

aktiv.



Fururingen 26, 2033 ÅSGREINA

**Velholdt enebolig fra 2014 på  
romslig tomt | Vannbåren varme |  
Dobbelgarasje | 3 sov, 2 bad & 2  
stuer**



Eiendomsmegler

## Line Stuve

**Mobil** 482 42 798  
**E-post** line.stuve@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 186 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 876 390,-  
**Selger:** Liviu Hoha  
Luminita Hoha

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total:** 151/247 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 908.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 93, bnr. 35

**Oppdragsnr.:** 1205240136

# Velholdt enebolig fra 2014 på romslig tomt | Vannbåren varme | Dobbelgarasje

Velkommen til Fururingen 26 - en velholdt enebolig med gjennomgående god standard. Boligen har en praktisk planløsning over to plan der første etasje har en romslig entré, pent kjøkken med øy, stue/spisestue med peisovn, flislagt bad/vaskerom og teknisk rom som også kan brukes til lagring. Hele etasjen har vannbåren gulvvarme. Boligens andre etasje har tre soverom av god størrelse, et flislagt bad med elektrisk gulvvarme og en loftstue som gir ekstra spillerom for barnefamilier. Fra loftstuen er det dør ut til balkong som kan nytes på varme sommerdager.

Eiendommen har en romslig tomt med en pent opparbeidet plen, asfaltert gårds plass og dobbelgarasje fra 2021 med innredet loftetasje. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig transport og butikk.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Nabolagsprofil .....	41
Egenerklæring .....	43
Tilstandsrapport .....	48
Kart .....	70
Matrikkelrapport .....	78
Energiattest .....	81
Planrapport .....	85
Reguleringsplan .....	87
Byggetegninger .....	92
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 151 m<sup>2</sup>

BRA - e: 96 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 247 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken/spisestue, stue, bad/vaskerom, teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Tre soverom, loftstue, bad, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m<sup>2</sup>

2. etasje

5 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m<sup>2</sup> Dobbeltgarasje

2. etasje

BRA-e: 46 m<sup>2</sup> Innredet loftetasje

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

908.6 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en flat tomt med en pent opparbeidet plen. Asfaltert gårds plass og belegningstein opp mot entré.

**Beliggenhet**

Fururingen 26 har en fin og landlig beliggenhet på Åsgreina i Nannestad kommune med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og butikk.

Nærområdet har flotte tur- og friluftsområder og gode muligheter for jakt og fiske. Det er kort vei til Romeriksåsen med milelange turstier om sommeren og skiløyper om vinteren. Her finner du også flere innsjøer med gode bade- og fiskevann. For barna og de aktivitetslystne er det også kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Ved Åsen skistadion er det flotte lysløyper som kan benyttes både i treningsammenheng og til skirenn. Ellers har Åslia skisenter og Kniplia skisenter gode alpinmuligheter.

Det er ca 600 m til Åsgreina barnehage og ca 800 m fra eiendommen til Kringler Slattum barneskole. Det er også kort vei til ungdomsskole og videregående skole i Nannestad sentrum.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Kiwi eller Extra på Eltonåsen som ligger kun syv minutter unna med bil. For et utvidet servicetilbud ligger Nannestad sentrum omtrent 15 minutter unna, og Jessheim sentrum ca 20 minutter unna. Her finner du bymessige fasiliteter inkludert Jessheim Storsenter som har et bredt utvalg av butikker og serveringssteder.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

**Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

### Enebolig:

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### Garasje:

Garasje er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Det er ikke utført en grundig tilstandsvurdering av garasjen, men den generelle tilstanden til garasje vurderes til å være god.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

## Innhold

### 1. etasje:

#### Entré/ teknisk rom/bod

Hyggelig inngangsparti med god plass til alt av sko og yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har du også en innvendig bod/teknisk rom der sentralstøvsuger og avtrekksvarmepumpe som dekker behov for varme, ventilasjon varmegjenvinning og varmtvann. Det er vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Ellers er det i 2. etasje er det en innvendig bod for mer lagring.

#### Kjøkken

Pent og lyst kjøkken med øy i åpen løsning mot spisestuen. Innredningen, som er fra Sigdal (2014), har hvite over- og underskap og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integret i innredningen er oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.

#### Stue

Hyggelig stue i 1. etasje som har god plass til sofagruppe. Her er det både peisovn og gulvvarme. Det er godt med lysinnslipp og det er dør ut til stor plen og terrasse. Loftstuen er av god størrelse og gir flere muligheter for innredning. Herfra er det dør ut til balkong med gode møbleringsmuligheter.

#### Bad/vaskerom

Boligen har to flislagte bad som fremstår som moderne og holder en god standard. Badet i 1. etasje har vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Ellers er badet utstyrt med bereder, servant, wc og dusj. I 2. etasje er det dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant, speil med skap og wc. Badet i 2. etasje har elektrisk gulvvarme.

#### Soverom

Boligen har tre romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og har et

eget walkin closet. De to andre soverommene kan for eksempel brukes som barnerom, gjesterom eller kontor.

#### Garasjebygg:

Denne ble bygd i 2021, holder en gjennomgående god standard og er godt isolert. Dobbeltgarasje med elektrisk port og god plass til lagring. I loftetasjen er det innredet to soverom og stue med vannbåren gulvvarme.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkong
- Bad 1. etasje
- Bad 2. etasje

Ingen forhold ha fått TG3.

### **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.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand forsikring

### **Diverse**

For garasjen er det ikke fremlagt tegninger for 2. etasje. I dag er rommene i denne etasjen innredet for varig opphold, men det foreligger ikke dokumenter som beskriver denne bruken. Ny eier bærer risiko for tillatelse ved en eventuell søknad om innredning av garasje loft.

Etter avtale kan møbler/hvitevarer som vist på visning medfølge handelen. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Opplysninger gitt av eier:

Hus:

- Lagt flis ved hovedinngangen
- Lagt laminat i hele huset, utenom loftstue
- Flislagt ved peisen
- Lagt inn øy på kjøkkenet (var ikke inkl i husets plan)
- Spotter i kjøkken og stue (nede)
- Vindu på badet nede ( var ikke inkl i husets plan)
- Varmepumpe med luftvann, sparsom ( bruker 1 KW og lager 4,5 KW) varmer også vann til dusj mm.
- Varmerør (ø16mm-rør) under gulvet i hele første etasje (montert i 2020)
- Elektrisk oppvarming under gulvet på badet, 2 etasje
- Vifte i 2 etasje som blåser ut varm luft, koblet til varmepumpen.
- Terrasse bygd i 2015

Ute:

- Bygget terrasse med struktur av metall/jern.
- Fortau rundt huset, laget med belegningssteiner rammet inn av metall/jern.
- Selvbygget søppelskur
- Asfaltert parkeringsplass

Garasje (2021)

- Støpt gulv i betong, 180 mm tykkelse (fundamentering i betong)
- Garasjen er godt isolert både oppe og nede.
- I andre etasje er det inkludert varmerør satt inn i gulvet
- Laminat også satt i andre etasje i garasjen.
- Garasjeport

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og i alle rom over garasje. Varmepumpe i stue i 2. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje. Panelovner.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Gul

## Økonomi



**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 690 000

**Kommunale avgifter**

Kr 13 165

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

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

**Formuesverdi primær**

Kr 1 455 229

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 529 868

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 93, bruksnummer 35 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:

3036/93/35:

29.05.2013 - Dokumentnr: 428201 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3036 Gnr:93 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 783195 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:93 Bnr:35

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eneboligen datert 10.04.2014.

Det er utstedt ferdigattest på garasjen datert 21.02.2024. Ferdigattest for garasje gjelder ikke for innredning av 2. etasje.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Slattumshagen datert 20.12.96 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.10.95.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

167 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 690 000,00))

186 390,- (Omkostninger totalt)

6 876 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 186 390

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/ 5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 2 500,- (2 inkludert) Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Line Stuve  
Eiendomsmegler  
[line.stuve@aktiv.no](mailto:line.stuve@aktiv.no)  
Tlf: 482 42 798

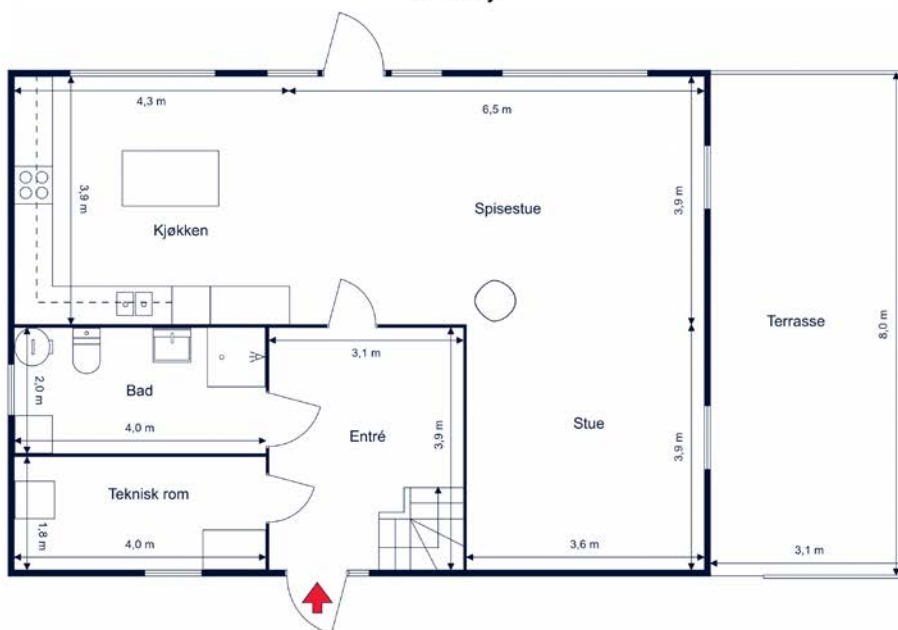
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**  
28.08.2024

