i tomter, beregnes utnyttelsen av tomtearealet for den enkelte tomt. Oppstillingsplasser og manøvreringsareal for store kjøretøy inngår ikke i beregning av BYA.

4.1.2 Byggehøyder

Maksimal gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og uansett ikke overstige kote 220 jf. Høyde- og byggerestriksjoner pkt.4.3. Takoppbygg for trapp-/heishus og andre tekniske installasjoner for bygget skal være inntrukket fra hovedgesims med minst samme avstand som takoppbyggets høyde over hovedgesimsen.

Mot tilgrensende tun i nordvest for planområdet tillates ikke oppført bebyggelse over kote 213 utenfor stiplet linje.

4.1.3 Parkering

Ved byggesøknad for hvert enkelt byggetrinn eller hver enkelt tomt utarbeides og vedlegges en parkeringsplan. Parkeringsplan skal ta utgangspunkt i maks 1 parkering pr. 100 kvm bruksareal. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

Det tillates midlertidige parkeringer utenfor byggegrense.

Det skal avsettes 1 sykkelparkingsplass pr. bilparkeringsplass på felles sykkelparkering i tilknytning til hvert inngangsparti.

4.1.4 Plassering, utforming og estetikk

- Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i eller på bygg.

- Renovasjon

Renovasjon og trafostasjon mv. kan etableres utenfor byggegrenser oppgitt i plankart dersom de ikke er til sjenanse for naboer. Begrenses til 1 meter fra tomtegrenser dersom ikke annet blir avtalt mellom grunneiere.

- Frittliggende nettstasjon

Frittliggende nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra formålsgrense veg, minimum tre meter fra kant offentlig veg og ikke i frisiktsoner. Det etableres en byggegrense på 5 m rundt nettstasjon.

Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor planområdet kan det oppføres bygninger og tilhørende anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting i form av forsamlingslokale og tilsvarende.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense som er vist på plankartet. Arealer utenfor byggegrense tillates brukt som manøvreringsareal og grøntareal.

Innenfor området skal minimum 10% av arealet være grøntareal.

4.2.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes som prosent bebygd areal og angis %-BYA. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 60 %.

4.2.2 Byggehøyder

Maksimal gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 7/9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og uansett ikke overstige kote 220 jf. BRA-kart, jf. punkt 4.3

4.2.3. Parkering

Det tillates maks 28 ordinære parkeringer og 2 HC-parkeringer.

Det tillates midlertidige parkeringer utenfor byggegrense.

Det skal avsettes tilstrekkelig sykkelparkeringsplass på felles sykkelparkering.

4.2.4. Plassering, utforming og estetikk

- Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i eller på bygg.

- Renovasjon

Renovasjon og trafostasjon mv. kan etableres utenfor byggegrenser oppgitt i plankart dersom de ikke er til sjenanse for naboer. Begrenses til 1 meter fra tomtegrenser dersom ikke annet blir avtalt mellom grunneiere.

- Frittliggende nettstasjon

Frittliggende nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra formålsgrense, minimum tre meter fra kant offentlig veg og ikke i frisktsoner. Det etableres en byggegrense på 5 m rundt nettstasjon. Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

4.3 Høyde- og byggerestriksjoner

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg over kote 214 samt bruk av byggekraner skal vurderes og godkjennes av Avinor med hensyn til ivaretagelse av hinderflater (restriksjonsplan) og radioteknisk (navigasjonsanlegg) etter Avinors tegning ENGM-P-09-3_baner-Alt.øst (angitt med røde og blå koter) eller nyere versjon.

Avinors vurderinger og analyser gjøres på grunnlag av oversendt målsatt situasjonsplan, konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For kraner må søknaden inneholde nøyaktig posisjon og størrelse på kranen. Det skal foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner jf. punkt 2.5.

Krav om strømningsanalyser kan inntreffe dersom bygg eller konstruksjoner har en høyde som er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til nærmeste rullebanes senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde). Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre eventuelle strømningsanalyser dersom dette er påkrevet før bygget eventuelt kan godkjennes av Avinor.

4.4 Farlig og villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Oslo lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor til vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre avbøtende tiltak mot reflekterende flater innenfor planområdet.

4.5 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Det stilles krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs.

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

5.1 Kjøreveg (KV)

5.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

For adkomst til grendehuset opprettholdes eksisterende situasjon.

Adkomst er regulert i Plan ID 14-12 - Moreppen næringspark fra f_Kjøreveg1.

5.1.2 Næringsbebyggelse (NÆ)

Adkomst er vist i plankart som f_KV1 og f_KV2 med tilhørende avkjørselspiler. Avkjørslene langs f_KV2 kan sideforskyves.

Adkomst til eiendommene 29/18 etableres fra f_KV1, adkomst til eiendommene 32/56 og 32/29 etableres fra f_KV2.

Dersom eiendommene 32/56 og 32/29, samlet eller hver for seg, tilknyttes fremtidig næringsetablering og drift på eiendommen 29/18 skal adkomst til gjeldende eiendom fra f_KV2 stenges og adkomst fra f_KV1 etableres.

For adkomstveg f_KV2 tillates det ikke ferdsel med kjøretøy større enn Typekjøretøy L.

(Jf. felleskommunal veinorm, s. 77, tabell 8.1. Definisjoner)

Nødvendig snuplass eller vendehammer etableres i forbindelse med eiendommene 32/56 eller 32/29 og skal vises i situasjonsplan. Det tillates ikke gjennomkjøring.

Det skal i forbindelse med eventuell tomtedeling tilrettelegges og prosjekteres kjøreveier til den enkelte eiendom. Alle tomter skal sikres adkomst via angitt kjørevei i tomtedelingsplan

5.2 Adkomst fra gang- og sykkelveg fv. 176

Det skal etableres egen adkomst for gående og syklende fra gang- og sykkelveg langs fv. 176.

Adkomst etableres i grense mellom eiendommene 29/18 og 32/8 over f_VS.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr.3)

6.1 Vegetasjonsskjerm – f_VS

f_VS er regulert vegetasjonsskjerm og skal være felles for bedriftene og virksomhetene innenfor planområdet. Grønnstruktur skal etableres og skjottes på en slik måte at de demper fasader og skjærmer mellom veg og bebyggelse. Det skal benyttes stedstypisk beplantning. Det kan tillates oppføring av ikke-innsyndempende gjerde. Det tillates oppføring av nettstasjon innenfor området. Etablering av voll tillates ikke.