# 1. etasje

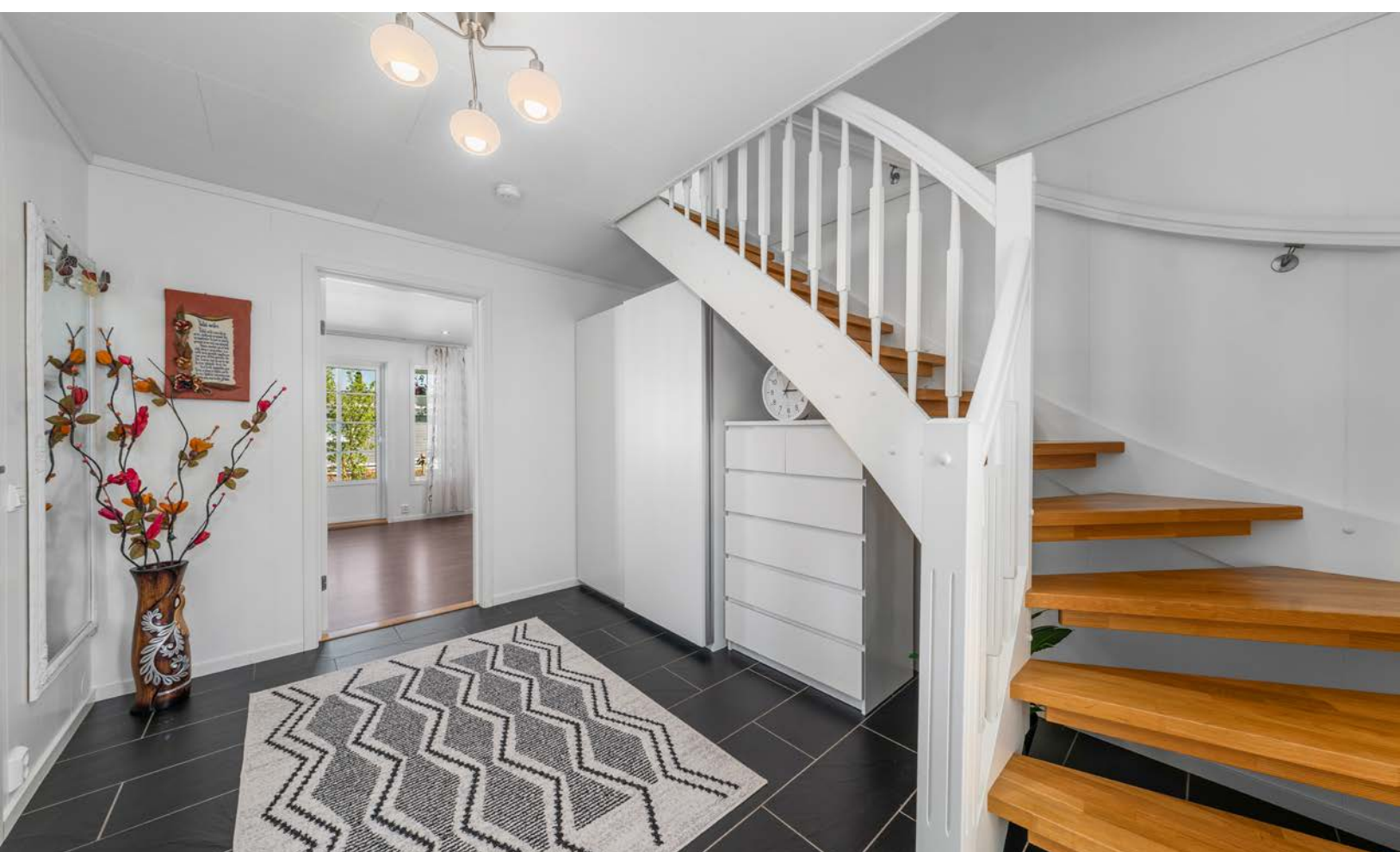
## Fururingen 26 1. Etasje



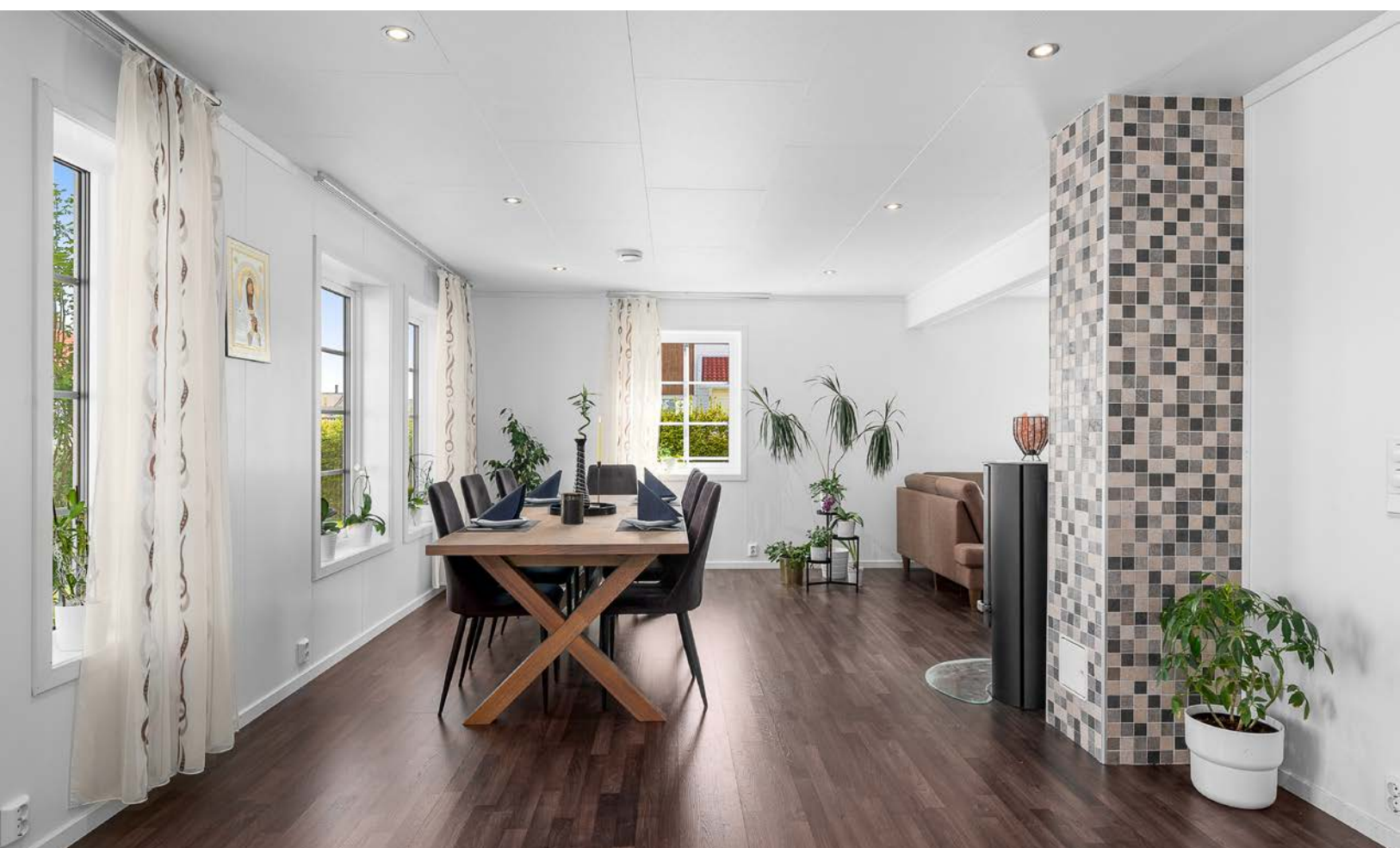
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