7 HENSYNSSONER (pbl 12-6)

7.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner skal være fri for beplantning og/eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5m over hovedvegens kjørebane.

7.2 Hensynssone støy

Planområdet ligger innenfor rød støysone for flystøy. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende støyretningslinjer angitt i T-1442.

7.3 Sikringssone flyplass

Planområdet ligger innenfor sikringssone H130, angitt i restriksjonsplan for OSL. Godkjenning fra OSL's restriksjonsplan må foreligge ved byggesøknad, se pkt 2.5 og 4.3.

8 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl 12-7)

I bestemmelsesområde #1 er tiltak etter planens arealformål tillatt. Kulturminnelokaliteten ID 118541 er undersøkt og fjernet. Symbolene for områdene beholdes på plankartet.

Eiendom	3238 32/56		
Utskriftsdato	14.04.2026	Antall datasett	99

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

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

14 Berørte datasett

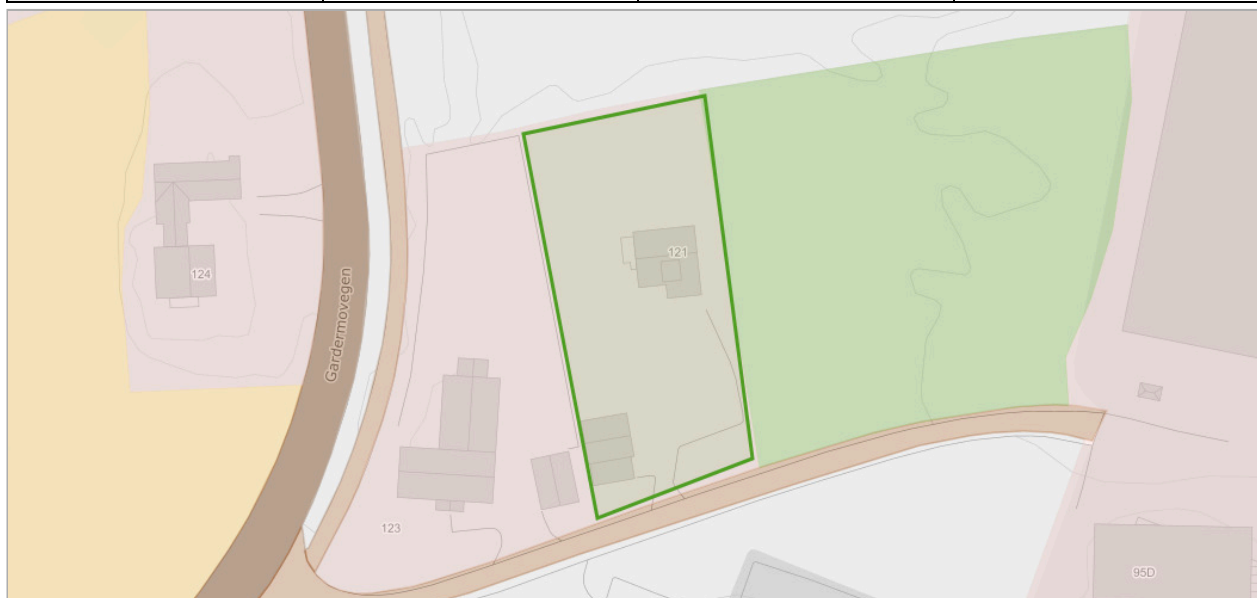
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Grus og puk
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 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-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- 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 Låsettingsplasser
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrifft beitehage
- ❷ Reindrifft flyttleie
- ❷ Reindrifft høst/vinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft oppsamlingsområde
- ❷ Reindrifft reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrifft reindrifftsanlegg
- ❷ Reindrifft reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrifft vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tettsteder
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledning
- ❷ Dyrbare jord
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmittområder
- ❷ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrifft ekspropriasjon reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrifft høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrifft Reinavtaleområde
- ❷ Reindrifft reinbeiteområde
- ❷ Reindrifft reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrifft siidaområde
- ❷ Reindrifft trekkleie
- ❷ Reindrifft vinterbeite årstidbeite
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Villreinområder

FKB-AR5

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

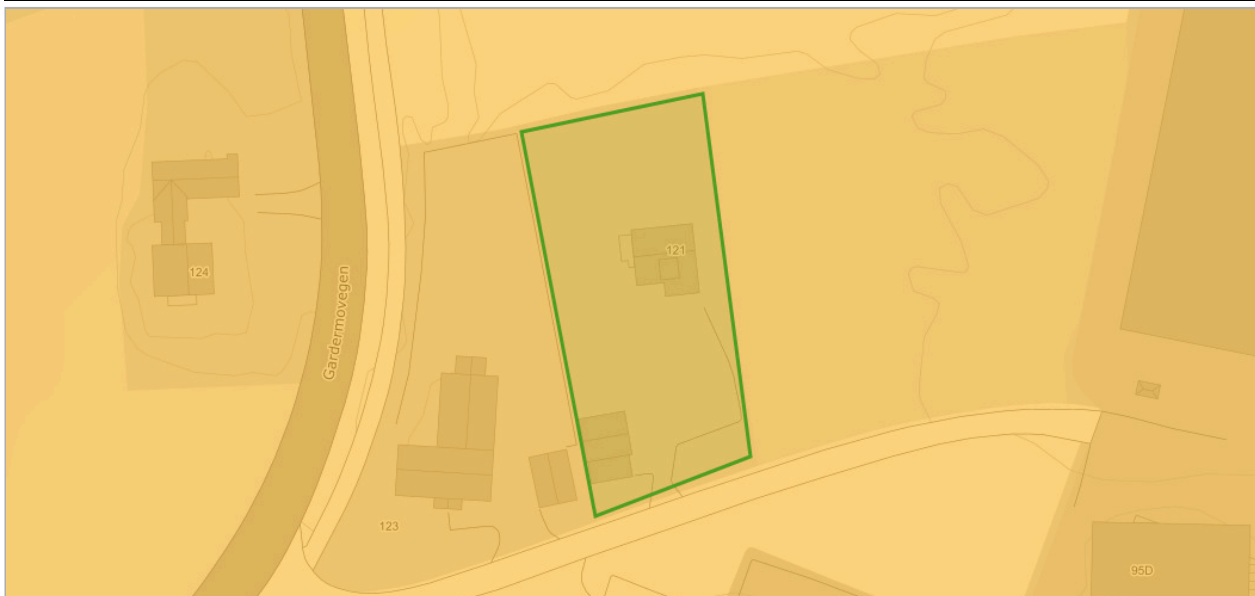
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabase ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Database gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