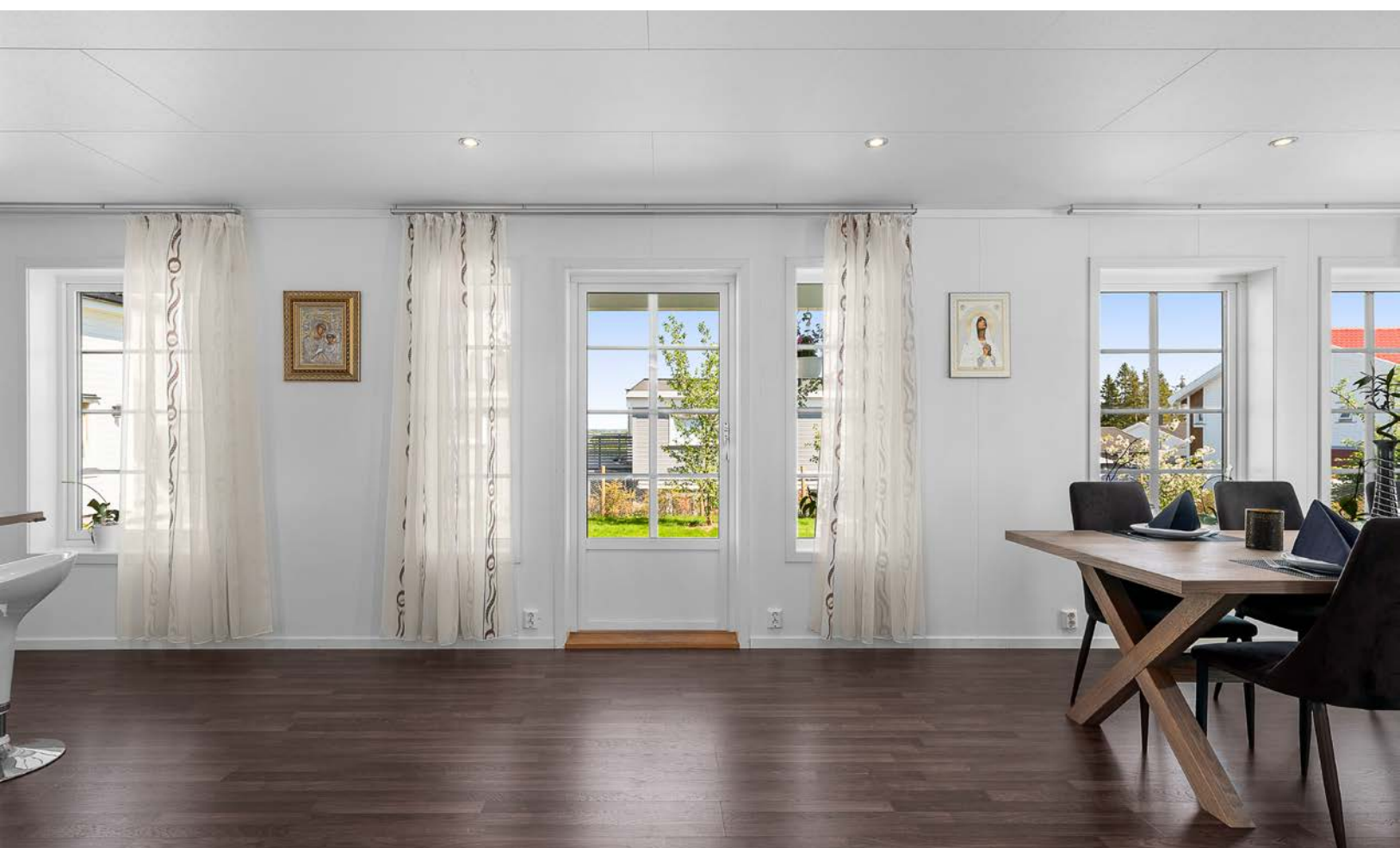










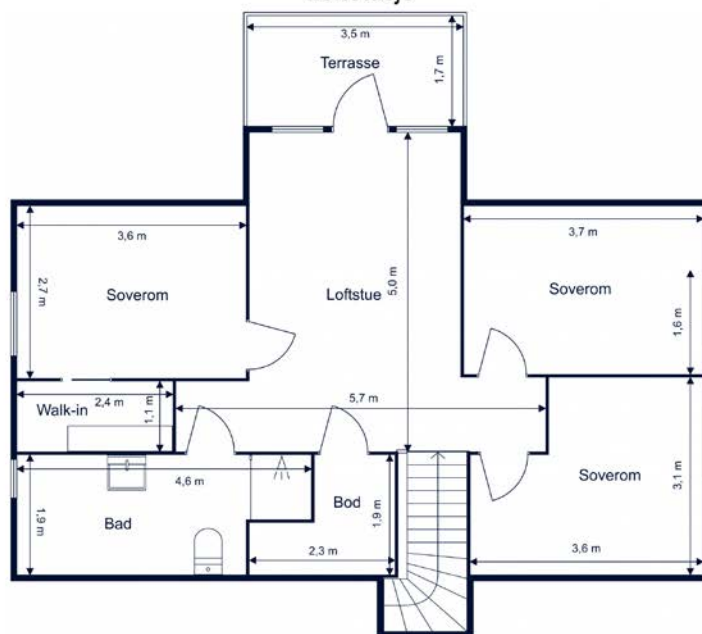




## **2. etasje**



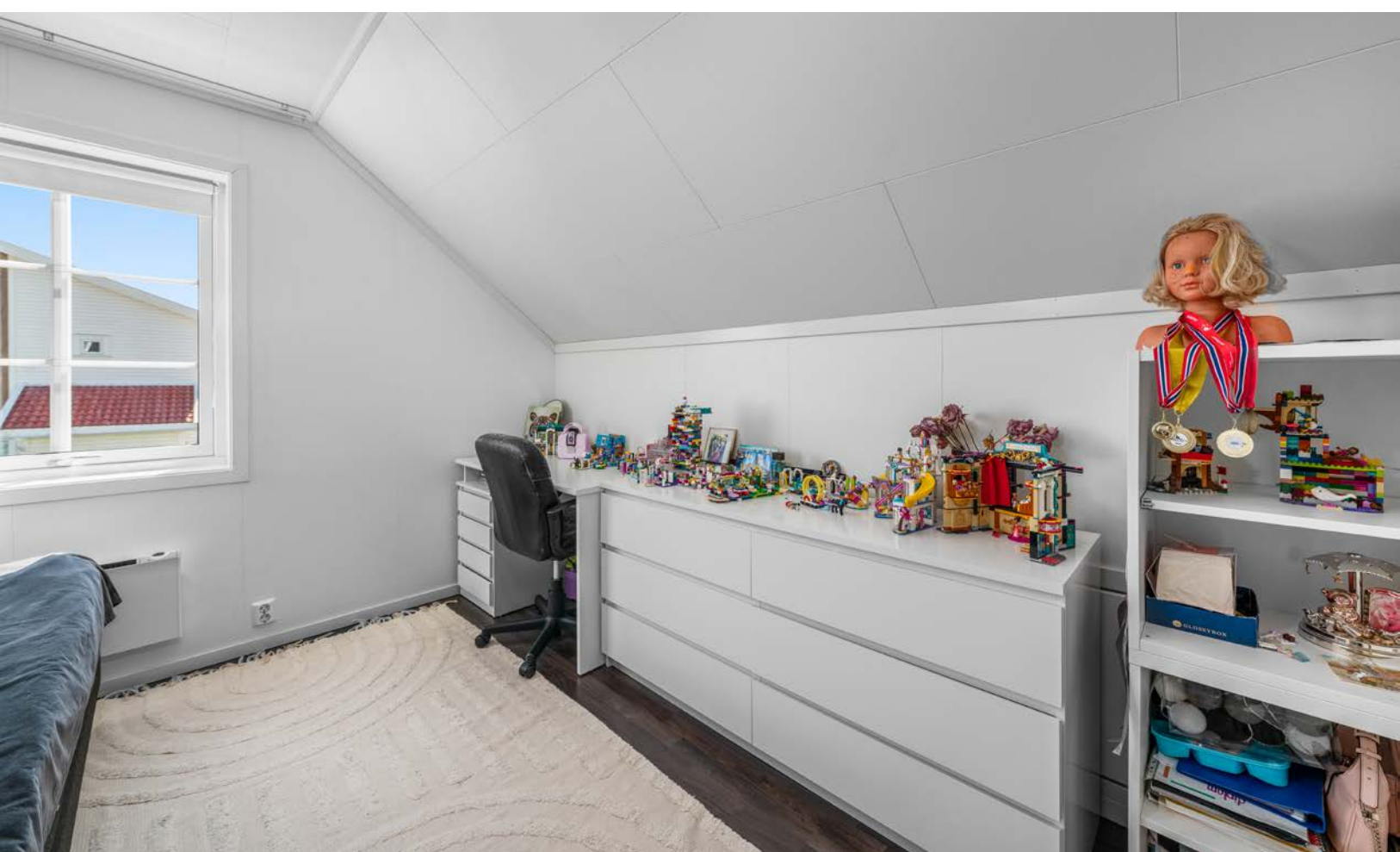
## Fururingen 26 Loftetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









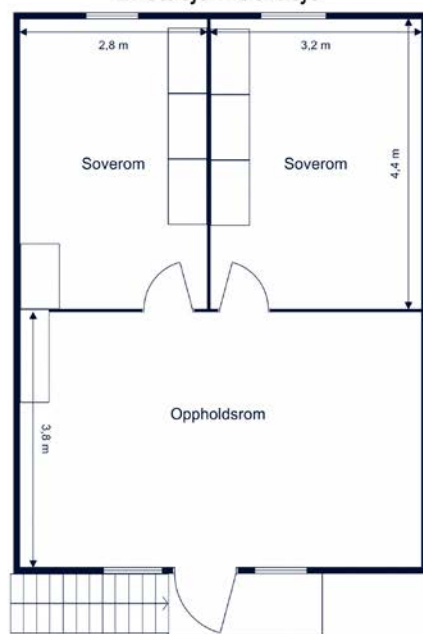




# Innredet loftetasje



## Fururingen 26 2. etasje - Garasje

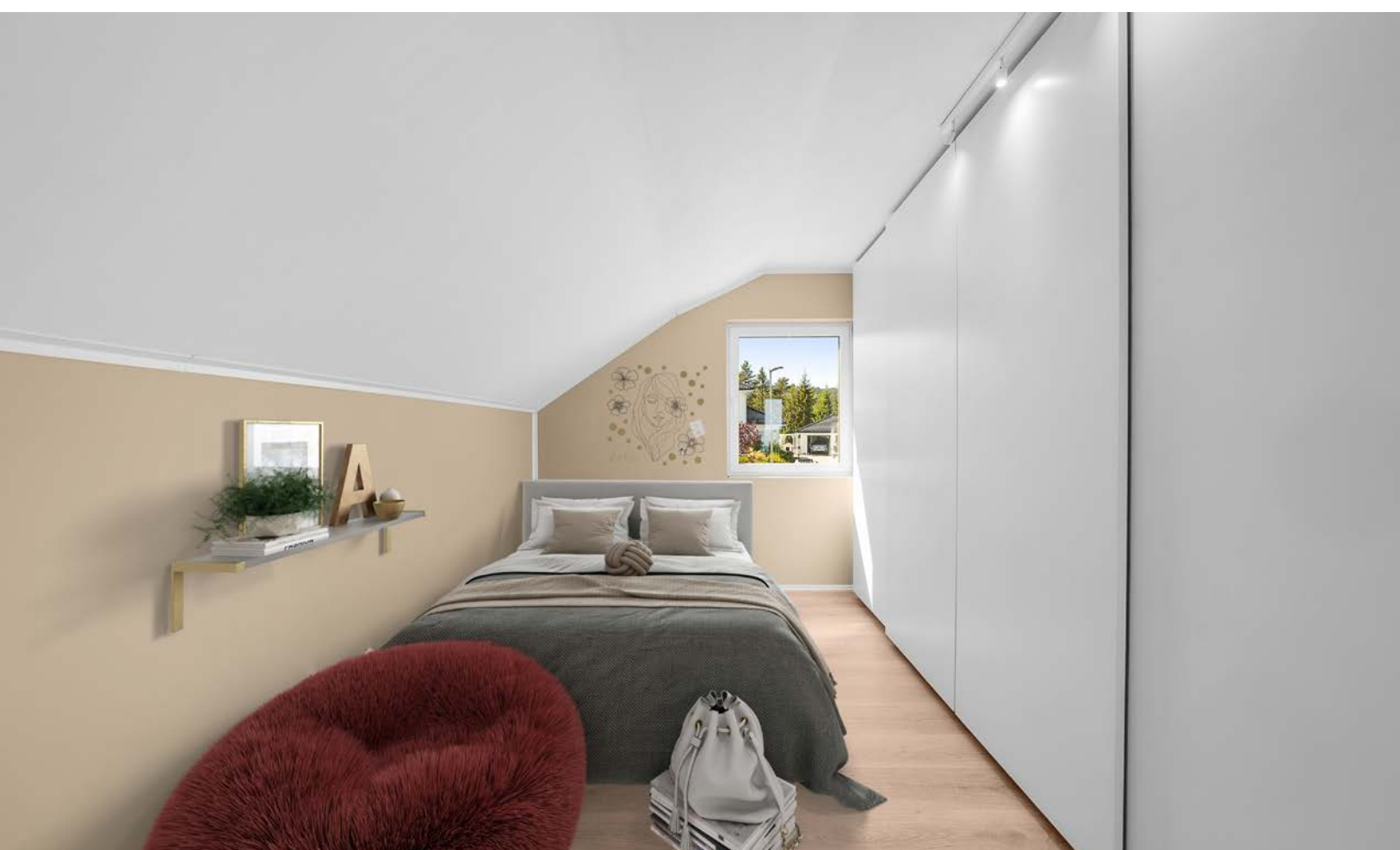


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













# Vedlegg



# Fururingen 26

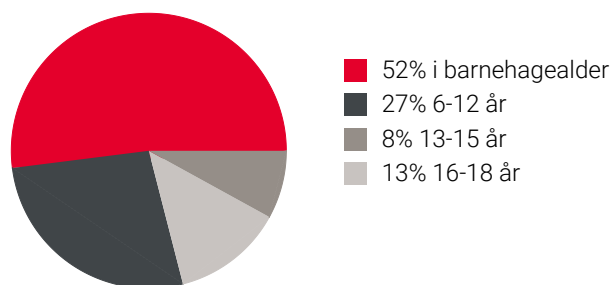
## Offentlig transport

🚏 Fevikshagan Linje 410, 413	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	17 min 🚶 12.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	18 min 🚶

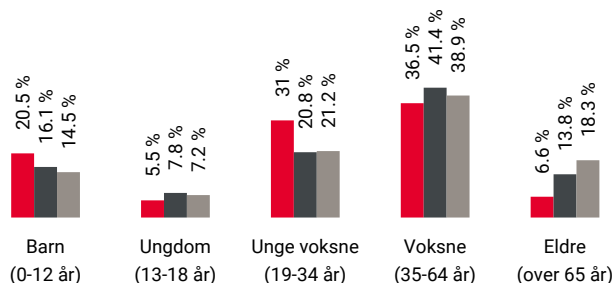
## Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 212 elever, 12 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	14 min 🚶 8.4 km
Nannestad videregående skole 950 elever	15 min 🚶 9.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	20 min 🚶 14.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ramstad	693	300
Kommune: Nannestad	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

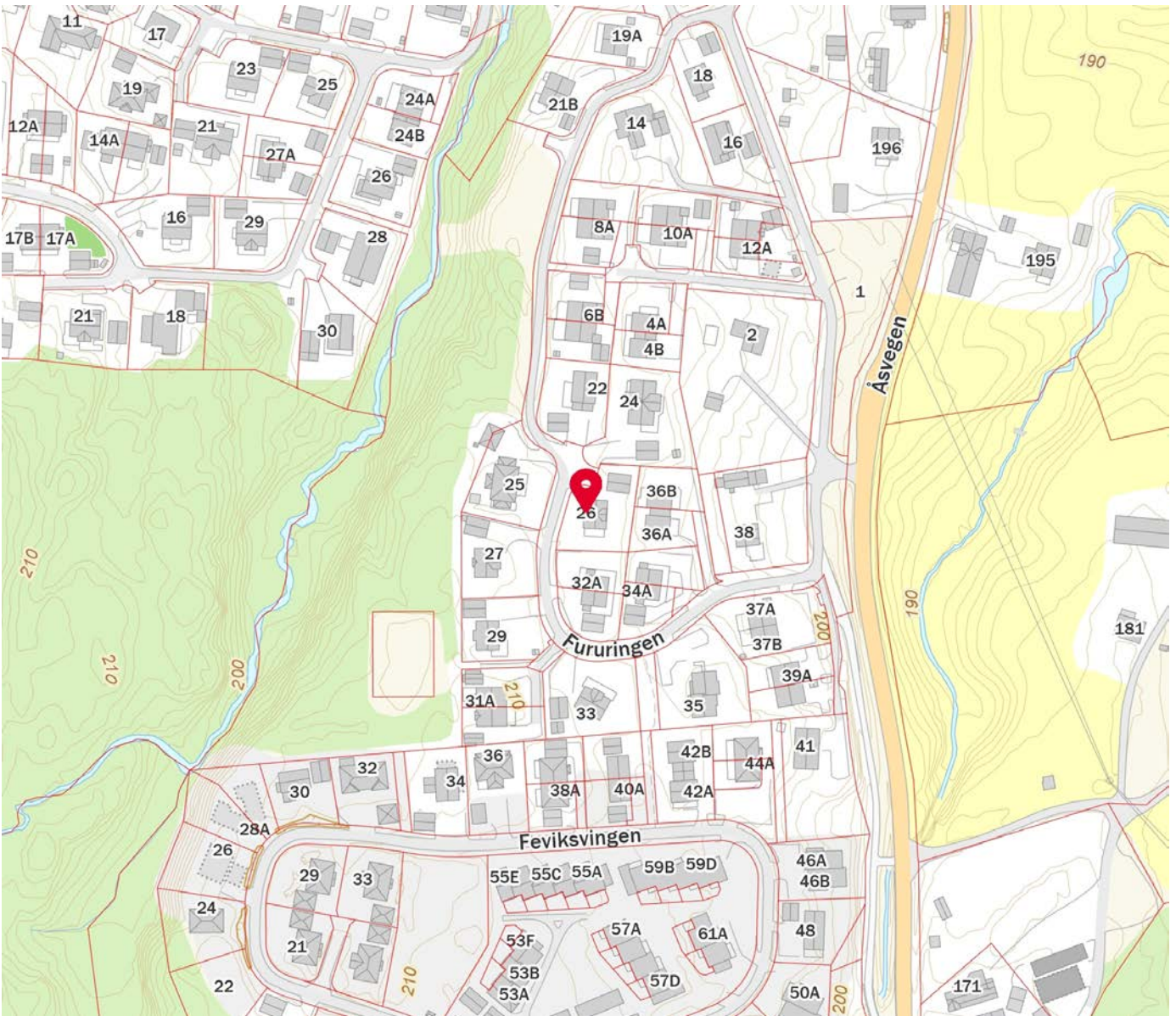
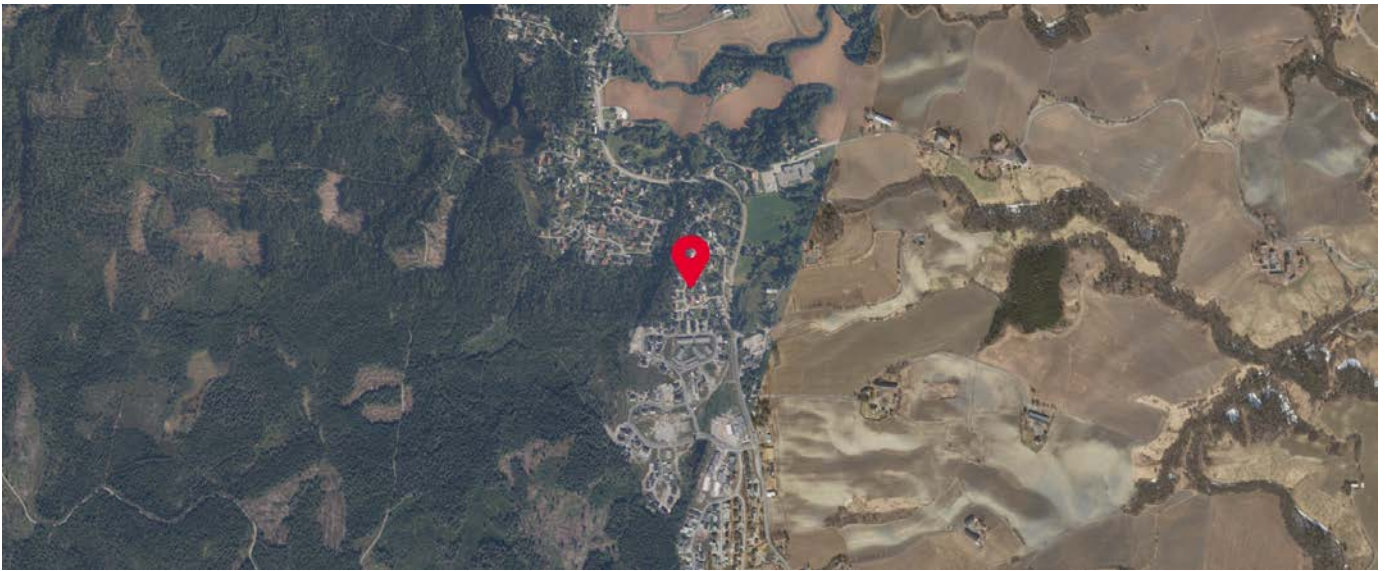
Åsgreina barnehage (0-5 år) 131 barn	9 min 🚶 0.6 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	9 min 🚶 0.7 km
Holter barnehage (0-5 år) 120 barn	7 min 🚶 4.4 km

## Dagligvare

Kiwi Holter PostNord	7 min 🚶 4.4 km
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 4.6 km

## Sport

🏀 Kringler-Slattum skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏀 Eltonåsen skole Ballspill	9 min 🚶 5.4 km
🚴 Nannestad Trim & Helse	14 min 🚶
🚴 EVO Nannestad	14 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205240136	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Luminita Hoha	Liviu Hoha
<b>Gateadresse</b>	
Fururingen 26	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ÅSGREINA	2033
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205240136

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: LH, LH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Innredet hobbyrom over garasje, men ikke godkjent som oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ikke godkjent som oppholdsrom, men det foreligger ferdigattest.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1205240136

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205240136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Luminita Hoha	17b3fcf41f93879f17dbe03e0 f1ef418cb9843e6	14.05.2024 11:00:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liviu Hoha	6efb99c1b8406ae8add392f b3b1005d98f8307b2	14.05.2024 11:00:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240136

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Fururingen 26 2033 ÅSGREINA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2014

BRA: 151 m<sup>2</sup>

BRA-i: 151 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

30

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17620>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting: Balkong

##### Oppsummering

Høyden på rekkverket er lavt iht. dagens krav.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100cm. Men dette er ikke et krav.

#### Våtrom: Bad 1. etasje

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

##### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med avviket.

#### Våtrom: Bad 2. etasje

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
Det registreres svartsopp i elastisk fuge i dusjsonen.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte elastisk fuge i dusjsonen.

### Lovlighet

#### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke gjort endringer ut i fra byggetegninger på boligen.

For garasjen er det ikke fremlagt tegninger for 2. etasje. Idag er rommene i denne etasjen, innredet for varig opphold.

Det foreligger ikke dokumenter som beskriver denne bruken.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.5.2024

Rapportdato  
5.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Luminita Hoha  
Navn: Liviu Hoha

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Eirik Kalheim                      Telefon: 98855334  
Firma: Taksthuset 1 AS                      Epost: ek@th1.no  
Adresse: Briskeveien 38, 1405 Langhus

Om bygnings sakkyndig:

### Informasjon om boligen

Adresse: Fururingen 26, 2033 Åsgreina  
Kommunenr: 3238                      Gårdsnr: 93                      Bruksnr: 35                      Festenr:  
Seksjonsnr:                      Andelsnr:                      Leilighetsnr:  
Byggeår: 2014 - Eiendomsverdi  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Enebolig

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Garasje

Garasje er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Det er ikke utført en grundig tilstandsvurdering av garasjen, men den generelle tilstanden til garasje vurderes til å være god.

Standard

Enebolig

1. etasje

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Det er integrert mikroovn, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Downlights og malte plater i himling. Gulvvarme. Trapp.

Bod: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Bereder, ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, servant, wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Varmepumpe. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant og wc.

Bod: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Opplysninger gitt av eier:

Hus:

- Lagt flis ved hovedinngangen
- Lagt laminat i hele huset, utenom loftstue.
- Flislagt ved peisen
- Lagt inn øy på kjøkkenet (var ikke inkl i husets plan)
- Spotter i kjøkken og stue (nede)
- Vindu på badet nede ( var ikke inkl i husets plan)
- Varmepumpe med luftvann, sparsom ( bruker 1 KW og lager 4,5 KW) varmer også vann til dusj mm.
- Varmerør (ø16mm-rør) under gulvet i hele første etasje
- Elektrisk oppvarming under gulvet på badet, 2 etasje
- Vifte i 2 etasje som blåser ut varm luft, koblet til varmpumpen.

Ute:

- Bygget terrasse med struktur av metall/jern.
- Fortau rundt huset, laget med belegningssteiner rammet inn av metall/jern.
- Selvbygget søppelskur
- Asfaltert parkeringsplass

Garasje

- Støpt gulv i betong, 180 mm tykkelse ( fundamentering i betong)
- Garasjen er godt isolert både oppe og nede.
- I andre etasje er det inkludert varmerør satt inn i gulvet.
- Laminat også lagt i andre etasje i garasjen.
- Garasjeport

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	151	151	0	0	33
Garasje	96	0	96	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>247</b>	<b>151</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	84	0	0	28
2. etasje	67	67	0	0	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	77	7	Stue, kjøkken, gang, vaskerom/bad.	Bod.
2. etasje	67	63	4	3 soverom, stue, bad.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>151</b>	<b>140</b>	<b>11</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	0	50	0	0
Loft	46	0	46	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	50	46	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>46</b>	<b>4</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	0	50		
Loft	46	46	0		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>96</b>	<b>46</b>	<b>50</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkongen er bygget med terrassebord og bjelkelag i impregnerte materialer. Rekkverk ble målt til 90cm. Balkongen ble målt til ca. 7m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Høyden på rekkverket er lavt iht. dagens krav.	



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100cm. Men dette er ikke et krav.

### 6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrassen er bygget med terrassebord og bjelkelag i impregnerte materialer. Rekkverk ble målt til 100cm. Terrassen ble målt til ca. 28m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.5 Vinduer og dører: Terrassedører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.6 Vinduer og dører: Ytterdør

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp av sort lakkert stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 6mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av gangen måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av loftstue måles det et totalt avvik på ca. 3mm, og ca. 1mm over en avstand på 2 meter.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Sigdal-kjøkken fra 2014. Innredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Integret i innredningen er det oppvaskmaskin, micro, stekeovn. Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonell stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke gjort endringer ut i fra byggetegninger på boligen. For garasjen er det ikke fremlagt tegninger for 2. etasje. Idag er rommene i denne etasjen, innredet for varig opphold. Det foreligger ikke dokumenter som beskriver denne bruken.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger for garasje og bolig. Ferdigattest gjelder ikke for innredning av 2. etasje.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.22 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>



## 6.23 Varmesentral



Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent,	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.26 Våtrom: Bad 1. etasje



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takessplater på innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Våtrommet fungerer med avviket.	



### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.27 Våtrom: Bad 2. etasje



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takessplater på innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svartsopp i elastisk fuge i dusjsonen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte elastisk fuge i dusjsonen.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.28 Kryp Kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.29 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.30 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.31 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant



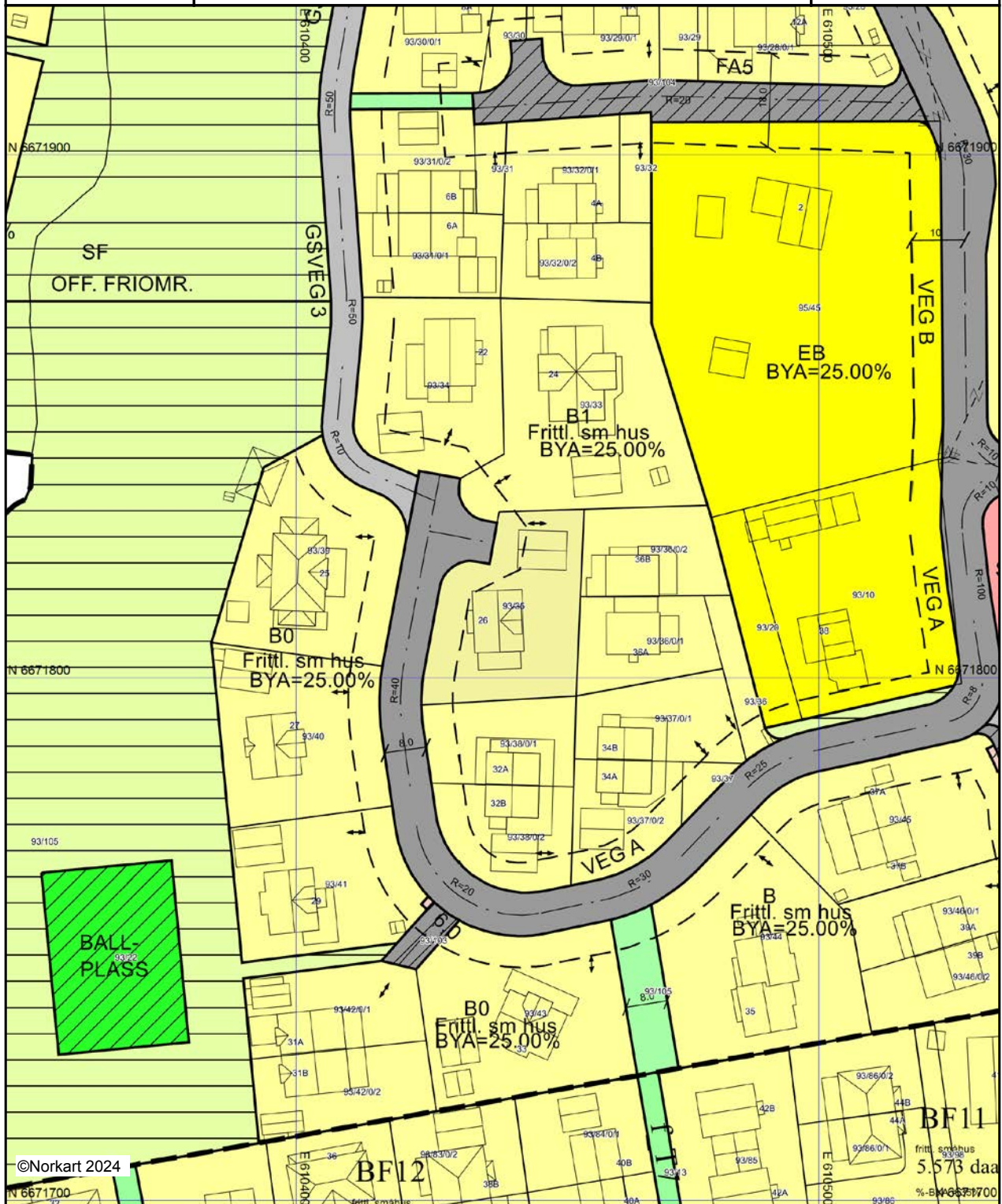
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 93/35  
Adresse: Fururingen 26  
Dato: 07.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32