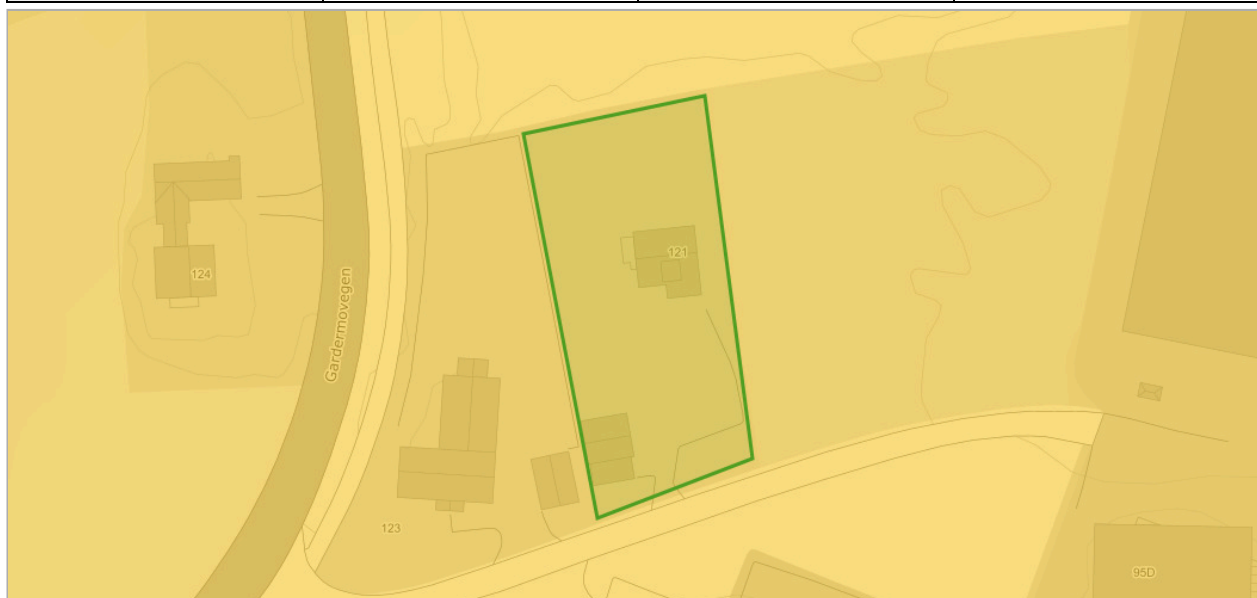
	Sand og grusregistrering
	Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
238014	Moreppen	-

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

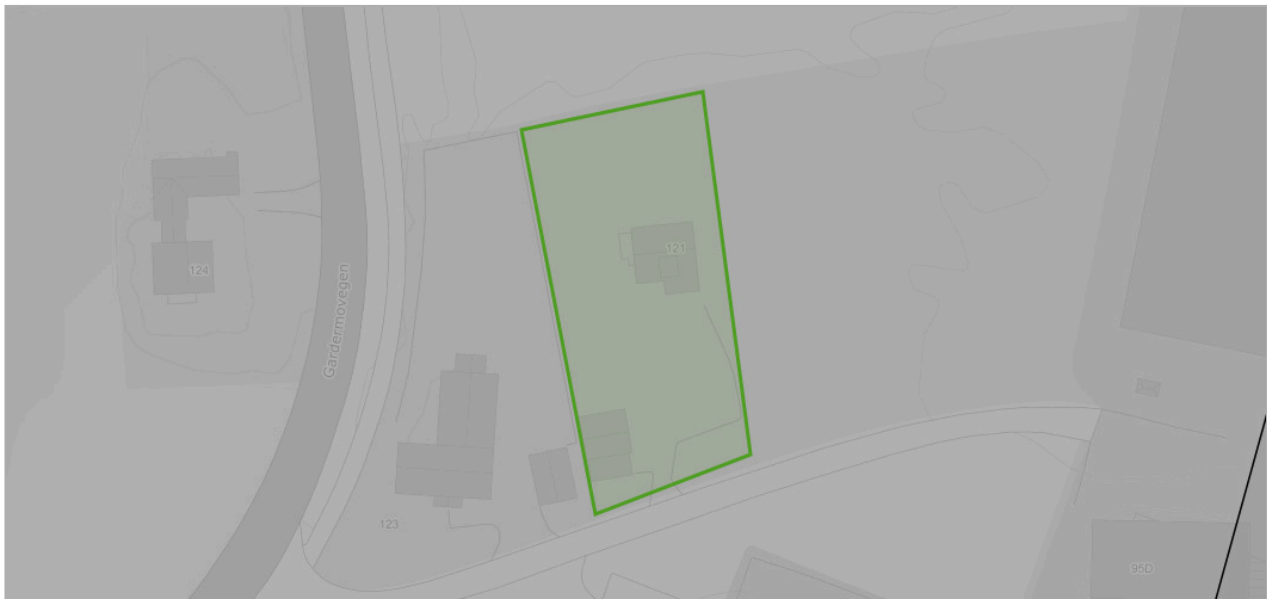
Løsmasser N50/N250
Breelavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

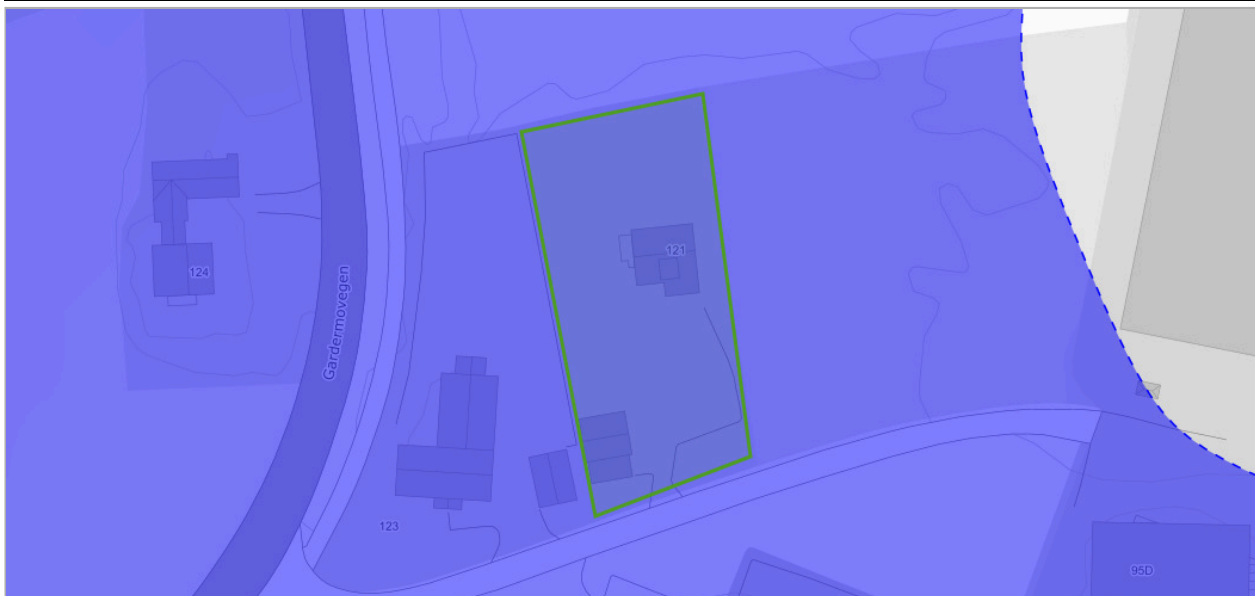
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn	Antall
-	Horisontalflate	ENGM	2

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

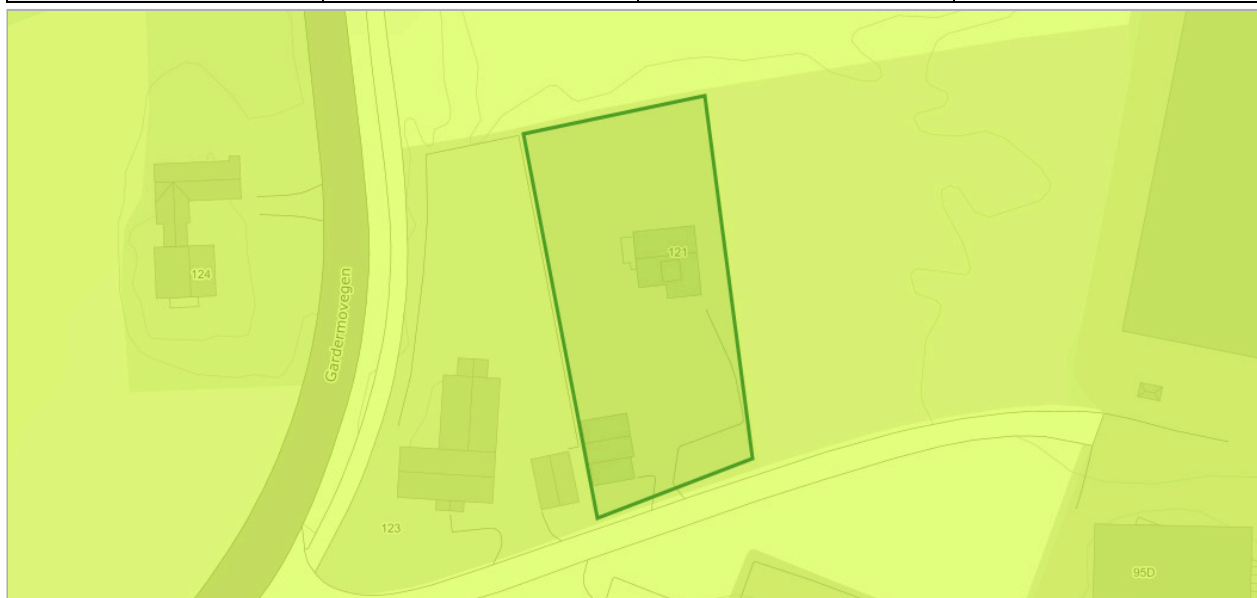
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

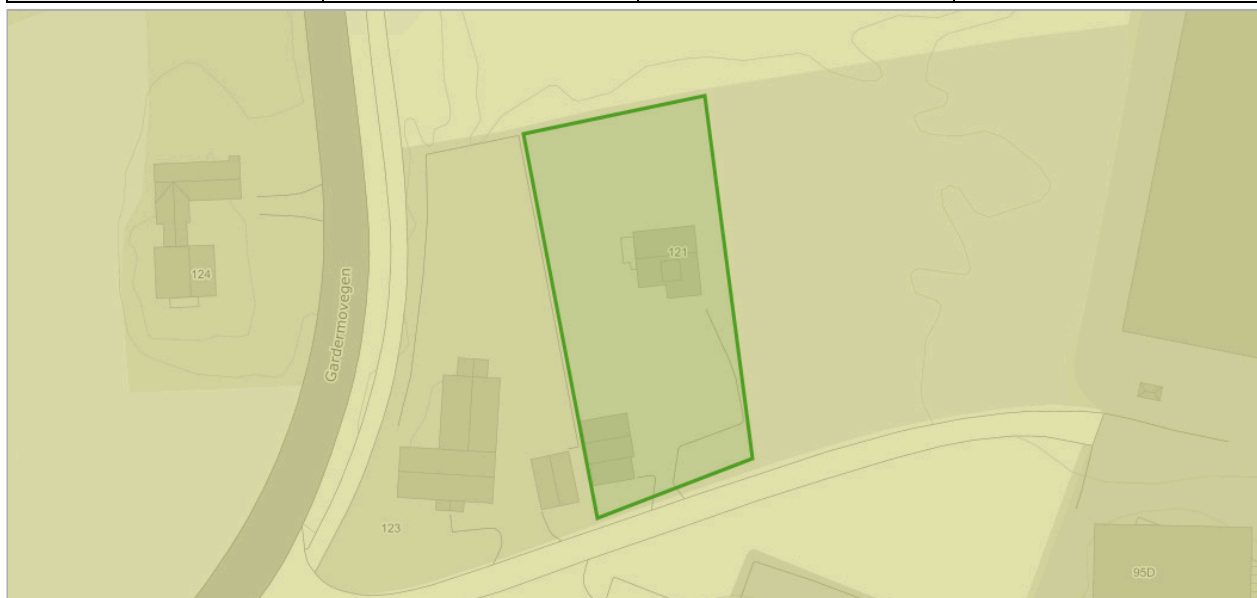
Mulighet for marin leire
■ Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