©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring




















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomt
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Turdrag

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nannestad kommune

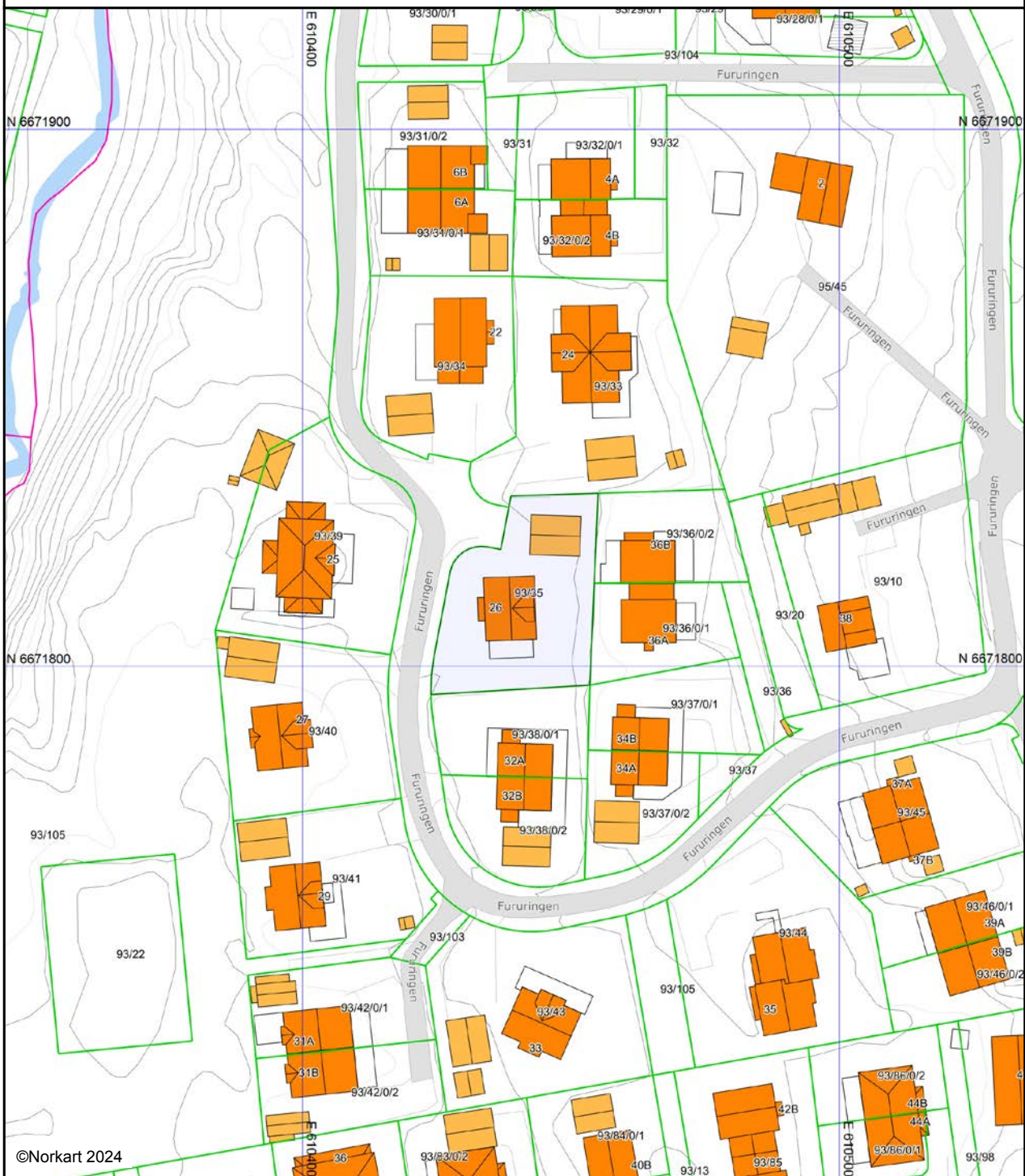
# Grunnkart

Eiendom: 93/35  
Adresse: Fururingen 26  
Dato: 07.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uss nøyaktighet              | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2024

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.





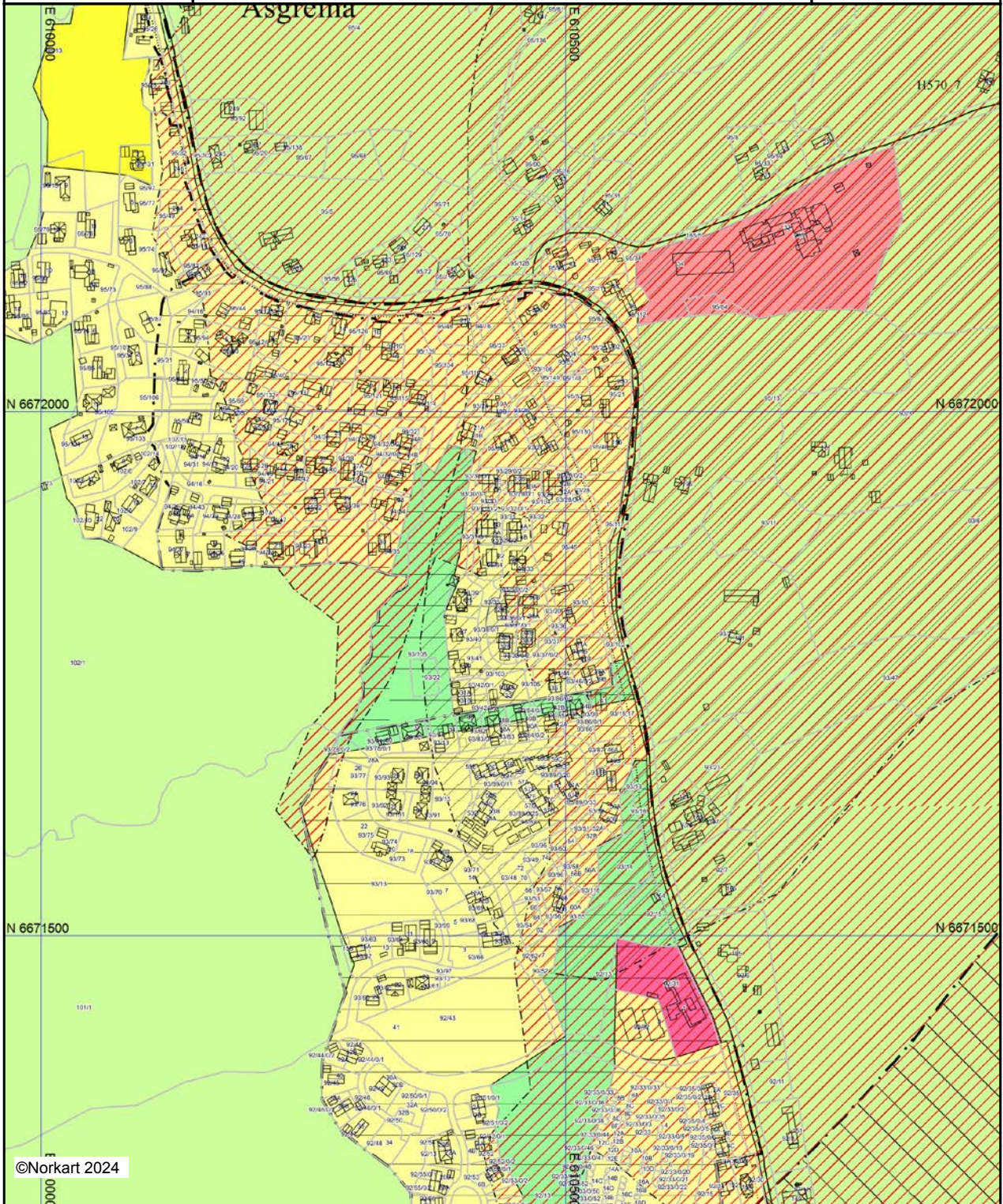
Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 93/35  
Adresse: Fururingen 26  
Dato: 07.05.2024  
Målestokk: 1:5000



UTM-32










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

## Tegnforklaring

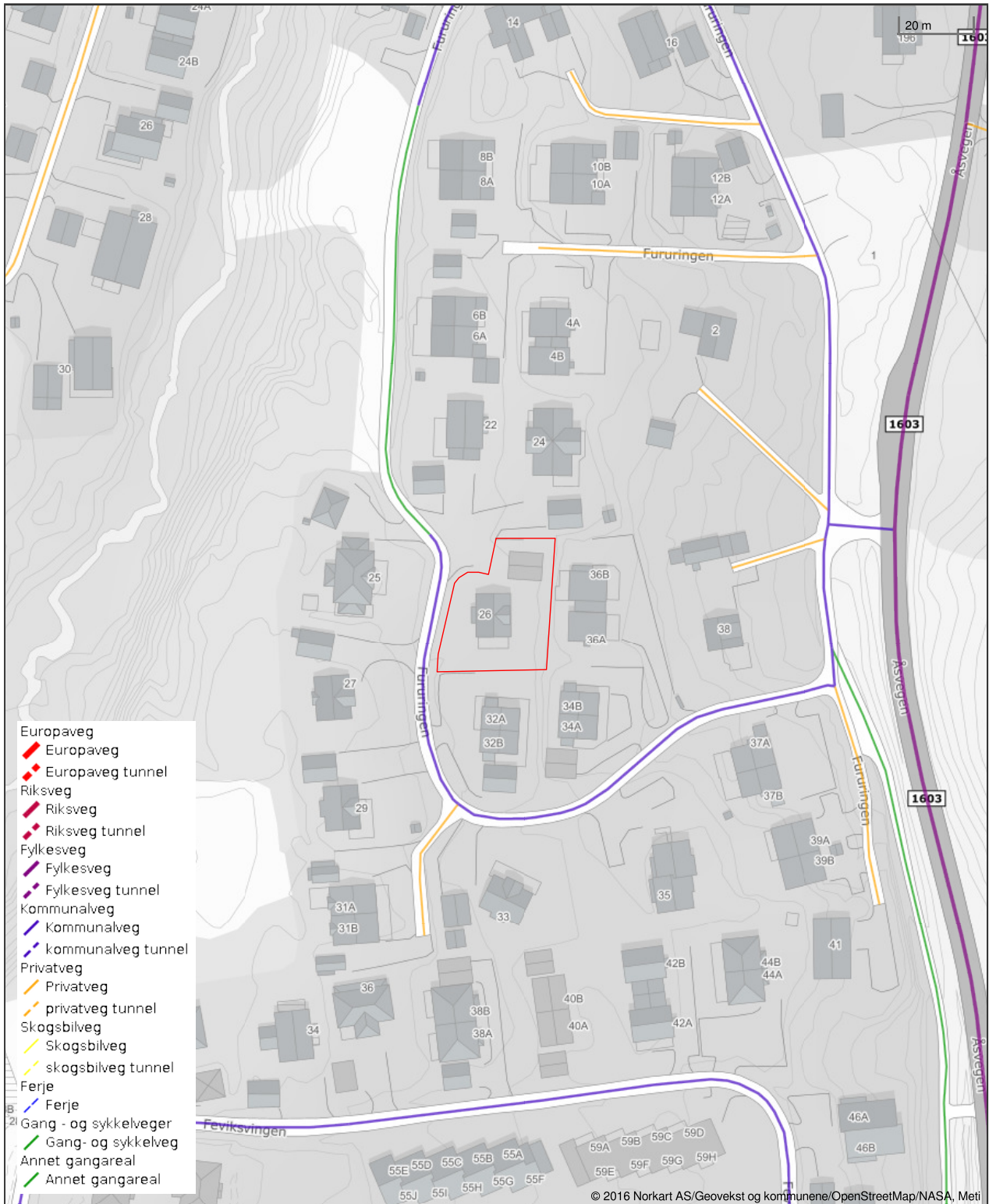
### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Støysone - Andre støysoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 93/35//



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

# Eiendomskart for eiendom 3238 - 93/35//



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.