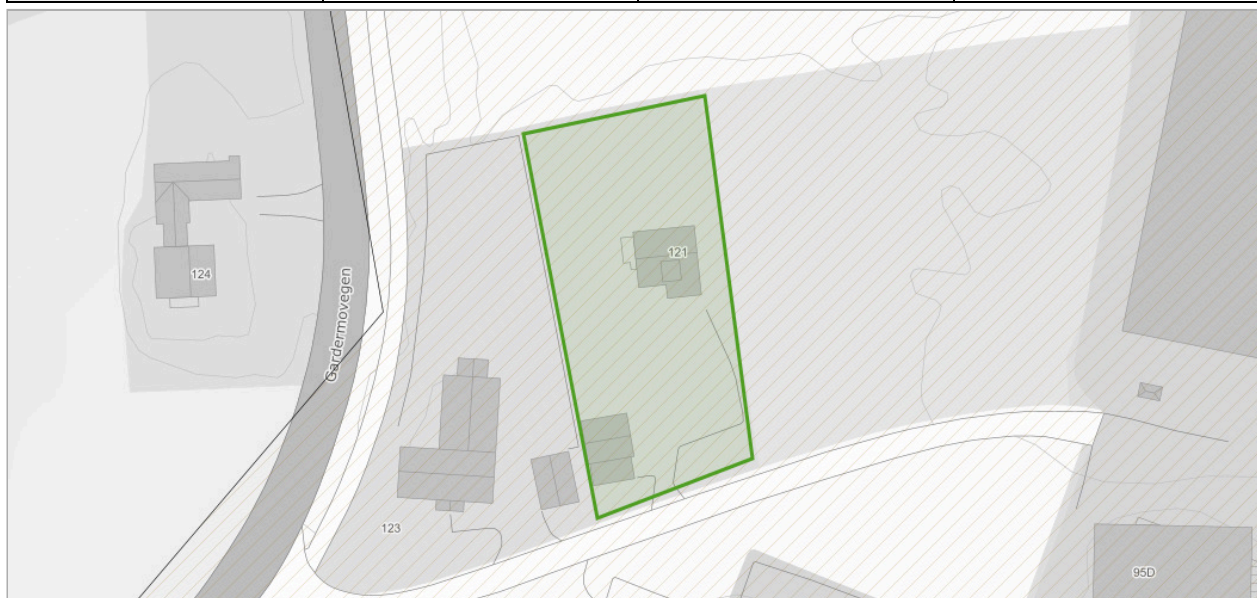
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	13.04.2026
-------	-------------------	---------	------------

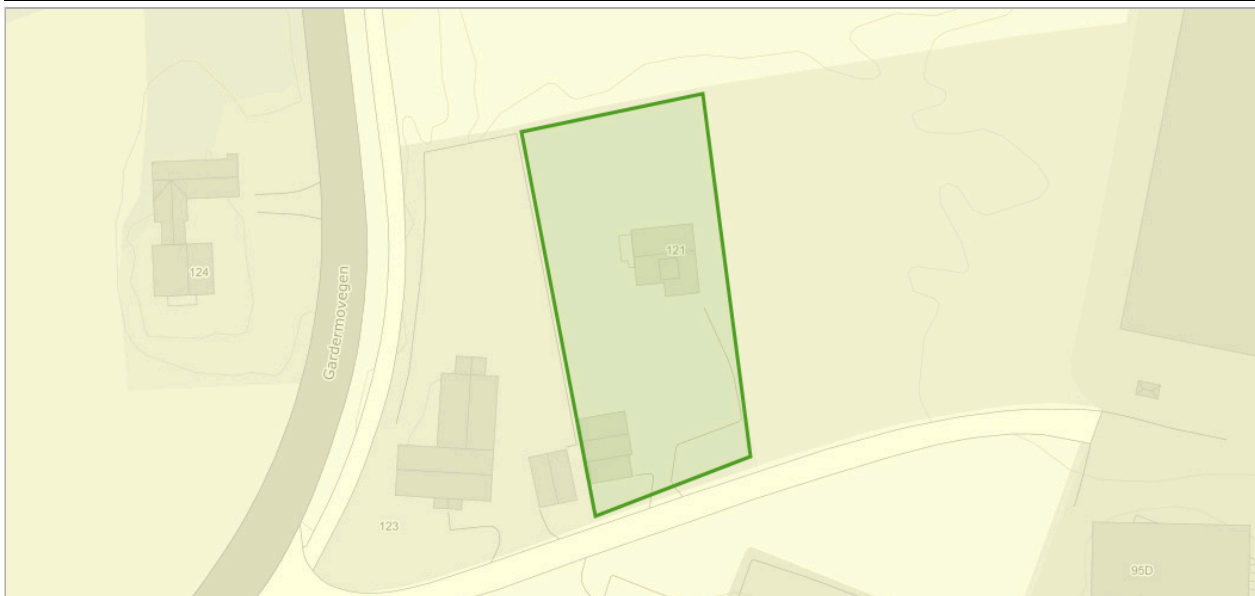


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Nannestad - Gardermoen vest	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2025

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

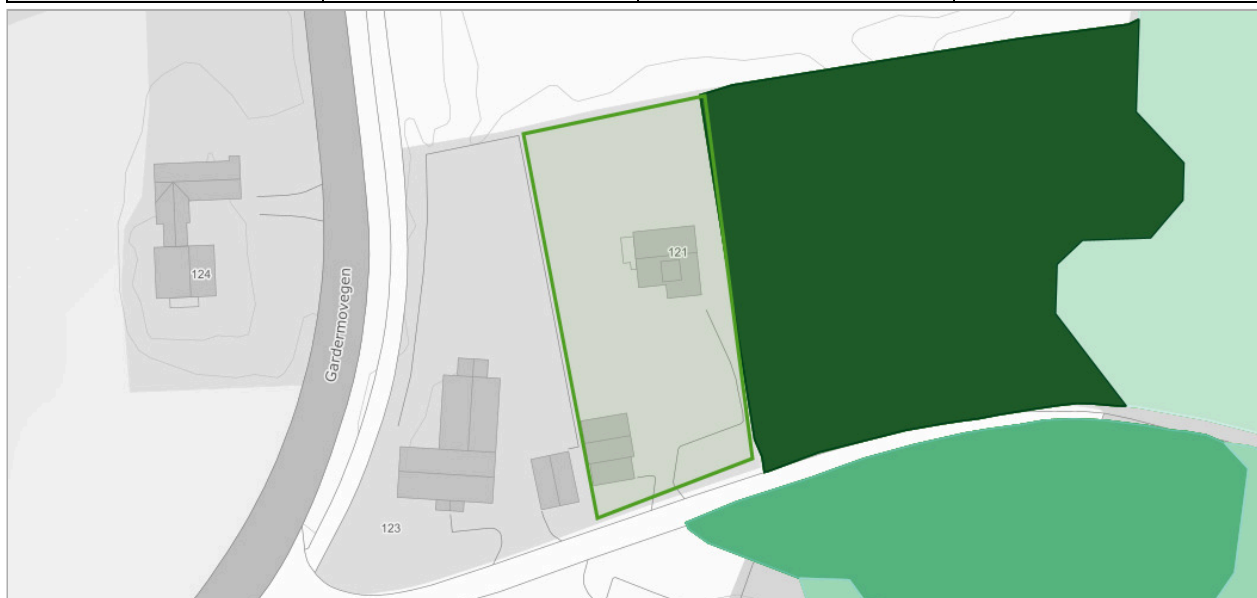
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	13.04.2026
-------	-------	---------	------------



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 landsskogfater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativt homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

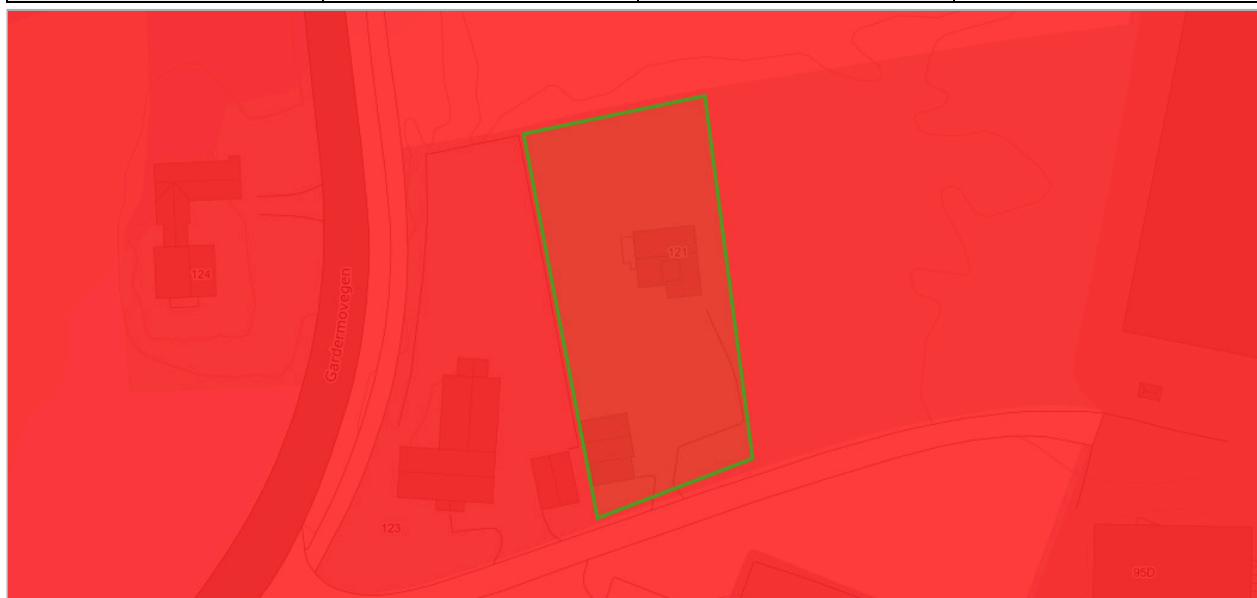
Biomasse - overjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
Bonitet furu	
B14	
B17	
Bonitet gran	
B14	
B20	
Bonitet lauv	
B14	
B17	
Høyde	
40 - 60 dm	
60 - 80 dm	
80 - 100 dm	
Treslag sammenstilt	
Grandominert	
Lauvdominert	
Volum med bark	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
>40 t/daa	

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
47	13	12	14	12	2019	100	5	OAH_2019_0	67	56

Støysoner Avinors lufthavner

Kilde	Avinor	Versjon	13.04.2026
-------	--------	---------	------------



Tegnforklaring

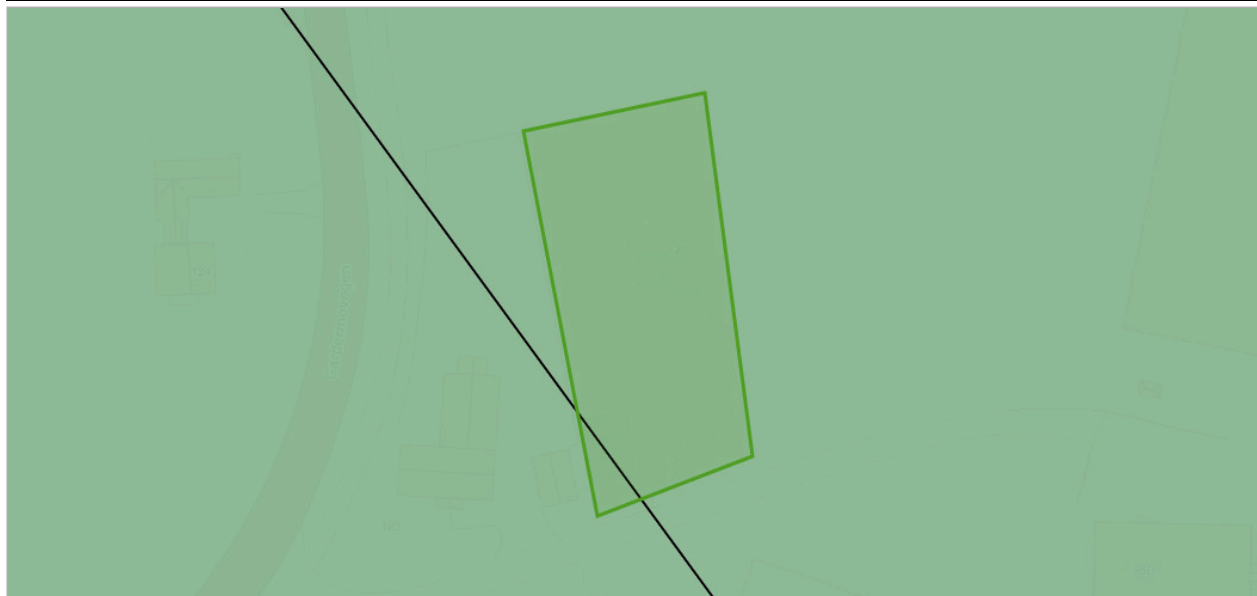
Støysoner
■ Lavt støynivå
■ Høyt støynivå