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	908,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6671806,34	<b>Øst</b>	610437,65	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6671815,53	610454,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,75	
2	6671796,53	610453,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,02	
3	6671794,8	610423,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,64	
4	6671802,12	610424,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	34,23
5	6671817,51	610427,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,66	
6	6671822,29	610434,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,42	6,03
7	6671821,82	610436,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	
8	6671829,68	610438,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,00	
9	6671831,74	610438,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,10	
10	6671832,26	610455,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,25	

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	908.6
Etablert dato	29.05.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	93/35
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	12.03.2020 12.03.2020	2019/3074		93/22 (-6481,4), 93/106 (6481,4) 93/10, 93/20, 93/24, 93/25, 93/26, 93/27, 93/28, 93/28/0/1, 93/28/0/2, 93/30/0/1, 93/30/0/2, 93/31/0/1, 93/31/0/2, 93/33, 93/34, 93/35, 93/36, 93/37, 93/37/0/1, 93/37/0/2, 93/38/0/1, 93/38/0/2, 93/39, 93/40, 93/41, 93/43, 93/44, 93/45, 93/102, 93/103, 93/104, 95/36, 95/37, 95/45, 95/46, 95/52, 95/53, 95/64, 95/117, 95/130, 95/148, 95/149, 165/1, 165/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	93/35
Seksjonering Seksjonering	02.06.2017 02.06.2017	2017/1678	Tinglyst 23.06.2017	93/37 (-883,2), 93/37/0/1 (466,9), 93/37/0/2 (416,4) 93/22, 93/35, 93/36, 93/36/0/1, 93/38/0/1, 93/38/0/2
Seksjonering Seksjonering	01.06.2017 01.06.2017	2016/2472	Tinglyst 09.06.2017	93/38 (-932,7), 93/38/0/1 (462,1), 93/38/0/2 (470,7) 93/22, 93/35, 93/36/0/1, 93/37
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Avtale om eksist. grense	03.06.2015 03.06.2015	15/1169		93/20, 93/22, 93/33, 93/35, 93/36, 93/37, 93/38, 95/45
Seksjonering Seksjonering	03.06.2015 03.06.2015	15/1169	Tinglyst 09.06.2015	93/36 (-876,5), 93/36/0/1 (429,4), 93/36/0/2 (447,1) 93/20, 93/33, 93/35, 93/37, 93/38, 95/45
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	24.05.2013 24.05.2013	2013/1526	Tinglyst 05.06.2013	93/22 (-908,6), 93/35 (908,6) 93/33
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	24.05.2013 24.05.2013	2013/1526	Tinglyst 05.06.2013	93/22 (-1034,3), 93/36 (1034,3) 93/20, 93/33, 93/35, 95/45
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	24.05.2013 24.05.2013	2013/1526	Tinglyst 05.06.2013	93/22 (-951,9), 93/37 (951,9) 93/35, 93/36
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	24.05.2013 24.05.2013	2013/1526	Tinglyst 05.06.2013	93/22 (-932,7), 93/38 (932,7) 93/35, 93/36, 93/37

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6671806.34	610437.65		Ja	908.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOHA LUMINITA F020877*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURURINGEN 26 2033 ÅSGREINA	Bosatt (B)

HOHA LIVIU F090675*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURURINGEN 26 2033 ÅSGREINA	Bosatt (B)
----------------------------	--------------------------	--------------------------------	------------

## Adresse

**Vegadresse: Fururingen 26**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2033 ÅSGREINA	Kirkesogn	02070502 Holter
Grunnkrets	302 Ramstad	Tettsted	683 Åsgrenda
Valgkrets	3 KRINGLER/SLATTUM		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300398447		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	10.04.2014
2	300822555		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	21.02.2024

**1: Bygning 300398447: Enebolig (111), Ferdigattest 10.04.2014**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	151
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	151
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	103
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.10.2013	10.10.2013
Ferdigattest	10.04.2014	11.04.2014

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fururingen 26	H0101	93/35	151	5	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0

**2: Bygning 300822555: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 21.02.2024**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	91
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	97
Vannforsyning		BTA Totalt	97
Avløp		Bebygd areal	51
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.10.2019	03.09.2020
Endre bygningsdata	29.01.2024	29.01.2024
Ferdigattest	21.02.2024	26.02.2024

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	93/35	-	-	-	-	-

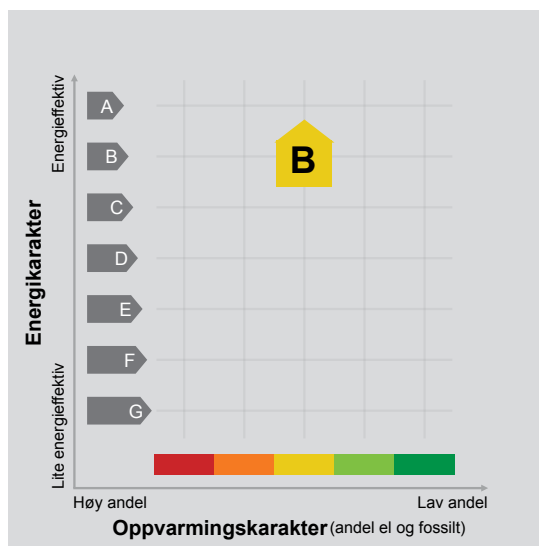
### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	43	43	0	47	47
H01	0	0	48	48	0	50	50



# ENERGIATTEST

Adresse	Fururingen 26
Postnummer	2033
Sted	ÅSGREINA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300398447
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	13add677-d7f8-4cc4-8de4-285dade184ca
Dato	14.05.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Redusér innnetemperaturen

- Slå el.apparater helt av

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	156
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 07.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	93	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fururingen 26, 2033 ÅSGREINA								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2018-2035	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2035	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	14.05.2019	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	4 308 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320
	<b>KPFare</b>	Flomfare
	<b>Delareal</b>	359 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_2
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	909 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

---

**Delareal** 909 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse, Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** KP2023-2040

---

**Navn**

---

**Status**

---

**Plantype**

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** G-34

---

**Navn** Slattumshagen

---

**Plantype** Eldre reguleringsplan

---

**Status** Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 12.05.1997

---

**Bestemmelser** - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/G-34/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%2C%20sisl%20revidert%2010.06.2016%2C%20signert.pdf>

---

**Delarealer**

<b>Delareal</b>	908 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	B1

## NANNESTAD KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANEN "SLATTUMSHAGEN"

Planen er datert 20.12.96 rev. 01.03.96 og 20.04.97  
Bestemmelsene er datert 10.10.95 rev. 01.03.96, 18.03.97 og 10.12.12

Vedtatt av DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 1. gang: 31.08.95  
Vedtatt av DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 2. gang: 21.01.97  
Vedtatt av DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 3. gang: 22.04.97

**Vedtatt av KOMMUNESTYRET 12.05.97**

**Mindre endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 07.05.2013**  
**Mindre endring vedtatt administrativt 10.06.2016** (kun plankart)



ordfører  
Nannestad kommune  
Ordfører

#### 1 GENERELT

- .1 Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelser i tillegg til plan- og bygningsloven med forskrifter og evt. Vedtekter for Nannestad Kommune.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
  - Byggeområder
    - boliger
    - eksisterende boliger
  - Offentlige trafikkområder
    - kjøreveg
    - gang-/sykkelveg
    - kombinert gang-/sykkelveg og kjøreveg
    - annet vegareal
  - Fellesområder
    - felles adkomst
    - felles grøntområde/lek

- Fareområder
  - høyspenningsanlegg
- Spesialområder
  - bevaring av kulturminner
  - friluftsområde
  - miljøstasjon/oppstillingsplass for avfallsbeholdere
  - frisiktsone

## 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

- .1 Områdene B, B0, B1, B3, B4, B5, B6 og B7 og skal bebygges med frittliggende småhus. Dette gjelder også for ny bebyggelse i områder for eksisterende bebyggelse.
- .2 Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen, og med hovedmøneretning i h.h.t. planen der dette er vist.  
Garasjer kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligen. Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 6m fra reguleringsgrense for veg ved innkjøring mot vegen, og inntil 2 m når garasjen ligger parallelt med vegen. Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
- .3 Tomtens bebygde areal, BYA skal være maks 25 % av den enkelte tomts netto areal. Garasje medregnes i BYA.
- .4 Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Underetasje kan innredes der tomteforholdene ligger til rette for det. Gesimshøyden kan være inntil 8 m fra ferdig planert terreng. Mønehøyden kan være inntil 9 m fra ferdig planert terreng.
- .5 Ved byggemelding av bolighus skal det av situasjonsplanen være vist plassering av dobbel garasje og snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.  
Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det tillegges, uavhengig av garasjen, vises en ekstra biloppstillingsplass.
- .6 Det faste utvalget for plansaker kan godkjenne oppførelse av frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus eller gruppebebyggelse med en utnyttelsesgrad (BYA), på maks 35 % beregnet ut fra områdets nettoareal.  
Det må utarbeides bebyggelsesplan for områdene før søknad om byggetillatelse kan behandles.
- .7 Bygningene skal best mulig tilpasses hverandre og eksisterende bebyggelse i området. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik møneretning og takvinkel. For øvrig vises til pkt.6.1 – 6.3 i fellesbestemmelsene.



- .8 Dersom vegtrafikkstøynivået overskrider et ekvivalentnivå på 55 dBA ved noen fasade, må det iverksettes støyskjermingstiltak for å få støynivået under 55 dBA.
- .9 Alle boliger som settes opp i planområdet skal ha fasadeisolering som sikrer at støynivået fra utendørs støykilder ikke overskrider maksimalnivå 45 dBA i soverom.

### **3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- .1 Offentlige kjøreveger og gang-/sykkelveger skal opparbeides som vist i planen.
- .2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen måte.
- .3 Utgår.
- .3.1 Gang/sykkelveg langs Fv527.01 på strekningen Gimilvegen til busslomme ved kryss Fv527.01/527.02 må være bygd før ny bebyggelse kan tas i bruk i områdene B4, B5, B6 og B7.
- .4 Gang/sykkelveg fra enden av veg B til busslomme ved kryss FV527.01/527.02 må være bygd før ny bebyggelse kan tas i bruk i områdene B0, B1, B2 og B3.
- .4.1 Gang/sykkelveg fra enden av veg B til busslomme ved kryss FV527.01/527.02 må opparbeides på en slik måte at den ikke motvirker formålet med spesialområdet bevaring, SB2.

### **4 FELLESOMRÅDER**

- .1 Felles adkomstveger skal betjene og være felles for de eiendommene som med pil er tilknyttet adkomstvegene.
- .2 Områdene merket LEK, G1 og BALLPLASS skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Lekeplass/ballplass skal være tilrettelagt før bebyggelsen tas i bruk.

### **4B FAREOMRÅDER**

- .1 Består av byggeforbudssone lang høyspentlinje.