Objekter

Kategori	Antall
R	2

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann	
■	God
Kvantitativ tilstand grunnvann	
■	God
Risiko kjemisk grunnvann	
■	Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann	
■	Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Leira	Viken FK	God
kjemisk_tilstand_grunnvann	Hurdalssjøen	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Leira	Viken FK	God
Hurdalssjøen	Viken FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

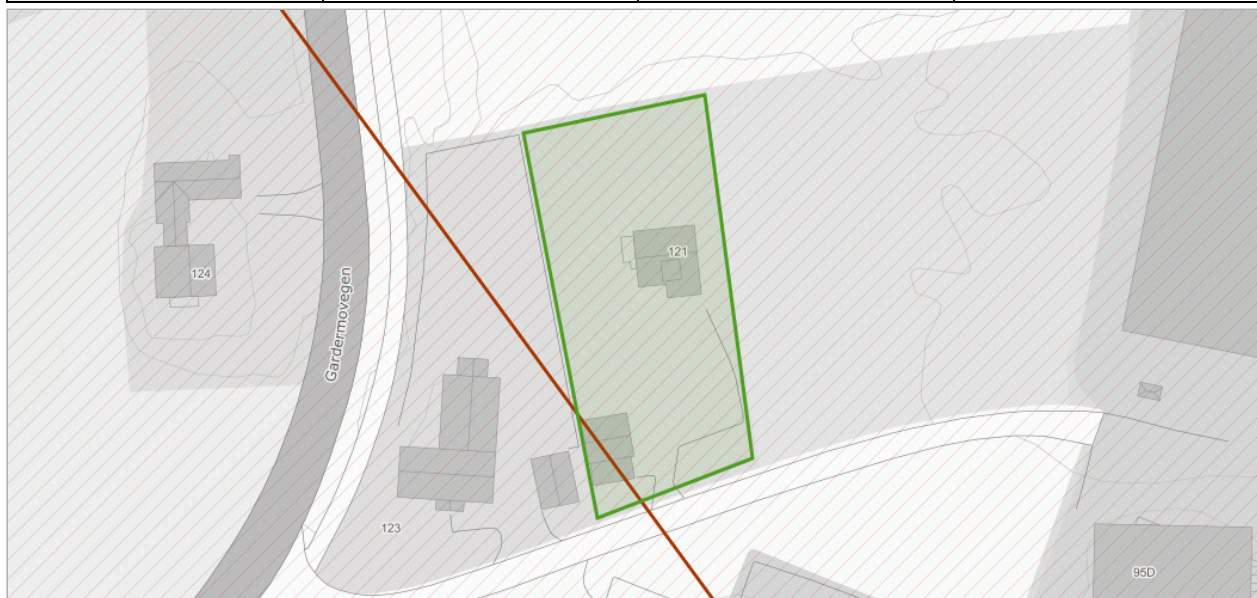
Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert
Hurdalssjøen	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert
Hurdalssjøen	Viken FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

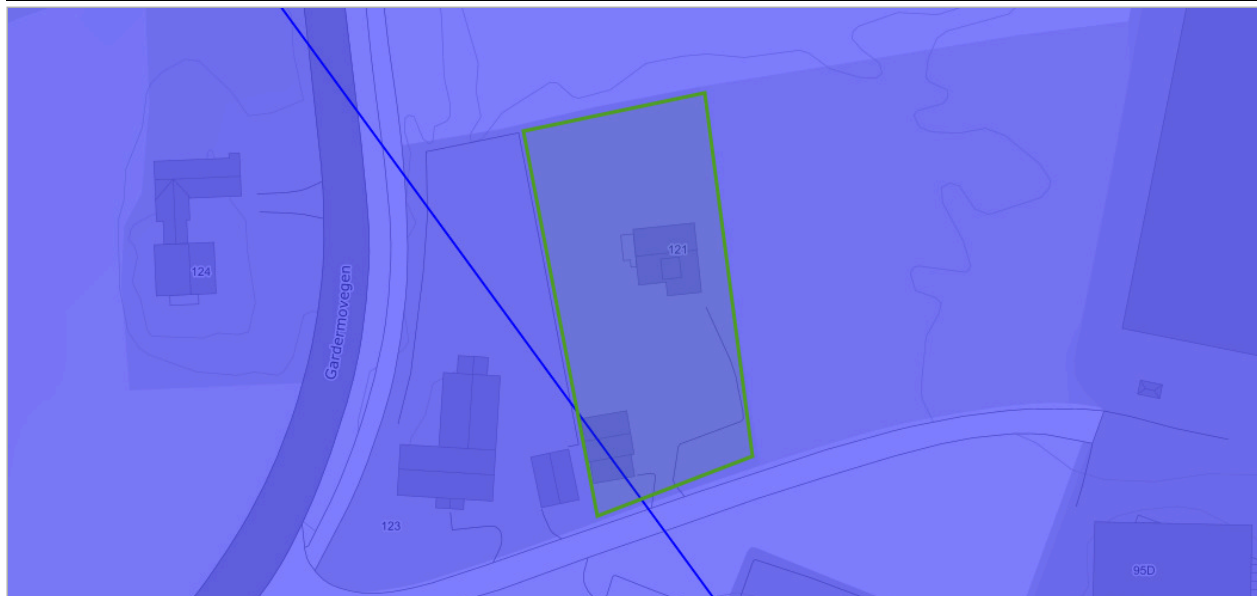
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
HURDALSJØEN	Bøhnsdalen
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hurdalsvassdragene
Leira