### **5 SPESIALOMRÅDER**

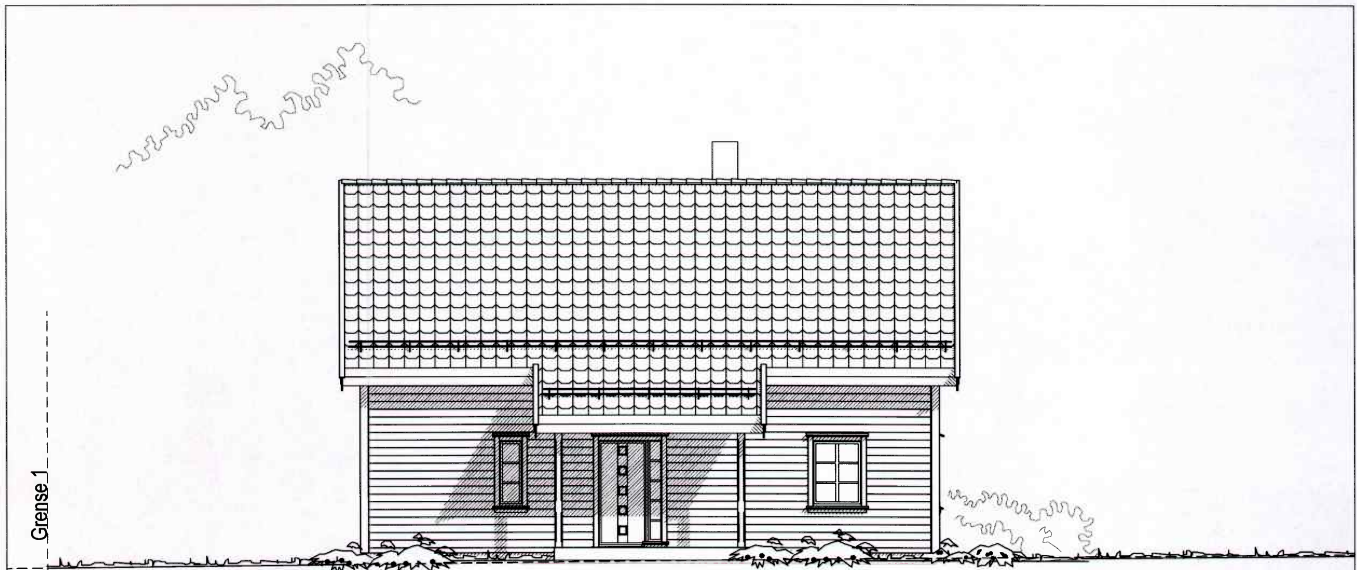
- .1 Oppføring av bygg eller bakkeplanering tillates ikke i friluftsområde, SF.
- .1.1 Det tillates ikke flatehogst innenfor friluftsområdet.

- .2 For området avsatt til miljøstasjon, SM må det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker før området tas i bruk.
- .3 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- .4.1 Området SB1 er avsatt for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
- .4.2 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det tillates oppføring av tilbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det verneverdige miljøet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge.
- .4.3 Før det gis tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.
- .4.4 Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.
- .5.1 Området SB2 skal bevares som et gravrøysområde i tilknytning til omkringliggende boligområde.
- .5.2 Området SB2 inneholder automatisk fredete kulturminner, to gravhauger. Gravhaugene er fredet ihht. kulturminnelovens §4 jfr §§ 3 og 6. Inngrep av enhver art i spesialområdet er ikke tillatt. Stående skur innenfor spesialområdet skal ikke gjenoppføres dersom bygningen brenner eller går ut av bruk.
- .5.3 Det faste utvalg for plansaker kan avslå søknader som virker sjenerende på miljøet eller være sjenerende for verneverdiene i området.
- .5.4 Ethvert tiltak innenfor spesialområdet, herunder vegetasjonsendringer, skal legges frem for fylkeskultursjefen til uttale.

## **6 FELLESBESTEMMELSER**

- .1 Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasjer, og bebyggelsen skal ha enhetlig preg på samme tomt.
- .2 Det skal størst mulig uttrekning tas vare på opprinnelig vegetasjon og terreng. Enkelttrær og grupper av trær som skal bevares må beskyttes i byggeperioden.

- .3 Det tillates ikke oppført gjerder over 1m. Støttemurer over 1m høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- .4 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- .5 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- .6 Detaljplanen for veg, vann og avløp skal godkjennes av teknisk etat før arbeidene settes igang. Anleggene skal være godkjent av teknisk etat før ny bebyggelse tas i bruk.




Fasade mot vest

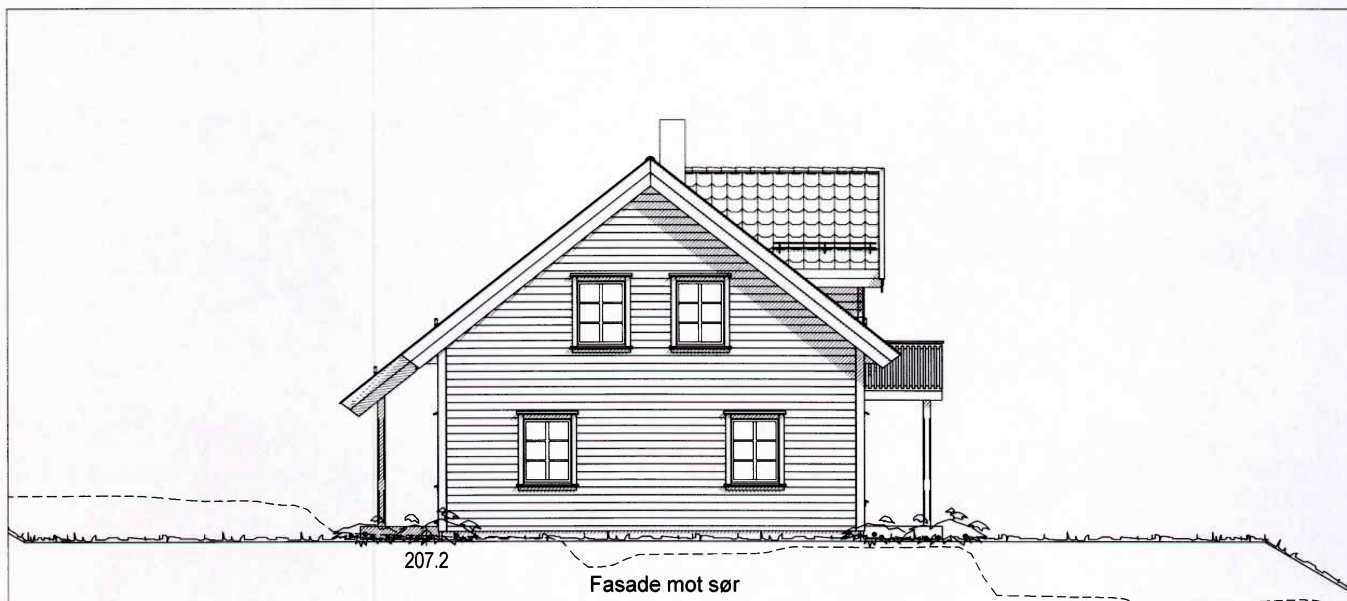
----- Eksisterende terreng  
 \_\_\_\_\_ Planert terreng

E-5

"Klassisk"  
 Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1	<b>Tiltakshaver :</b> Liviu Hoha Luminita Hoha	Pnr.: P6110008	<b>MÅL 1 : 100</b>
	<b>Byggeplass :</b> Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad	Gnr: 93 Bnr: 35	Dato 03.09.13 Sign. CR Tegnings Nr. 4083 — 505



207.2

Fasade mot sør

----- Eksisterende terreng

\_\_\_\_\_ Planert terreng

E-6

"Klassisk"  
Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2

Tiltakshaver :

Liviu Hoha  
Luminita Hoha

Pnr.:

P6110008

MÅL 1 : 100

Byggeplass :

Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad

Gnr: 93

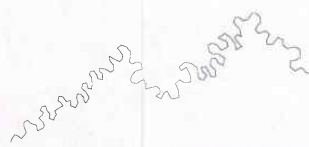
Bnr: 35

Dato 03.09.13 Sign. CR

Tegnings Nr.

4083 — 506

**norhus**



Fasade mot øst

----- Eksisterende terreng  
- - - - - Planert terreng

E-7

"Klassisk"  
Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3

Tiltakshaver :

Liviu Hoha  
Luminita Hoha

Pnr.:  
P6110008

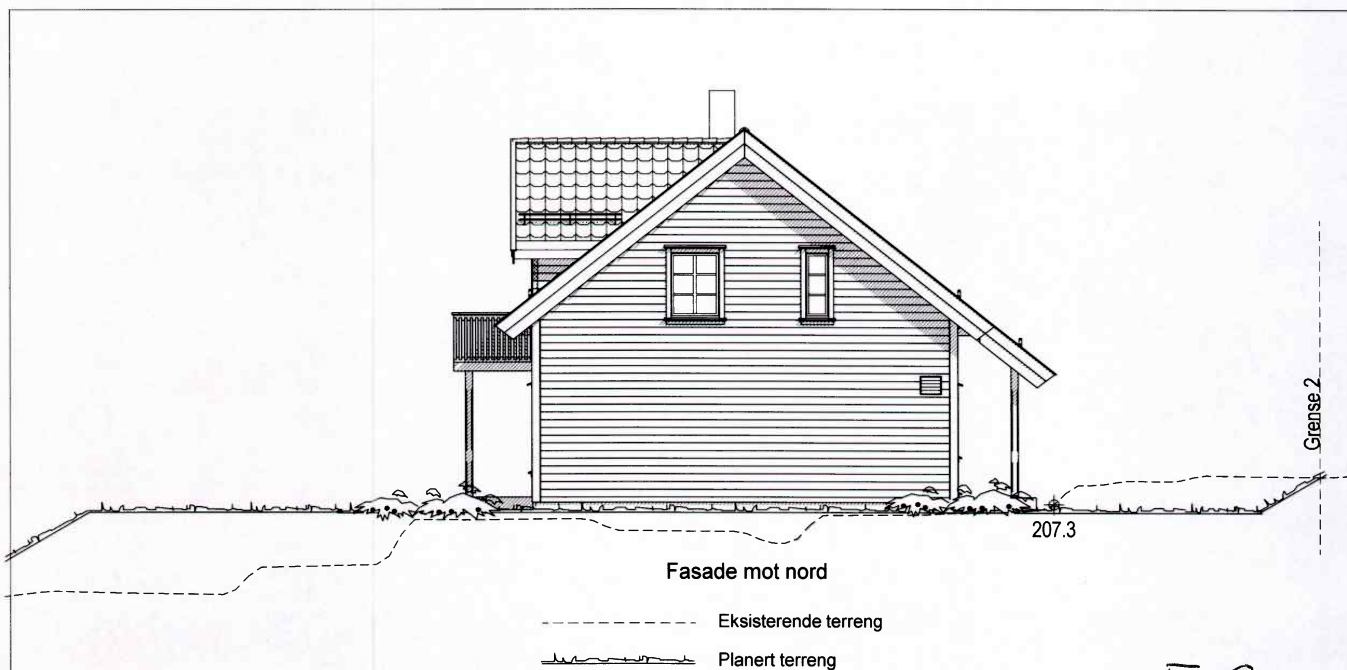
MÅL 1 : 100

Byggeplass :

Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad

Gnr: 93  
Bnr: 35

Dato 03.09.13 Sign. CR  
Tegnings Nr.  
4083 — 507



E-8

"Klassisk"  
Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4

Tiltakshaver :

Liviu Hoha  
Luminita Hoha

Pnr.:

P6110008

MÅL 1 : 100

Byggeplass :

Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad

Gnr: 93

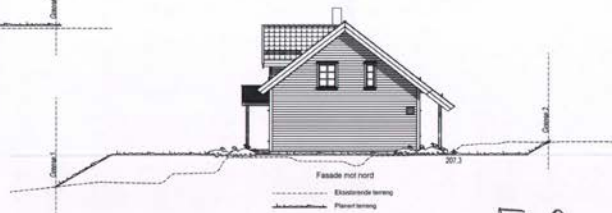
Bnr: 35

Dato 03.09.13 Sign. CR

Tegnings Nr.

4083 — 508

**norhus**



E-9

"Klassisk"  
Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ALLE FASADER

**norhus**

Tiltakshaver :

Liviu Hoha  
Luminita Hoha

Byggeplass :

Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad

Pnr.:

P6110006

Gnr: 93

Bnr: 35

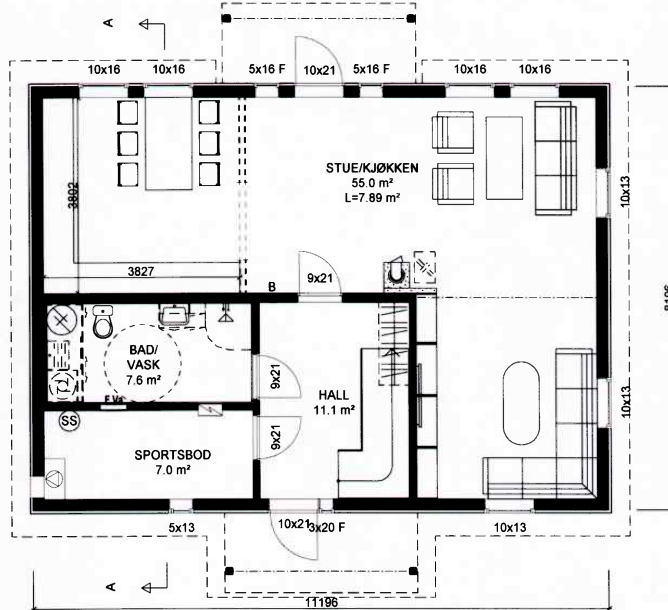
MÅL 1 : 200

Dato 03.09.13 Sign. CR

Tegnings Nr.  
4083 — 510



- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- - - = Synlig drager
- - - - - = Skjult drager



"Klassisk"  
Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

E-2

HOVEDPLAN 1.etg.

Tiltakshaver :

Liviu Hoha  
Luminita Hoha

Pnr.:  
P6110008

MÅL 1 : 100

**norhus**

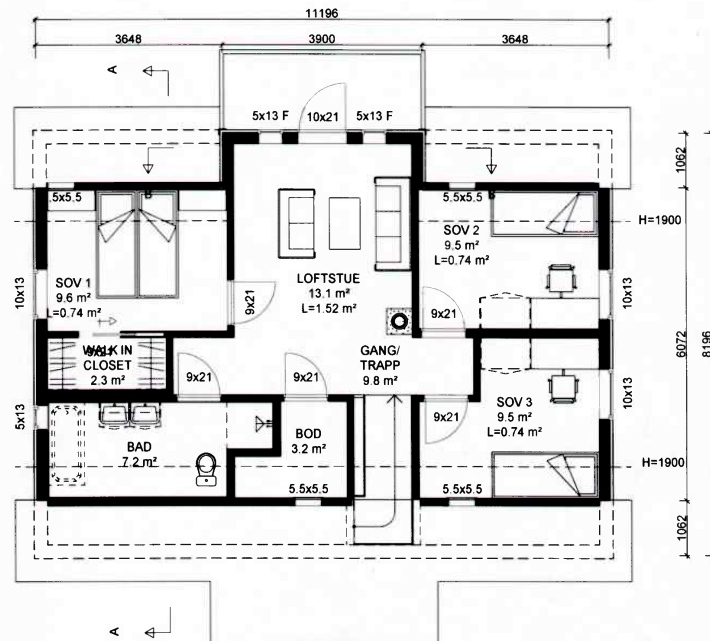
Byggeplass :

Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad

Gnr: 93  
Bnr: 35

Dato 31.07.13 Sign. SB  
Tegnings Nr.  
4083 — 502

- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- - - = Synlig drager
- - - - - = Skjult drager



E-3

"Klassisk"  
Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN 2.etg.

Tiltakshaver :

Liviu Hoha  
Luminita Hoha

Pnr.:

P6110008

MÅL 1 : 100

**norhus**

Byggeplass :

Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad

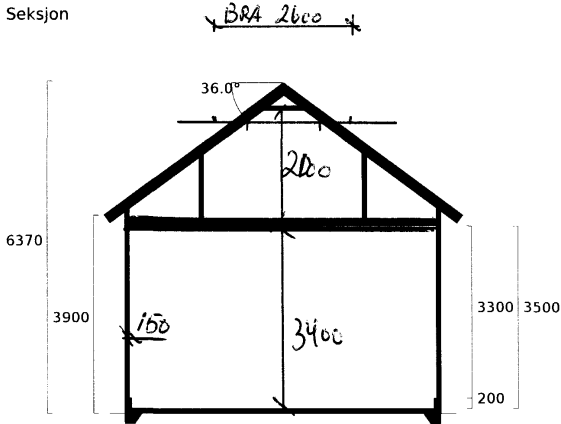
Gnr: 93

Bnr: 35

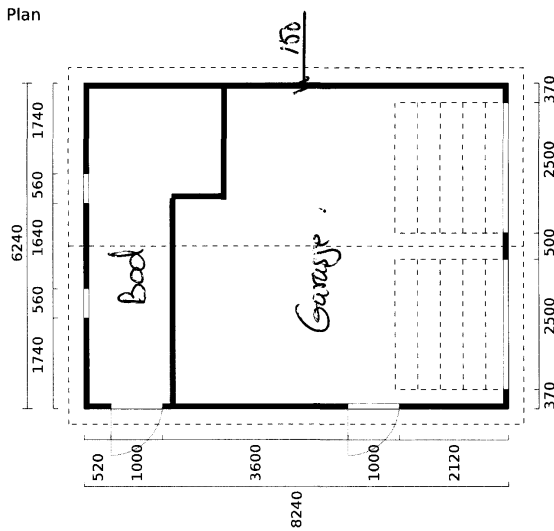
Dato 31.07.13 Sign. SB

Tegnings Nr.  
4083 — 503

Seksjon



Plan



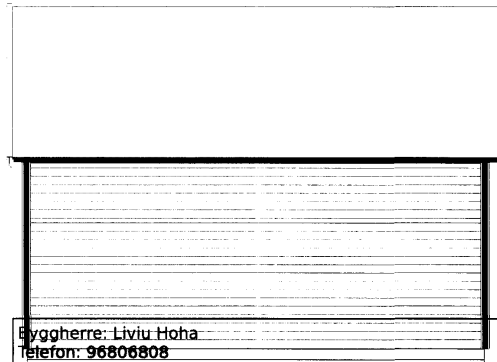
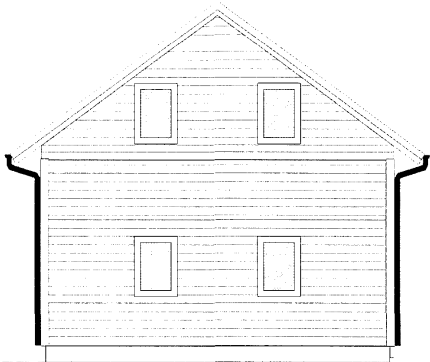
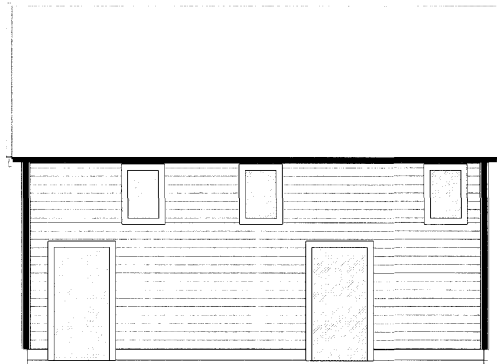
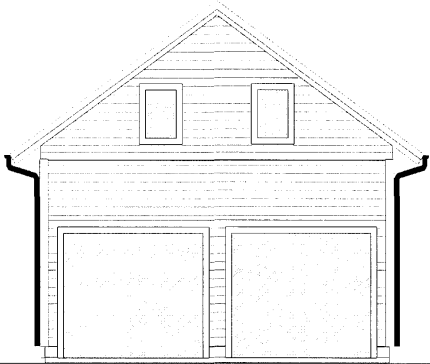
BYA: 51.42 m<sup>2</sup>.  
 BRA: Garasje/bad: 47.16 m<sup>2</sup>  
 BRA: Loft: 20.64 m<sup>2</sup>.

E-1

Byggherre: Liviu Hoha Telefon: 96806808				Dato: 2019-01-14	
Adresse: Fururingen 26, 2033 Åsgreina					
Tegningsnr:	Gnr: 93	Bnr: 35	Kommunenr: 238	Postnr: 2033	
Bebygget areal: 68.31 m <sup>2</sup>	Målestokk: 1:100 (A4)	Takvinkel: 36°	Tegnet i: 3D Bolig Byggplanlegger		
Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.					

Fasader

E-2



Byggherre: Liviu Hoha  
 Telefon: 96806808

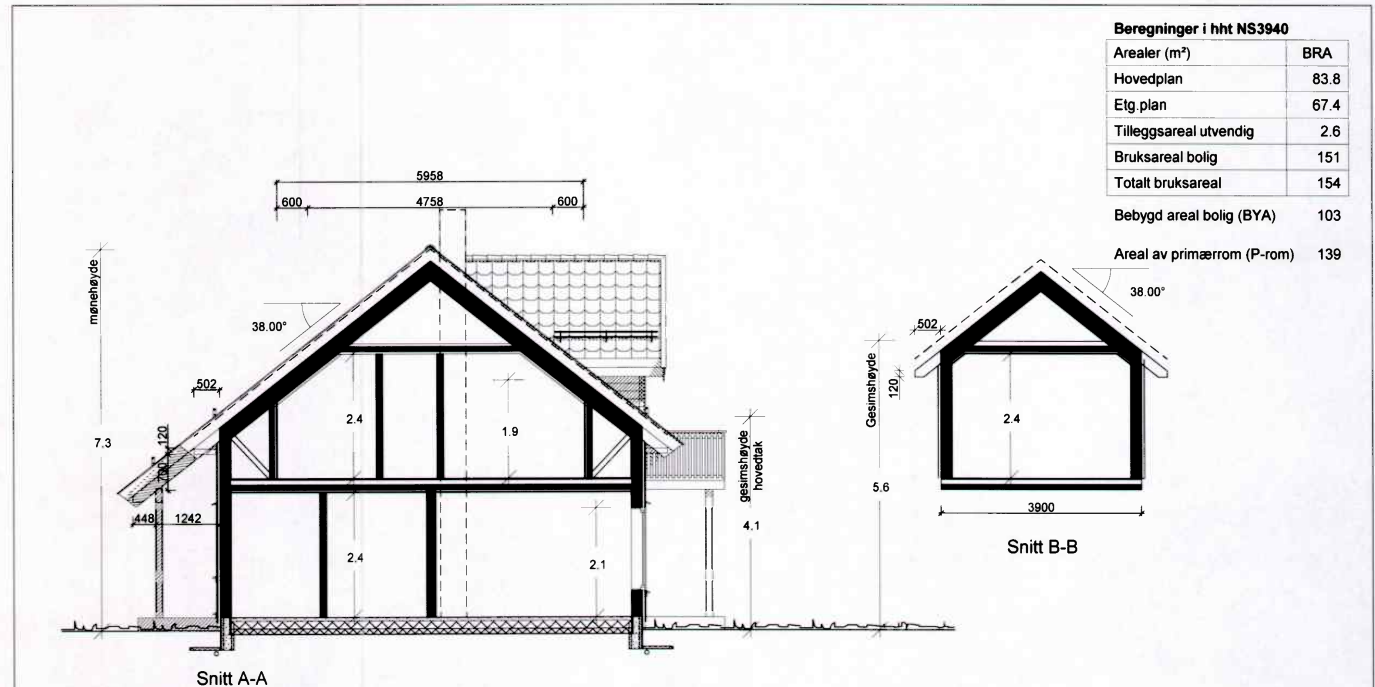
Dato:  
 2019-01-14

Adresse:  
 Fururingen 26, 2033 Åsgreina

Tegningsnr:	Gnr: 43	Bnr: 35	Kommunenr: 238	Postnr: 2033
-------------	---------	---------	----------------	--------------

Bebygget areal: 68.31 m <sup>2</sup>	Målestokk: 1:100 (A4)	Takvinkel: 36°	Tegnet i: 3D Bolig Byggplanlegger
--------------------------------------	-----------------------	----------------	-----------------------------------

Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen.  
 Kopiering og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



**Beregninger i hht NS3940**

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	83.8
Etg plan	67.4
Tilleggsareal utvendig	2.6
Bruksareal bolig	151
Totalt bruksareal	154
Bebyggd areal bolig (BYA)	103
Areal av primærrom (P-rom)	139

"Klassisk"  
Tromøy

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

E-1

<b>norhus</b>	<b>SNITT OG AREALER</b>	<b>Tiltakshaver :</b> Liviu Hoha Luminita Hoha	Pnr.: P6110008	<b>MÅL 1 : 100</b>
	<b>Byggeplass :</b> Fururingen 42, 2033 Åsgreina, Nannestad	Gnr: 93 Bnr: 35	Dato 31.07.13 Sign. SB Tegnings Nr. 4083 — 501	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fururingen 26  
2033 ÅSGREINAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Line Stuve

Oppdragsnummer: 1205240136

Telefon: 482 42 798  
E-post: line.stuve@aktiv.no

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:

28.08.2024

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