Nabolagsprofil

Gardermovegen 121

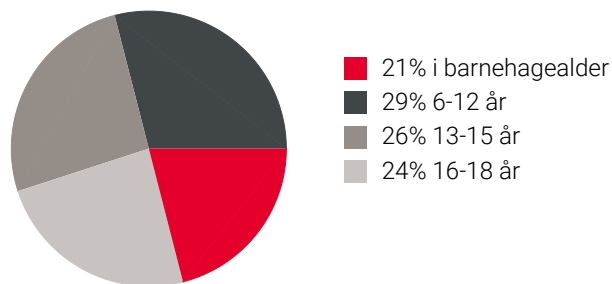
Offentlig transport

🚶 Møllerstad Linje 446	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Dal stasjon Linje R13	10 min 🚶 9.6 km
✈ Oslo Gardermoen	12 min 🚶

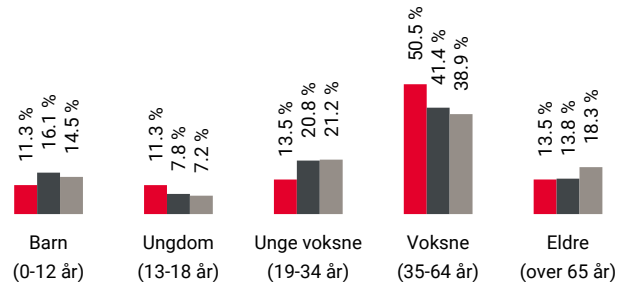
Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	6 min 🚶 4.2 km
Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	9 min 🚶 7.5 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	7 min 🚶 4.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	7 min 🚶 4.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 🚶 15.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Moreppen	276	124
🟤 Kommune: Nannestad	15 074	6 278
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

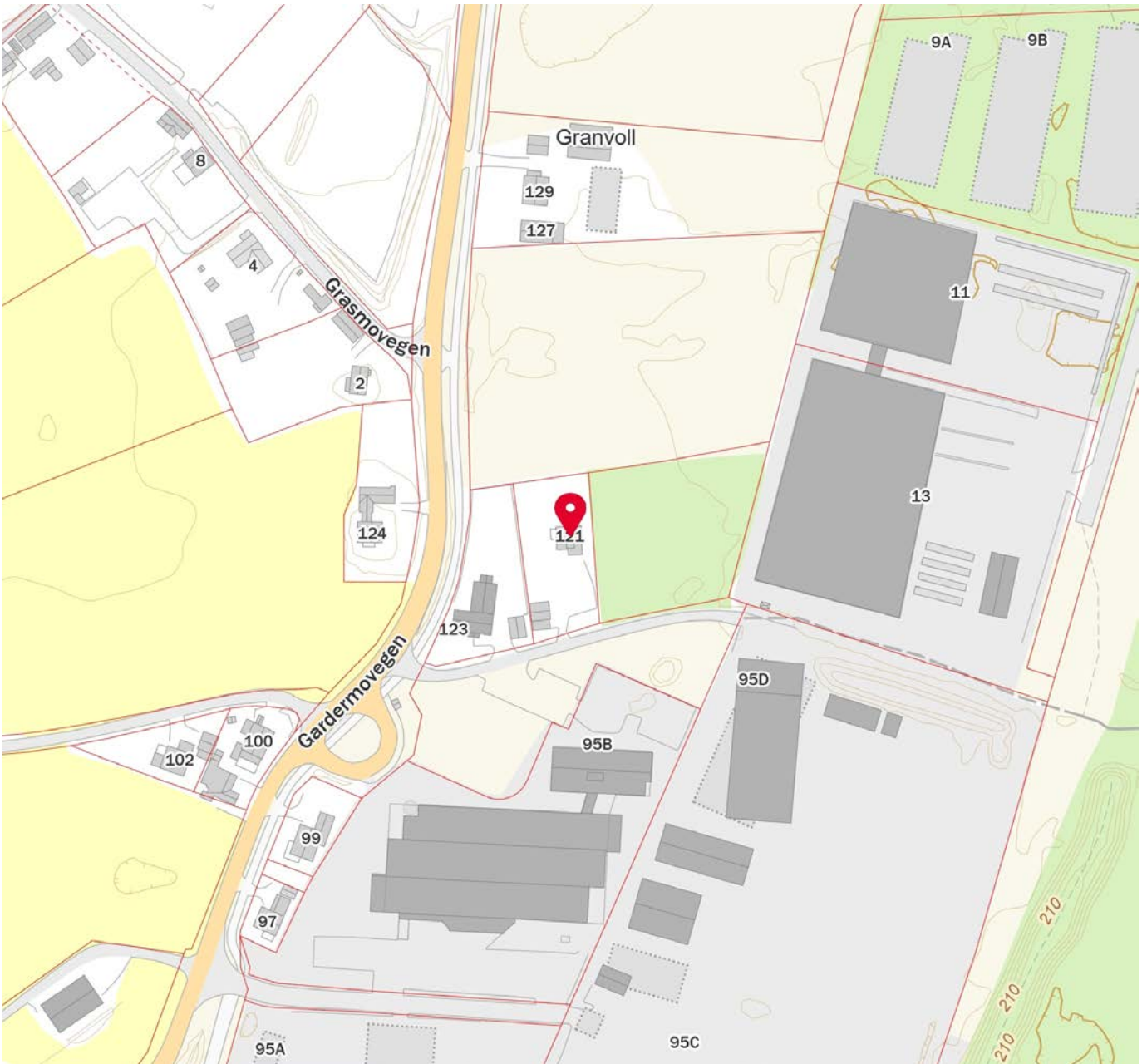
Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	7 min 🚶 4.4 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 🚶 5.7 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	7 min 🚶 6 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	7 min 🚶 4.4 km
Kiwi Nannestad PostNord	7 min 🚶 4.4 km

Sport

⚽ Blankvann stadion - Balløkke Ballspill	0 min 🚶 0.1 km
⚽ Preståsen skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	6 min 🚶 4.2 km
🏊 EVO Nannestad	7 min 🚶
🏊 Nannestad Trim & Helse	7 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Henrik, Bente, Laila, Elin og Turid
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Sørumsand og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Sørumsand Park.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gardermovegen 121
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre