

**aktiv.**



Cathinka Guldbergs veg 13A, 2034 HOLTER

**Fin enebolig med solrik terrasse. 3  
soverom. Barnevennlig område.**



Eiendomsmegler MNEF

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 501 140,-  
**Selger:** Martin Johnsen Raael  
Kristina Melø Raael

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1993  
**BRA-i/BRA Total** 101/106 kvm  
**Tomtstr.:** 481 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 82, bnr. 145  
**Oppdragsnr.:** 1205260036

# Fin enebolig med solrik terrasse. 3 soverom. Barnevennlig område.

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen i Cathinka Guldbergs veg 13A, Holter. Beliggende i et rolig og barnevennlig område, har boligen nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på flotte turmuligheter med skogsstier og lysløyper, samt gode kollektivforbindelser til Jessheim og Oslo. Her bor du med naturen rett utenfor døren.

Eneboligen er oppført i 1993 og har et bruksareal på 106 m<sup>2</sup> fordelt på to plan. Første etasje inneholder entré, bad, bod/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til en 28 m<sup>2</sup> terrasse. Loftetasjen har gang, tre soverom og et uinnredet rom. Eiendommen har en lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet plen og kupert terreng. Parkering på egen tomt og sportsbod med utvendig adkomst gir praktiske løsninger.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	79
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 101 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 106 kvm

TBA: 33 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

99. etasje

BRA-i: 37 kvm Gang, uinnredet rom og 3 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

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

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1. etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod/vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>.

1. etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 106 m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1. etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod/vaskerom, kjøkken og stue.

1. etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

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

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.94 m - 2.42 m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38 m.

Loftetasjen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Redskapsboden ble ikke oppmålt fordi den har lav takhøyde, og gulvarealet er dermed ikke måleverdig.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

481 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, der deler er opparbeidet med gressplen og beplantning, mens resten består av kupert terreng.

### **Beliggenhet**

Cathinka Guldbergs veg 13A ligger i et etablert og rolig boligområde i Holter, Nannestad kommune. Boligen har kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, noe som gjør beliggenheten svært barnevennlig. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

Det er gode kollektivforbindelser med bussholdeplassen Holter sag kun 4 minutters gange unna, hvor linjene 410 og 413 stopper. Jessheim stasjon ligger 16 minutter unna

med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 17 minutter. Dette gir enkel tilgang til både lokale og nasjonale reisemål.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, inkludert lysløyper og stier som innbyr til friluftaktiviteter året rundt. Det er også kort vei til større handlesentre som Jessheim Storsenter, som ligger 14 minutter unna med bil.

Dette er et område som kombinerer praktisk beliggenhet med naturskjønne omgivelser, og gir en trygg og attraktiv ramme for både familieliv og fritidsaktiviteter.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1993.

Bygningen er fundamentert på støpt fundament til grunn, på en byggegrunn av ukjent art. Fundamentet ligger under bakkenivå.

Grunnmuren har en pusset overflate.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning som utvendig fasade.

Taket har en sperrekonstruksjon i en saltaksform, og er tekket med tegltakstein.

Takrenner og nedløp er utført i sort lakkert stål.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, 2020 og 2021. Hovedytterdøren og balkongdøren er også i malt tre.

Ved inngangspartiet er det en entréveranda bygget i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. I tillegg finnes en terrasse med utgang fra stuen, som er oppført i trekonstruksjon med terrassebord, tretrinn og trekkverk. Fra terrassen er det tretrinn ned til hagen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

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

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

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventede levetid og det mangler overliggere i takrenner.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker, enkelte større sprekker i panelbord og glipper i overflater.

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Inspeksjon inne på kneloftet og fra stigen opp til loftet over inngangspartiet vurderes loftet å være i grei stand. Hjemmelshaver opplyser imidlertid at det har vært mus på loftet, og at det i dag er satt ut musefeller. Loft og undertak er fra 1993.

Årsak: Eldre konstruksjon og små utettheter i bygningsmassen kan ha gjort det mulig for mus å komme inn på loftet. I tillegg kan utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer og ventiler være en medvirkende faktor.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer har passert forventet levetid og viser tegn til alder- og bruksslitasje, som tørkesprekker i karmen og på utsiden.

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

- Utvendig - Dører

Avvik: Terrassedøren og ytterdøren har passert over halvparten av sin forventede levetid og har enkelte små merker på de nedre delene av dørene.

Årsak: Terrassedør og ytterdør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og noe slitemerker på overflaten.

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: Gulv i boligen har slitemerker, små glipper og knirk stedvis i samtlige gulv.

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og knirk i laminatgulv har en karakter som tilsier bevegelse mellom gulvbordene, eller fordi underlaget ikke er helt plant.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det ble gjort en enkel funksjonstest av noen dører, som vurderes å være i grei stand. De er fra 1993, subber litt i karmene og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

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

Avvik: Det gjøres oppmerksom på at det ligger ett vinylbelegg under støpt dekke og fliser fra 2010.

Årsak: Vinylbelegget er fra 1993 og har oversteget sin forventede levetid. Naturlig slitasje over tid bidrar til at membranens funksjon svekkes.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Vann- og avløpsrør er fra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Selv om hjemmelshavere har fått utført service og rens av anlegget, er det 33 år gammelt og nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

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

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

Avvik: Kjøkkenet vurderes å være i grei stand, men det er slitemerker og små fuktmerker på benkeplaten.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 3: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren er fra 2010, men det mekaniske anlegget den er koblet til er 33 år gammelt, har snart passert forventet levetid.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Innvendige vannrør og røroppheng er fra 1993 (byggeåret) og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rør og oppheng er utsatt for naturlig slitasje over tid, samt påvirkning fra vanntrykk og temperaturvariasjoner. Dette kan føre til svekket materiale og økt risiko for feil.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Deler av avløpsrør fra ifra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det gjøres oppmerksom på at bygningssakkyndige ikke inspiserte motor og koblinger på anlegget, da det sto en fastmontert kommode foran veggluken til kneloftet der motoren er plassert. Hjemmelshaver opplyser at det har vært eller skal utføres service på anlegget før salg. Likevel er anlegget fra 1993 (33 år) og nærmer seg sin forventede levetid.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid.

Årsak: Drenering har en forventet levetid og naturlig slitasje over tid som vil redusere effektiviteten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er riss og sprekker enkelte steder, og det er noe delaminering av puss på overflaten av grunnmuren.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Terrenget har noe fall fra grunnmuren, men på enkelte steder er det ganske flatt med noe motfall, spesielt ved støttemuren.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett til Svanedusjkabinett(badekar) 100x100 cm.

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

Ja

Firmanavn: Tak Blikk og Bygg AS, 2019

Beskrivelse: Utskifting av vindskie på begge sider av huset. Vindskie er byttet og malt.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Bolig Glass Nannestad, 2021

Beskrivelse: Ble byttet på begge soverommene som ligger på samme side, barnesoverommene, i 2020 og 2021.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Musefeller. Ikke sett mus siden. Maurmiddel.

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

Ja

Firmanavn: CK evendo, 2025

Beskrivelse: Service på varmpumpe.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Byttet ut rekkverk/gjerde ved inngangspartiet.

## **Innhold**

Loftetasje:

BRA-i 37 kvm: Gang, uinnredet rom og 3 soverom

1. Etasje:

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

BRA-e 5 kvm: Sportsbod

TBA 33 kvm: Terrasse og balkongareal

## **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Innredningen er fra 2010. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Benkeplaten har slitemerker og små fuktmerker. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopper. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Vedr. hvitevarer se pkt.

"løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med panel i taket og elektriske varmekabler i gulv. Badet er opplyst oppgradert i 2010. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Gulvet har stedvis begrenset fall mot sluk. Det er plastsluk, og det er opplyst at det er vinylbelegg fra 1993 under det støpte dekket.

Vann- og avløpsrør er fra 1993.

Uinnredet rom i andre etasje: her er det lagt klart røropplegg for framtidig bad.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat. Det er slitemerker, små glipper og stedvis knirk i gulvene.

Vegger: Malte plater. Det er små hull etter bilder og veggfester.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: De innvendige vannledningene består av plast (rør i rør), kobber og metall fra 1993 og 2010.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget er fra 1993.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Anlegget er fra 1993.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.

- Varmtvannstank: OSO varmtvannstank på 194 liter fra 2022, plassert på vaskerom med sluk i gulv.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert på vegg i vaskerom/bod. Anlegget har 18 fordelingskurser. Det er ikke lagt frem samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Service og rens av det mekaniske ventilasjon i boligen i 2026
- montert kantlist på knotteplasten rundt boligen
- installert dremsforlenger til nedløpet foran huset

2025:

- Service på varmepumpe utført av CK evendo i 2025

2023:

- Byttet ut rekkverk/gjerde ved inngangspartiet i 2023

2022:

- OSO varmtvannstanken er på 194 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

2021:

- Byttet dusjkabinett til Svane dusjkabinett (badekar) 100x100 cm i 2021
- Ble byttet på begge soverommene som ligger på samme side, barnesoverommene, i 2020 og 2021, utført av Bolig Glass Nannestad

2020:

- Ble byttet på begge soverommene som ligger på samme side, barnesoverommene, i 2020 og 2021, utført av Bolig Glass Nannestad

2019:

- Utskifting av vindskie på begge sider av huset. Vindskie er byttet og malt, utført av Tak Blikk og Bygg AS i 2019

2010:

- Badet/vaskerommet er opplyst å ha blitt oppgradert med nye overflater og innredninger i 2010 i en tidligere salgsoppgave.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

### **Parkering**

På egen gårds plass.

### **Radonmåling**

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og vaskerom, peisovn og varmepumpe i stue, samt panelovner i enkelte rom.

## Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 390 000

### Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

111 140 (Omkostninger totalt)

128 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 518 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 520 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 19 993 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp målt forbruk: kr 4386,11

Avløp fastgebyr: kr 2574,00

Avløpsgebyr à konto: kr 10011,62

Avløp målt forbruk: kr 4035,22

Renovasjon grunngelyr: kr 2943,75

Restavfall 240 liter: kr 3728,14

Vannmålerleie: kr 1067,41

Feiegebyr per pipeløp uten mva: kr 472,00

Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva: kr 234,20

Totalt: kr 19993,07

### **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 om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 82, bruksnummer 145 i Nannestad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

28.01.1994 - Dokumentnr: 1994/981-2/10 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver Nann komm sat rett til el.ledninger  
mv..

28.01.1994 - Dokumentnr: 1994/981-3/10 - Bestemmelse om gjerde

11.03.2025 - Dokumentnr: 2025/278853-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 960 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6/1-1994. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- \* vifte i vegg eller evt avtrekk over tak fra vaskerom mangler
- \* loft gjenstår å innrede
- \* drager på loft må monteres

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn ett soverom i første etasje som i dag er en del av stuen. Det er også tegnet inn et bad i loftsetasje som i dag er et uinnredet rom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.01.1994.

### **Vei, vann og avløp**

...

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

...

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Eltonåsen 1 (plan-ID G-07), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i sin helhet regulert til frittliggende småhusbebyggelse (felt A3)..  
27.12.1982

Følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035, ikrafttredelse 14.05.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det pågår arbeid med ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (ID KP2023-2040), som er på status planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H530\_4 for nærfriluftsliv (Nærfriluftsområde Eltonåsen) og H910, som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde, i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

FKB-AR5, Mulighet for marin leire, Naturtyper på land (NiN), Tettsteder, Verneplan for vassdrag, Løsmasser N50/N250, Naturtyper i Norge - landskap, Radon, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7750,- og visninger kr 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

### **Ansvarlig megler**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

### **Ansvarlig megler bistås av**

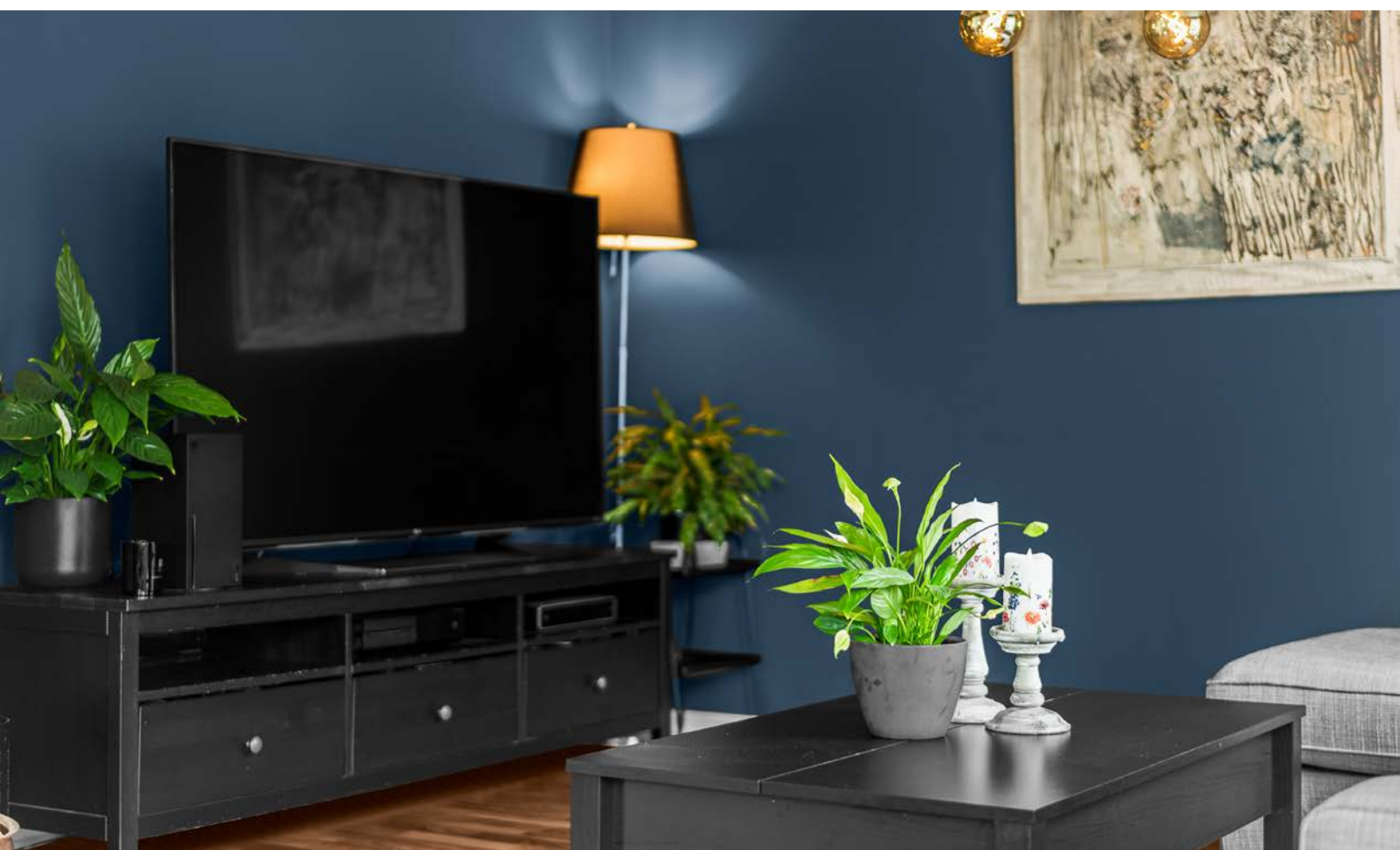
Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

19.05.2026

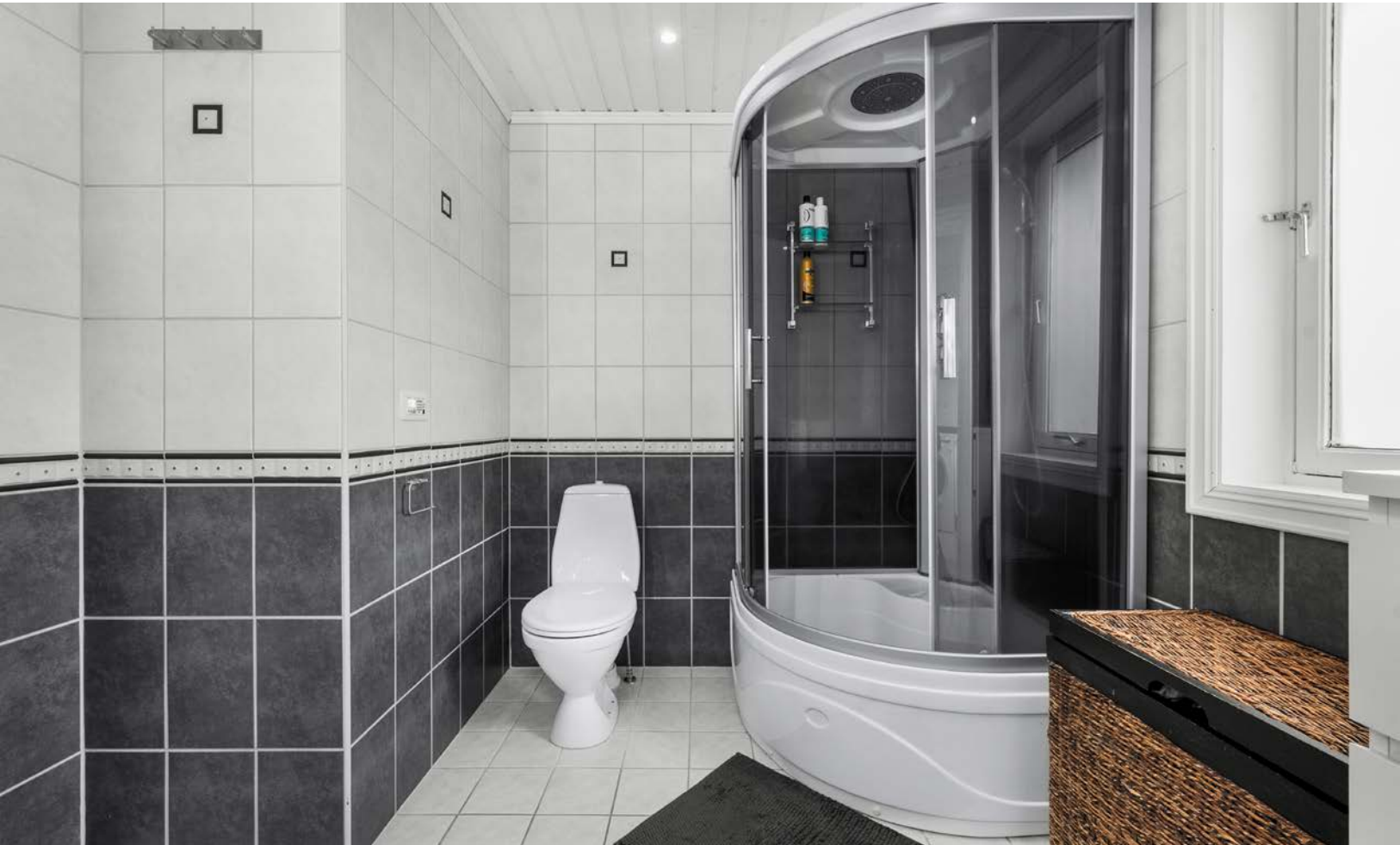










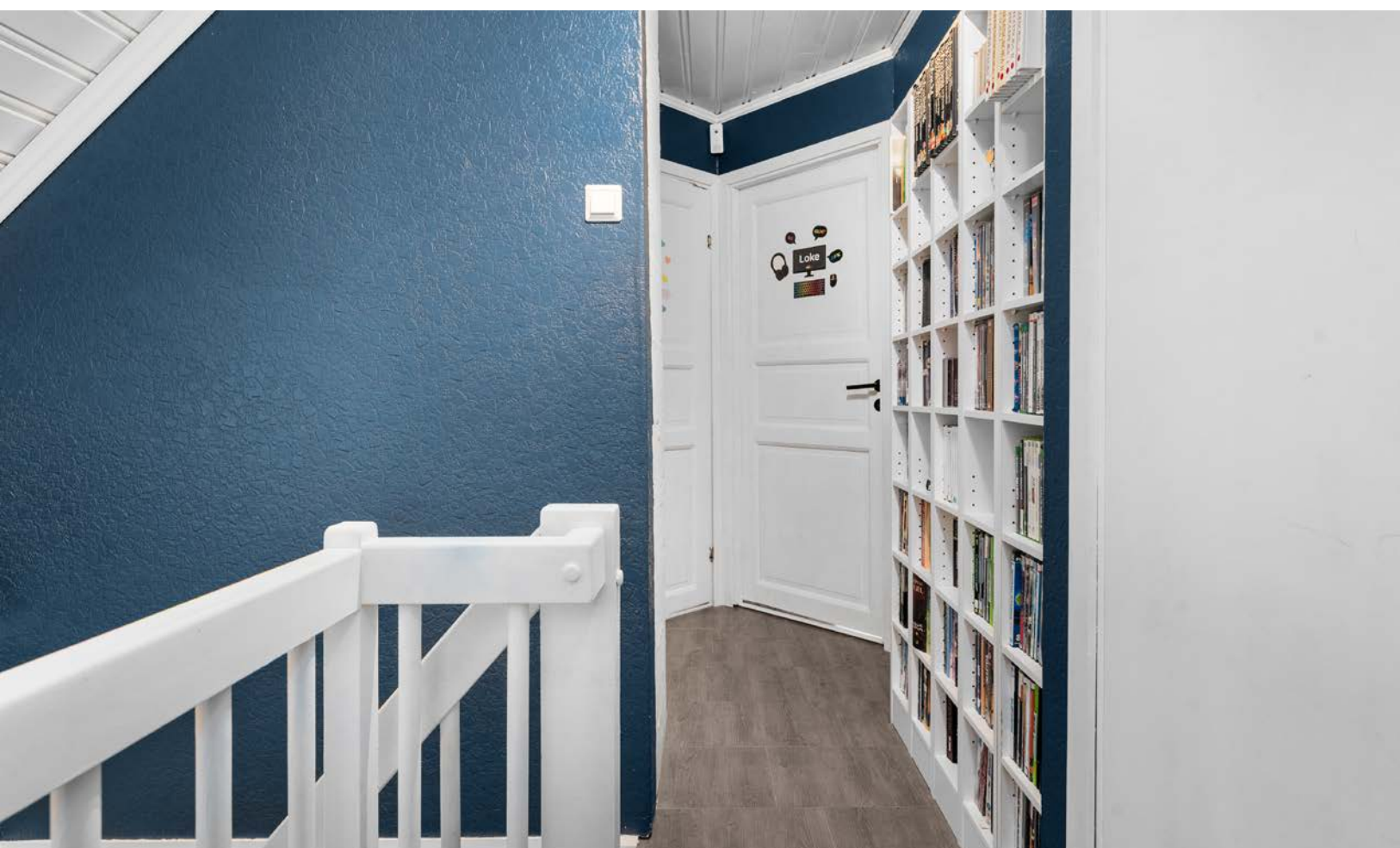








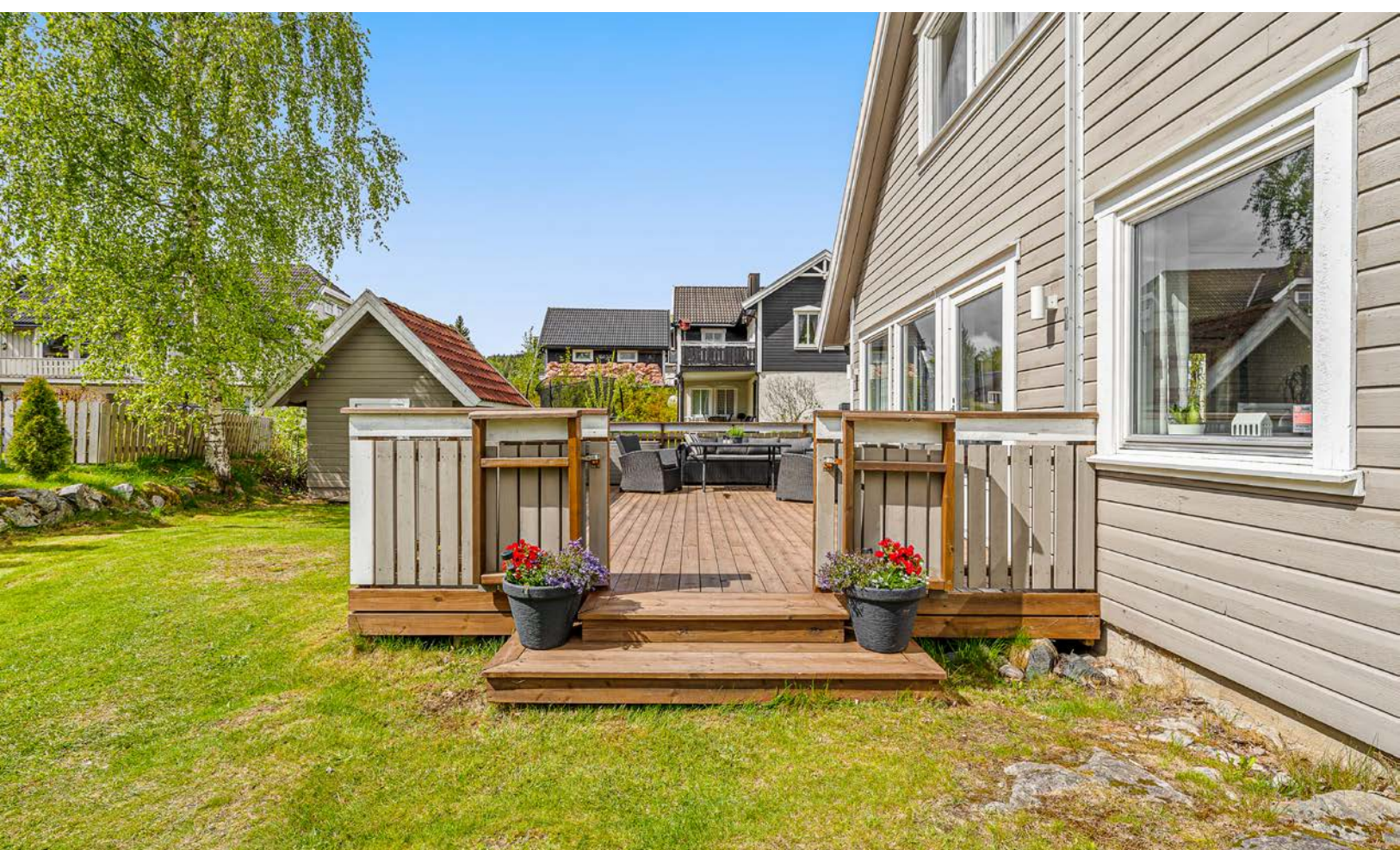


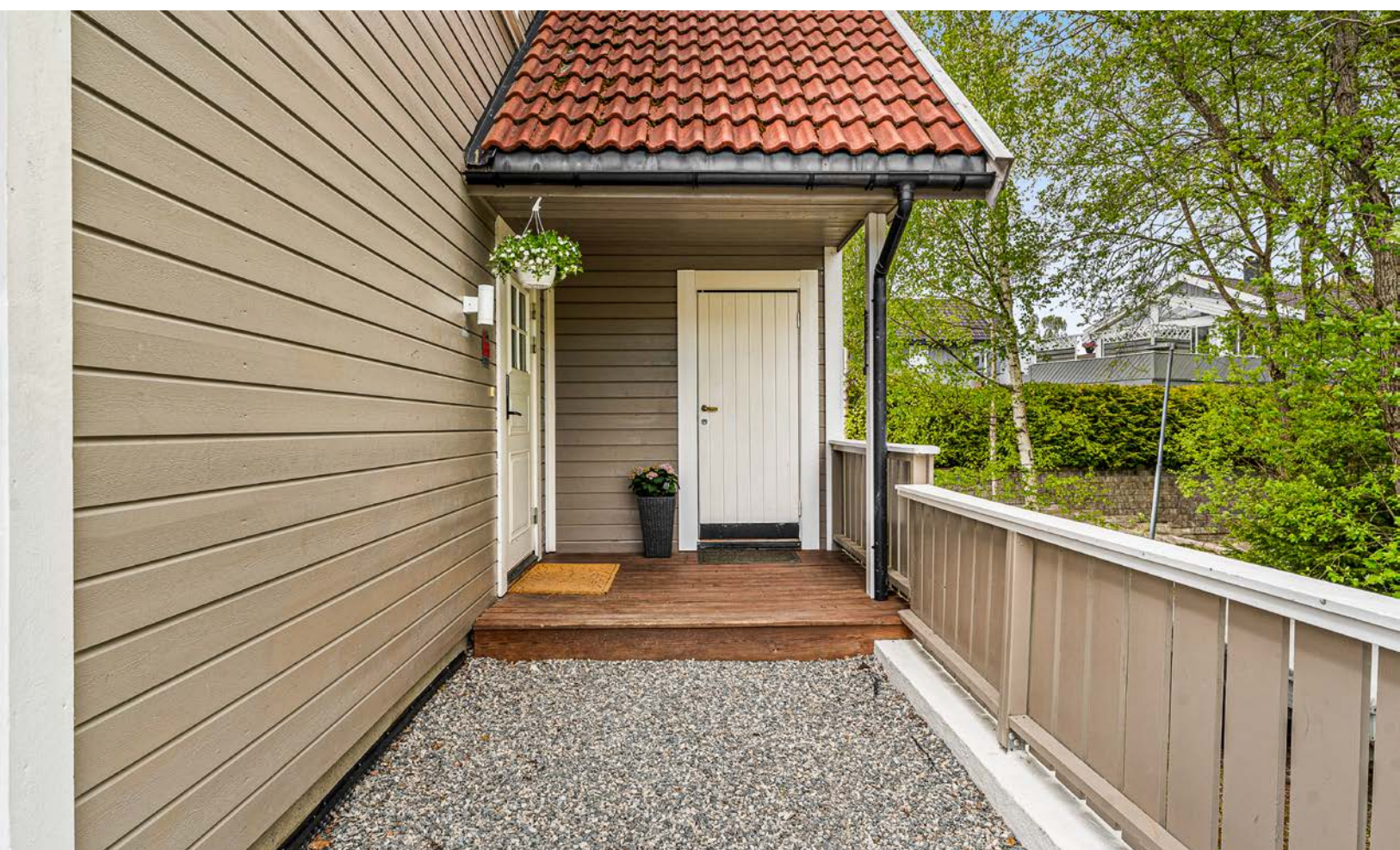














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Cathinka Guldbergs veg 13A , 2034 HOLTER

 NANNESTAD kommune

 gnr. 82, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1016

Referansenummer: UD3183

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus  
Ekstern Takstingeniør  
august@tmam.no  
980 23 301

**BMTF**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen vurderes å ha noe bruksslitasje, men var i grei stand på befaringstidspunktet. Det ble avdekket bygningsmessige behov for strakstiltak på befaringstidspunktet, men hjemmelshavere har utbedret disse avvikene etter befaringen.. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1993

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, 2020 og 2021.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Entréveranda på 5 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse på 28 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrinn og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrassen har tretrinn ned til hagen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører flere årganger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (vinylbelegg under støpt dekke).

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 vekt-%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene består av plast (rør i rør), kobber og metall fra 1993 og 2010, men det er uklart hvor stor del av rørene som stammer fra 2010.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.

OSO varmtvannstanken er på 194 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom/bod:  
- Automatsikringer og jordfeilbryter  
- 18 fordelingskurser

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

Dreneringen er fra 1993.

Grunnmur med pusset overfalte og støpt fundament til grunn.

Lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, og opparbeidet gressplen og noe kupert terreng.

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et soverom i første etasje som i dag er en del av stuen, og et bad i loftetasjen som nå er et uinnredet rom.

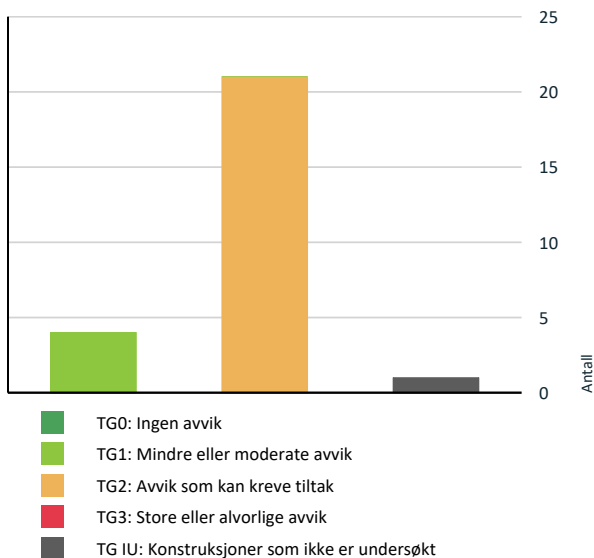
Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygningssakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Enebolig

### TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

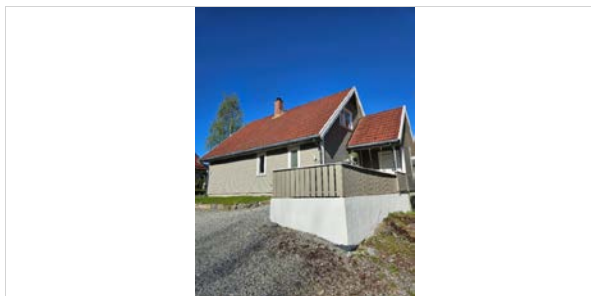
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1993

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Nr. 1

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

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

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

#### Nr. 2

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventede levetid og det mangler overligger i takrenner.

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

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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



## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker, enkelte større sprekker i panelbord og glipper i overflater.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Nr. 1

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater og utskifting av enkelte panelbord, utført av en fagperson.



# Tilstandsrapport



Inspeksjon inne på kneloftet og fra stigen opp til loftet over inngangspartiet vurderes loftet å være i grei stand. Hjemmelshaver opplyser imidlertid at det har vært mus på loftet, og at det i dag er satt ut musefeller. Loft og undertak er fra 1993.

Årsak: Eldre konstruksjon og små utettheter i bygningsmassen kan ha gjort det mulig for mus å komme inn på loftet. I tillegg kan utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer og ventiler være en medvirkende faktor.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Årsak: Eldre konstruksjon og små utettheter i bygningsmassen kan ha gjort det mulig for mus å komme inn på loftet. I tillegg kan utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer og ventiler være en medvirkende faktor. Risiko: Tilstedeværelse av mus kan føre til luktproblemer, skade på isolasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningen og vedlikeholdskostnader. Langvarig museaktivitet kan også føre til strukturelle skader på undertak og isolasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fortsette med musefeller og regelmessig kontroll av loftet. Eventuelle åpninger og utettheter bør tettes for å hindre fremtidig inntrengning av skadedyr. Videre bør det vurderes å inspisere og eventuelt utbedre skader på isolasjon og undertak, utført av en fagperson.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

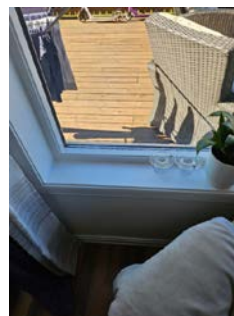
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, 2020 og 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid og viser tegn til alder- og bruksslitasje, som tørkesprekker i karmen og på utsiden.

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

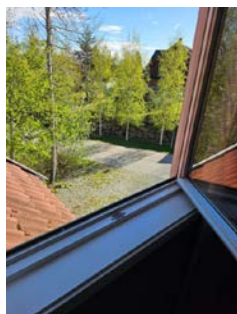
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren og ytterdøren har passert over halvparten av sin forventede levetid og har enkelte små merker på de nedre delene av dørene.

Årsak: Terrassedør og ytterdør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

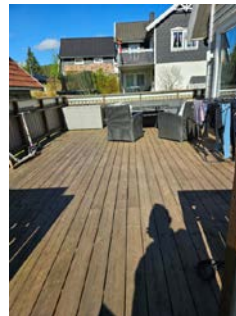
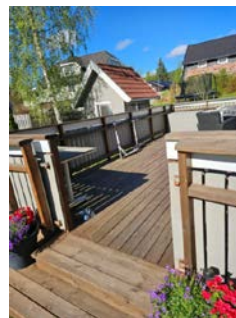
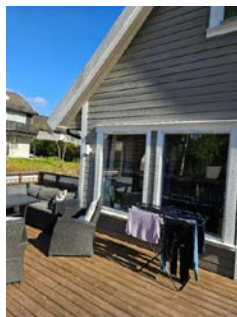
- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring, vedlikehold eller utskifting av dører.

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

# Tilstandsrapport



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Entréveranda på 5 m<sup>2</sup>, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse på 28 m<sup>2</sup> med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrinn og trerekkverk på 90 cm høyt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og noe slitemerker på overflaten.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Terrassen har tretrinn ned til hagen.

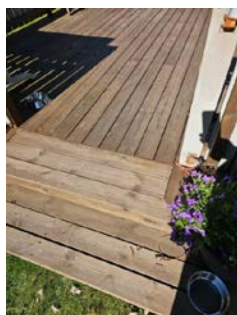
Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vegger og tak/himlinger: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i boligen har slitemerker, små glipper og knirk stedvis i samtlige gulv.

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og knirk i laminatgulv har en karakter som tilsier bevegelse mellom gulvbordene, eller fordi underlaget ikke er helt plant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Nr. 1

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

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

#### Nr. 2

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

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

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



### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi loverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringsstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Skorsteinen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

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

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

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

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



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører flere årganger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av noen dører, som vurderes å være i grei stand. De er fra 1993, subber litt i karmene og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

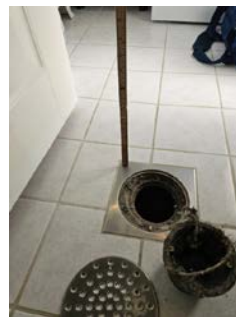
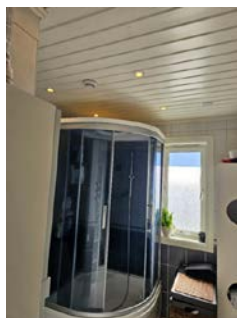
Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder. Badet/vaskerommet er opplyst å ha blitt oppgradert med nye overflater og innredninger i 2010 i en tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørtreskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørtreskelen er 5 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsgjaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (vinylbelegg under støpt dekke).

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ligger ett vinylbelegg under støpt dekke og fliser fra 2010.

Årsak: Vinylbelegget er fra 1993 og har oversteget sin forventede levetid. Naturlig slitasje over tid bidrar til at membranens funksjon svekkes.

#### Konsekvens/tiltak

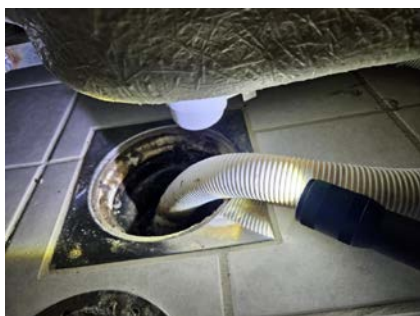
# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Risiko: Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, spesielt siden vinylbelegget ikke lenger fungerer optimalt som fuktsperre.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for omfattende utbedring dersom det oppdages fuktskader eller lekkasjer, noe som kan medføre reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tilstanden av vinylbelegget av fagperson for å avklare tiltak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Årstall: 2010      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger.

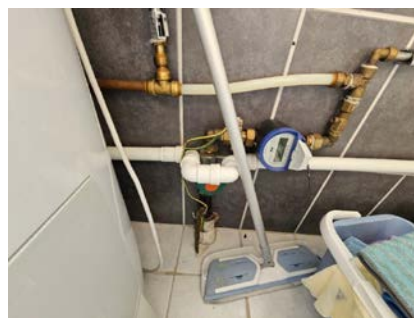
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er økt risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på rør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, utført av en fagperson.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om hjemmelshavere har fått utført service og rens av anlegget, er det 33 år gammelt og nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdre anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for tiltak og eventuell utskifting.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 vekt-%.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser om at kjøleskapet får noe isdannelse i bakkant, men fungerer ellers som det skal.

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

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

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

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

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgspapirer

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes å være i grei stand, men det er slitemerker og små fuktmerker på benkeplaten.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 3: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

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

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

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

## Nr. 2

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, utført av fagperson.

## Nr. 3

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er fra 2010, men det mekaniske anlegget den er koblet til er 33 år gammelt, har snart passert forventet levetid.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

De innvendige vannledningene består av plast (rør i rør), kobber og metall fra 1993 og 2010, men det er uklart hvor stor del av rørene som stammer fra 2010.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannrør og røroppheng er fra 1993 (byggeåret) og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rør og oppheng er utsatt for naturlig slitasje over tid, samt påvirkning fra vanntrykk og temperaturvariasjoner. Dette kan føre til svekket materiale og økt risiko for feil.

#### Konsekvens/tiltak

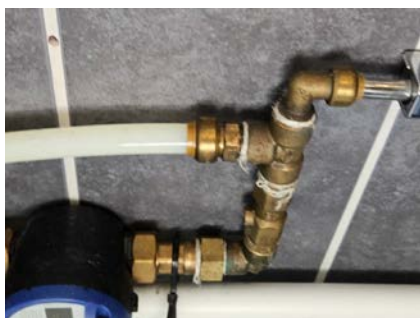
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Risiko: Med økt alder øker sannsynligheten for lekkasjer, avdrupp eller funksjonssvikt.

Konsekvens: Potensielle vannskader kan føre til behov for utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røropplegget, samt vurdering av utskifting av de eldste delene. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger for å sikre forsvarlig drift og forebygge skader.



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør fra ifra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til behov for reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at bygningsakkyndige ikke inspiserer motor og koblinger på anlegget, da det sto en fastmontert kommode foran veggluken til kneloftet der motoren er plassert. Hjemmelshaver opplyser at det har vært eller skal utføres service på anlegget før salg. Likevel er anlegget fra 1993 (33 år) og nærmer seg sin forventede levetid. Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

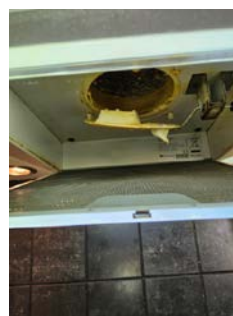
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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



# Tilstandsrapport



## TGIJ Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU  
Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

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



## TGI Varmtvannstank

### Beskrivelse

OSO varmtvannstanken er på 194 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskapp plassert på vegg i vaskerom/bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 18 fordelingskurser

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1993** Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på el-tilsyn, da hjemmelshaver verken har mottatt dette fra tidligere eier ved kjøp av boligen eller hatt tilsyn av anlegget i sin eiertid. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller elektriker, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller krav i NEK- 400.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent** Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger samsvarserklæring, men hjemmelshaver opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider i boligen i deres eiertid, kun montert lys og lamper.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det finnes ingen samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen, og derfor kan man ikke bekrefte at anlegget er utført av en elektriker.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Det finnes ingen dokumentasjon på at det er utført el-kontroll av det elektriske anlegget.**

**Årsak: Det er over fem år siden el-tilsynet sist hadde kontroll, eller det er aldri gjennomført el-kontroll. Det gjøres oppmerksom på at sikringsskapet er montert inne på vaskerommet, som regnes som et våtrom, og derfor er det viktig at sikringsskapet er korrekt kapslet for fukt og kondens.**

**Risiko: Økt sannsynlighet for at det finnes feil eller mangler ved anlegget.**

**Konsekvens: Kan føre til behov for utskifting eller utbedring av anlegget.**

**Anbefalt tiltak: Vurder å få utført en utvidet el-kontroll av boliginstallasjonen av en registrert fagperson.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er ikke lagt frem samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll.**

**Risiko: Økt sannsynlighet for at det finnes feil eller mangler ved anlegget.**

**Konsekvens: Kan føre til behov for utskifting eller utbedring av anlegget.**

**Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere kontroll av anlegget, utført av en registrert elektroinstallatør, for å avklare omfang og behov for utbedring.**

## Generell kommentar

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

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



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin grense. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1993.

Hjemmelshaver informerer om at det er montert klemlist rundt knotteplasten, og at dette ble gjort etter befaringstidspunktet.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid.

Årsak: Drenering har en forventet levetid og naturlig slitasje over tid som vil redusere effektiviteten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for redusert fuktsikring og potensielt økte fuktverdier under boligen og veggkonstruksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for utbedring av dreneringen og eventuelt i veggkonstruksjonen også om fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere få utført fuktmåling og veggkonstruksjonen av fagperson for å avklare omfang og behov for tiltak.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur med pusset overfalte og støpt fundament til grunn.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og sprekker enkelte steder, og det er noe delaminering av puss på overflaten av grunnmuren.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

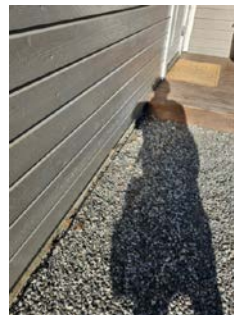
Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

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



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, og opparbeidet gressplen og noe kupert terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Terrenget har noe fall fra grunnmuren, men på enkelte steder er det ganske flatt med noe motfall, spesielt ved støttemuren. Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

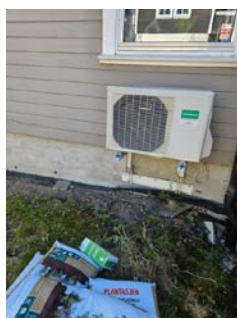
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

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



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekke på deler av veggside i trappen i 2.etasjen.

Årsak 1: Manglende håndrekke skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen. Det kan også skyldes at det ikke er sendt inn nødvendig dokumentasjon til kommunen

Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Årsak 2: Ferdigattest er ikke utstedt fordi det gjenstår enkelte arbeider eller dokumentasjon som må ferdigstilles før kommunen kan gi endelig godkjenning. Dette kan for eksempel gjelde tekniske installasjoner, utvendig ferdigstilling eller manglende innsendte papirer.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Nr. 1

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

Konsekvens: Konsekvensen er at brukstillatelsen kan begrenses, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg kan dette gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndrekke på veggside der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndrekke er i samsvar med gjeldende forskrifter. Dokumentasjon bør innsendes til kommunen for å sikre godkjenning og ferdigattest.

Nr. 2

Risiko: Uten ferdigattest kan det være risiko for at boligen ikke oppfyller alle gjeldende krav til sikkerhet, teknisk standard og lovverk. Dette kan også påvirke muligheten for videre salg eller finansiering, samt føre til at kommunen kan kreve utbedringer.

Konsekvens: Manglende ferdigattest kan føre til begrensninger i brukstillatelsen, økonomiske konsekvenser ved salg, samt pålegg om utbedring fra kommunen. Kjøper overtar ansvaret for å ferdigstille eventuelle mangler og risikoen forbundet med dette.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare med kommunen hvilke forhold som gjenstår for å få ferdigattest, og sørge for at nødvendige arbeider eller dokumentasjon blir ferdigstilt og innsendt. Dette vil sikre at boligen får ferdigattest og at alle formelle krav er oppfylt.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	37			37	
1. Etasje	64	5		69	33
<b>SUM</b>	<b>101</b>	<b>5</b>			<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré/gang, bad, bod/vaskerom, kjøkken, stue	Sporstbod	

### Kommentar

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

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.  
1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod/vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 106 m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.  
1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod/vaskerom, kjøkken og stue.  
1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

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

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.94 m - 2.42 m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38 m.

Loftetaschen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Redskapsboden ble ikke oppmålt fordi den har lav takhøyde, og gulvarealet er dermed ikke måleverdig.

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

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et soverom i første etasje som i dag er en del av stuen, og et bad i loftetasjen som nå er et uinnredet rom.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser. Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Hjemmelshaver opplyser om at:

- Byttet dusjkabinett til Svane dusjkabinett (badekar) 100x100 cm i 2021
- Utskifting av vindskie på begge sider av huset. Vindskie er byttet og malt, utført av Tak Blikk og Bygg AS i 2019
- Ble byttet på begge soverommene som ligger på samme side, barnesoverommene, i 2020 og 2022, utført av Bolig Glass Nannestad
- Musefeller i 2021. Ikke sett mus siden. Maurmiddel.
- Service på varmepumpe utført av CK evendo i 2025
- Byttet ut rekkverk/gjerde ved inngangspartiet i 2023
- Service og rens av det mekaniske ventilasjon i boligen i 2026

Det bemerkes at hjemmelshaver har rettet opp enkelte avvik som ble avdekket under befaringen. Det er blant annet montert kantlist på knotteplasten rundt boligen, installert dremsforlenger til nedløpet foran huset og utført service med rens av det mekaniske ventilasjonsanlegget. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	August Magnus Kristina Melø Raael	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	82	145		0	483.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Cathinka Guldbergs veg 13A

### Hjemmelshaver

Raael Kristina Melø, Raael Martin Johnsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Cathinka Guldbergs veg 13A ligger i et etablert og rolig boligområde i Holter, Eidsvoll kommune. Boligen har kort vei til både barnehage, skole og nærbutikk, noe som gjør beliggenheten svært barnevennlig. Her bor du med flotte turmuligheter rett utenfor døren, og det er gode kollektivforbindelser til både Jessheim og Oslo, samt enkel adkomst til hovedveinettet. Området preges av nærhet til naturen, med skogsstier og lysløype som innbyr til friluftaktiviteter året rundt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse nåværende, hensyn friluftsliv og grønnstruktur (utgått), nåværende i kommuneplan eller reguleringsplan. Id KP2018-2035

### Om tomten

Lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, der deler er opparbeidet med gressplen og beplantning, mens resten består av kupert terreng.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, gang og stue i 1.etasje, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

### Parkering

Parkering på egen gruset tomt.

### Byggemåte

Enebolig på 2 plan oppført i 1993. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.05.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Egenerklærings skjema	08.05.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	Revidert rapport på grunn av feilopplysninger om oppvarmingen i boligen.
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

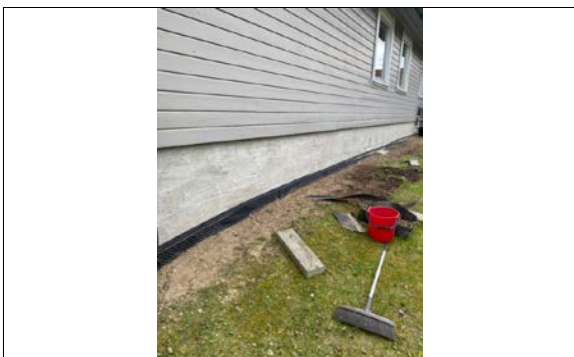
## Andre bilder



Bilde av forlengelsen av drensør.



Bilde av ettermontert klemlist på knotteplaten rundt boligen.



Bilde av ettermontert klemlist på knotteplaten rundt boligen.



Bilde av ettermontert klemlist på knotteplaten rundt boligen.



Bilde av ettermontert klemlist på knotteplaten rundt boligen.



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Martin Johnsen Raael

Kristina Melø Raael

## Boligen

Cathinka Guldbergs Veg 13A

2034 Holter

3238-82/145/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet dusjkabinett til Svanedusjkabinett(badekar) 100x100 cm.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Oppdaget ved bytte av vindski. Utbedret av Tak Blikk og Bygg AS.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Tak Blikk og Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av vindskie på begge sider av huset. Vindskie er byttet og malt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Sprekk i glass på begge soverom oppe, disse ble byttet i 2020 og 2021.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

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

**Firmanavn:** Bolig Glass Nannestad

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble byttet på begge soverommene som ligger på samme side, barnesoverommene, i 2020 og 2021.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble observert mus i huset for 5 år siden, 2021.

Sukkermaur enkelte år på våren, observert i stua. Ikke observert de siste 3 årene.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Musefeller. Ikke sett mus siden.  
Maurmiddel.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** CK evendo

**Beskrivelse av arbeidet:** Service på varmepumpe.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut rekkverk/gjerde ved inngangspartiet.

---



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Cathinka Guldbergs veg 13A - Nabolaget Eltonåsen - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Holter sag Linje 410, 413	4 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	16 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	17 min

## Skoler

Eltonåsen skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	14 min 12.2 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 10.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	14 min 12.6 km

«Flott og rolig nabolag, nært til marka:»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

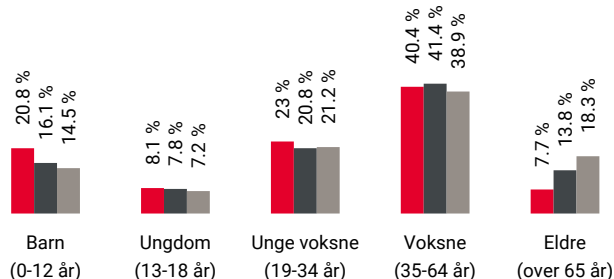
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eltonåsen	1 721	658
Nannestad kommune	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Holter barnehage (0-5 år) 120 barn	9 min 0.7 km
Eltonåsen friluftsbarnhage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.8 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	6 min 4.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Holter PostNord	7 min 0.6 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100

## Sport

Eltonåsen skole Ballspill	9 min 0.8 km
Løken skole Ballspill	5 min 2.5 km
Gjerdrum Fysioterapi og Trening	9 min
SPREK Gjerdrum	9 min

## Boligmasse



- 63% enebolig
- 9% rekkehus
- 3% blokk
- 25% annet

«Nærhet til Gardermoen og Oslo. Kort vei til store handle sentere ( Jessheim) og fiske. Kan gå rett ut på ski, på stier, kan jakte og fiske rett i nærheten»

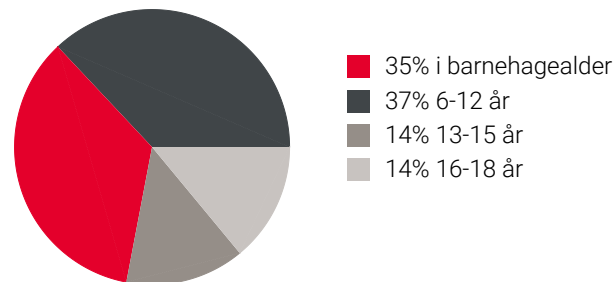
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	14 min
Boots apotek Gjerdrum	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

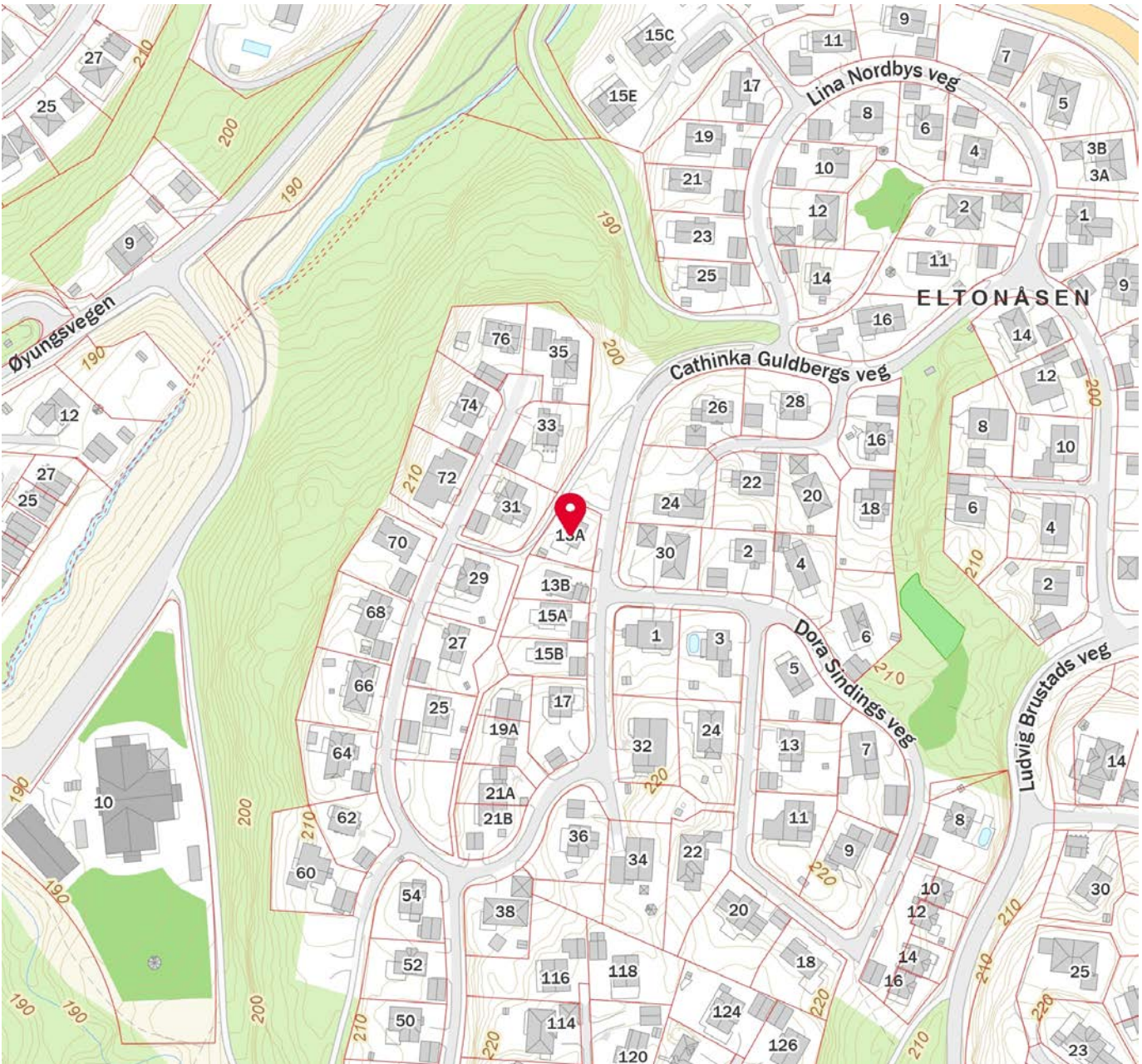
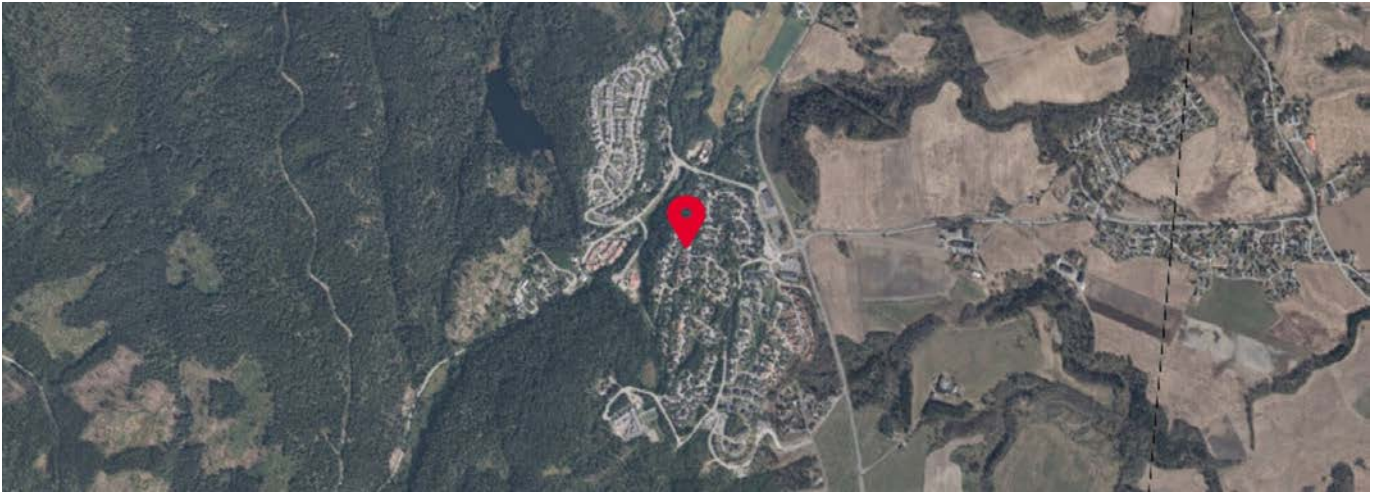
- Eltonåsen
- Nannestad kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



Adresse

**Cathinka Guldbergs veg 13A, 2034 HOLTER**

Dato for energimerking  
**19.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-297517**

Bygningskategori  
**Småhus**

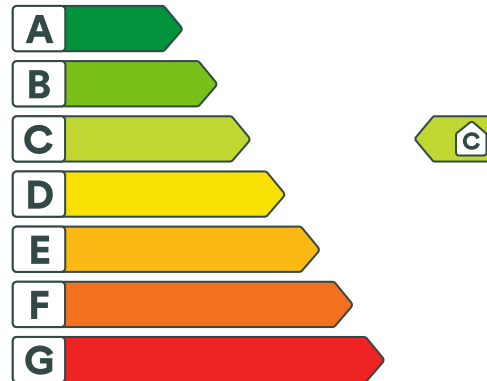
Bygningsnummer  
**7009755**

Gårdsnummer  
**82**

Bruksnummer  
**145**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1993**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**106,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**101,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**175,93 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**203,60 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**20 564 kWh**



## Cathinka Guldbergs veg 13A, 2034 HOLTER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Cathinka Guldbergs veg 13A, 2034 HOLTER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

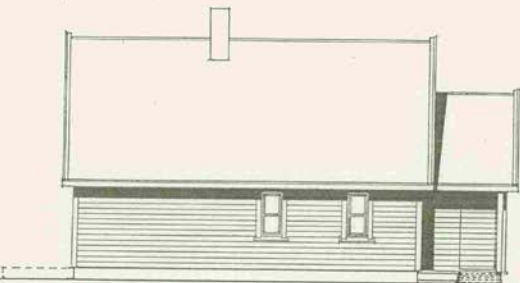


### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

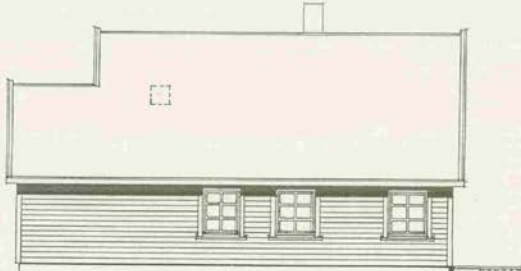
<https://www.enova.no>



FASADE MOT SÖR ÖST



FASADE MOT NORD ÖST



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SÖR VEST



Approbert  
Nannestad Bygningsråd

# Åsen :

BYGGHERR: HETLANDHUS A/S

BYGGEPLASS: ELTONÅSEN 1

KOMMUNE: NANNESTAD

G.NR. B.NR.

OK: 37

KJÆNDERETG.	BRA Faktori		BA Beregningsareal
	Bruttoareal	MP	
1. ETOG	68,8 m <sup>2</sup>	1,0/0,6	66,7 m <sup>2</sup>
2. ETOG/OFT	36,9 m <sup>2</sup>	0,6	22,1 m <sup>2</sup>
SUM	105,7 m <sup>2</sup>		88,8 m <sup>2</sup>
BTA Bruttoareal	Grunnflate: 75,1m <sup>2</sup>		

TEGN: P/RH DATO: 23.04.92

TIRAC: GM DATO: 08.05.92

KONTR: TU DATO: 11.05.92

MÅL: 1:100

ERSTATNING FOR:

REVIDERT: 13.10.92 S.H./SSJ

REVIDERT

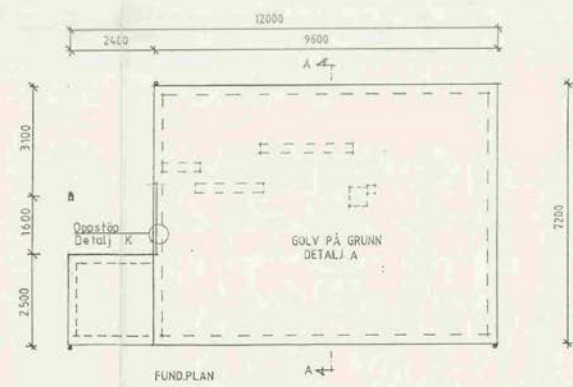
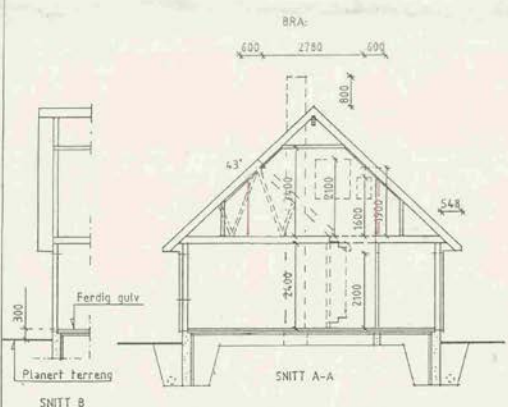
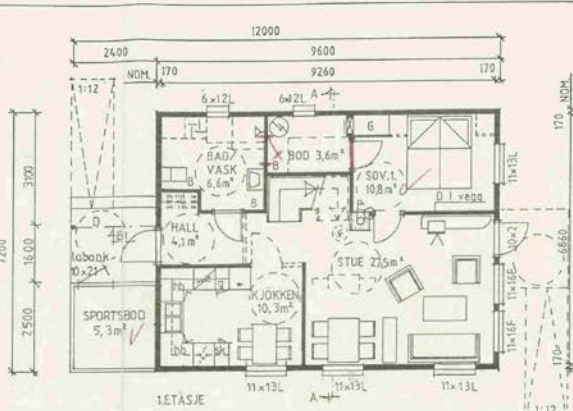
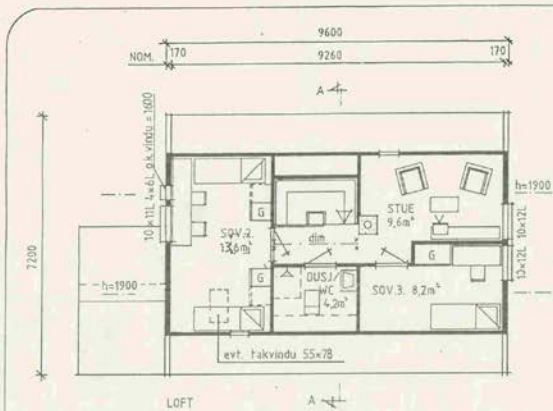
REVIDERT

REVIDERT

ARKIVNR: 94 - 92

**Hetlandhus**  
BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Kostar kunden tegningen til utdån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



# Åsen ÷

BYGGHERRE: HETLANDHUS A/S  
 BYGGEPASS: ELTONÅSEN 1  
 KOMMUNE: NANNESTAD  
 G.NR.: B.NR.  
 DK: 37

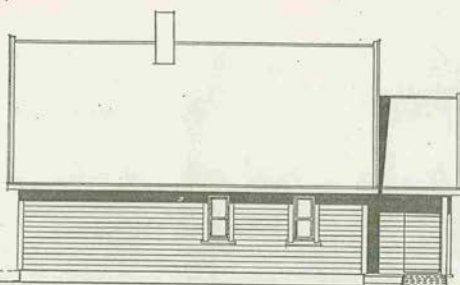
	BRA	Faktor	BA
	Bruksareal		Beregnet area
KJANDERETG	M²		M²
1. ETG	68,8	1,0/0,6	66,7
2. ETG + LOFT	36,9	0,6	22,1
SUM	105,7		88,8
BTA		Bruksfaktor:	75,1%
Bruksareal	M²		

TEGN: P.J.H. DATO: 23.04.92  
 TRAC: G.M. DATO: 08.05.92  
 KONTR: T.U. DATO: 11.05.92  
 MÅL: 1:100  
 ERSTATNING FOR:  
 REVIDERT: 131092 SH / SFC  
 REVIDERT  
 REVIDERT  
 REVIDERT  
 ARKIVNR: 94 - 92

Approbert  
 Nannestad Byggingråd



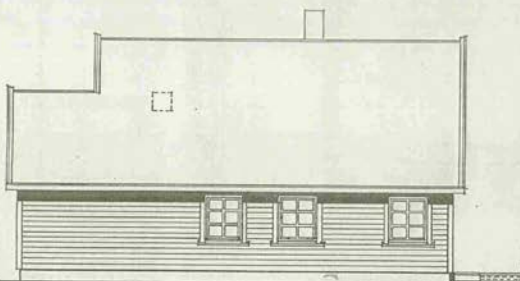
Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til usin, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR VEST

ARKIT. FORSLAGSDOKUMENT  
**EUGEN ROGNSTAD**  
 2000 HURDAL - TLF. 987855

## Åsen :

BYGGHERRE: HETLANDHUS A/S

BYGGEPLASS: ELTONÅSEN 1

*Nina og Jan Thortliosen.*

KOMMUNE: NANNESTAD

Q.NR. B.NR.

DK 37, *Jeppesen*

KJÅNDERETG	BIA Faktori		BA Beregnet areal
	Bruttoareal	M <sup>2</sup>	
1. ETG.	68,8 M <sup>2</sup>	1,0/0,6	66,7 M <sup>2</sup>
2. ETG./LOFT	36,9 M <sup>2</sup>	0,6	22,1 M <sup>2</sup>
SUM	105,7 M <sup>2</sup>		88,8 M <sup>2</sup>
BTA Bruttoareal	Grunnflate:		75,1m

TEGN: PJH | DATO: 23.04.92.

TRAC: GH | DATO: 08.05.92.

KONTR: TU | DATO: 11.05.92.

MÅL: 1:100

ERSTATTING FOR:

REVIDERT 13.10.92 SH/SGJ

REVIDERT 11.11.92 AS

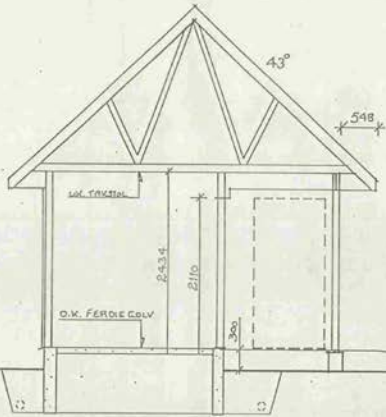
REVIDERT

REVIDERT

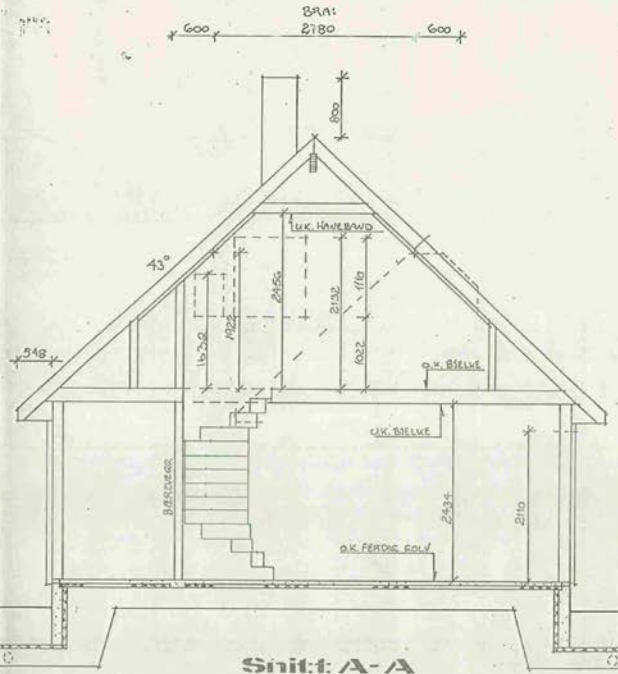
ARKIVNR. 94 - 92

**Hetlandhus**  
 BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utløs, aksepteres det at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



**Snitt: B-B**



**Snitt: A-A**

Ark. tegningskontor  
**EUGEN ROGNSTAD**  
 2090 HURDAL - TLF. 987855

Rev. 11. 11. 92 4/5.

KOPI ER IKKE I  
 RIKTIG MÅLESTOKK

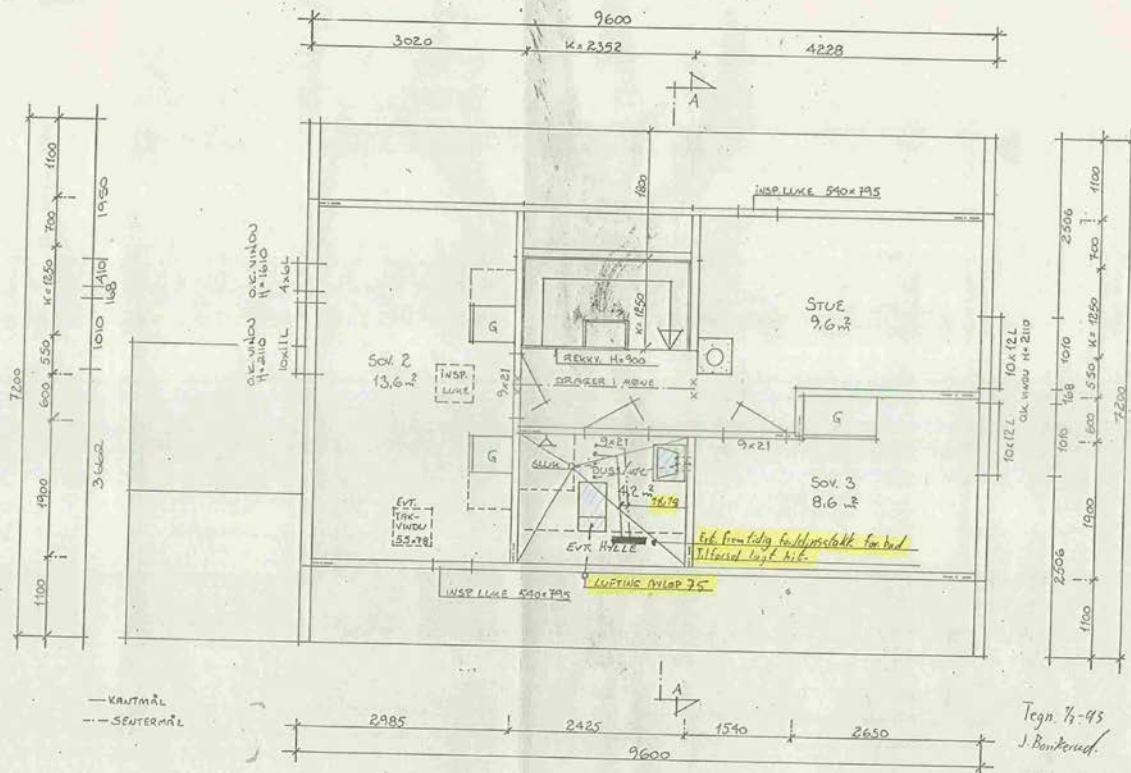
**SNITT**

Åsen

Disse tegning tilhører Heilandshus AS. Mellom kundens tegningen og snitt, skjøtninger børn at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Heilandshus AS.

BYGGERE: <b>HETLANDHUS AS</b>	MÅL	TEGN: PJH	DATE: 25.06.92
BYGGEPLASS: <b>ELTONÅSEN 1</b>	1:50	TRAC: 02	DATE: 30.08.92
KOMMUNE: <b>NANNESTAD</b>	OK: 37	KONTR: TU	DATE: 02.10.92
G.NR.	B.NR.	GR. FLATE: 751 M <sup>2</sup>	ARKIVNR: 9A-92

**Heilandshus**  
 BRYNE - TLF. 04-483100



— KANTMÅL  
 --- SENTERMÅL

Tegn. 79-95  
 J. Rønnevik

Aut. rereggermester  
**EUGEN ROGNSTAD**  
 2090 HURDAL - TLF. 997855

KOPI ER IKKE I  
 RIKTIG MÅLESTOKK

**LOFT**

Asen ÷

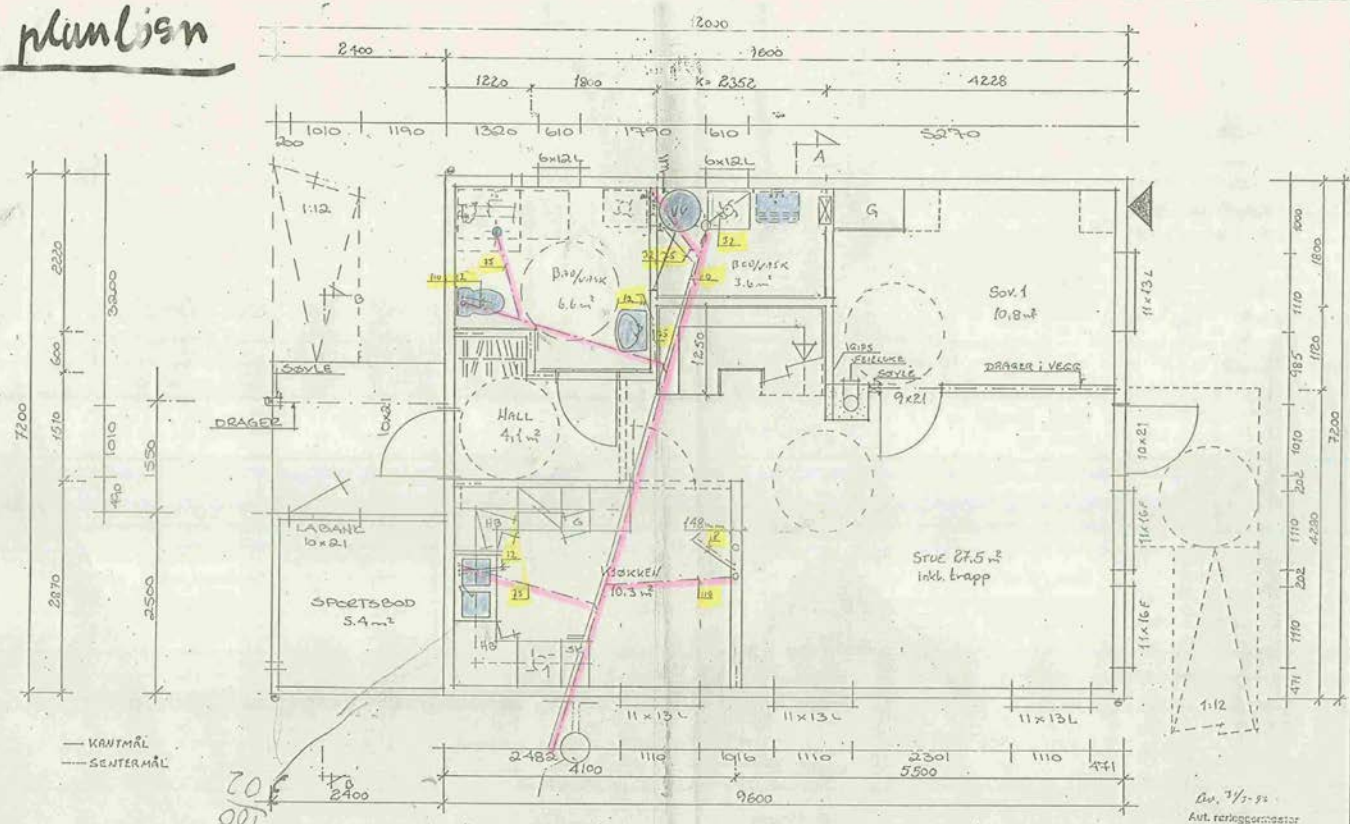
BYGGERE: HETLANDHUS AS	MÅL	TEGN: PJH	DATE: 24.06.92
BYGGEPLASS: ELTONÅSEN 1	1:50	TRAC: RC	DATE: 30.09.92
KOMMUNE: HANNESTAD	DK: 37	KONTR.: TU	DATE: 02.10.92
Q.NR.	B.NR.	GR. FLATE: 75,1 M <sup>2</sup>	ARKIVNR. 94-92

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Med et kunden tegningen til utleie, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

Rev. 11.11.92 H.S.

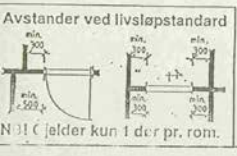
**Hetlandhus**  
 BRYNE - TLF. 04-483100

# Ny planløsning



— KANTMÅL  
— SENTERMÅL

70  
98  
180  
122



KOPI ER IKKE I  
RIKTIG MÅLESTOKK

1. ETASJE

Byggher: Jan og Nina Thorsvik

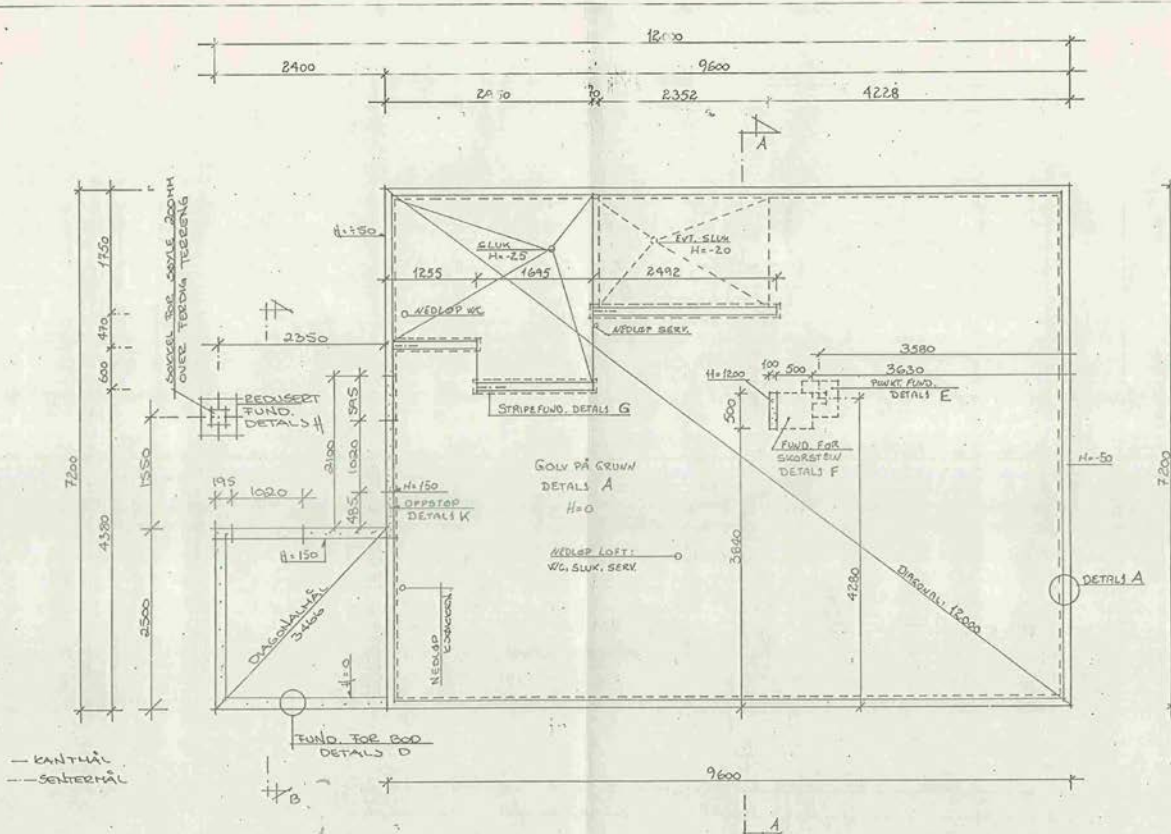
Rev. 11.11.92 H.S.

Åsen

BYGGERI: HETLANDHUS AS	MÅL	TEGN: PJH	DATE: 24.04.92
BYGGEPLASS: ELTONLØEN 1	1:50	TRAC: 05	DATE: 02.03.92
KOMMUNE: NANNESTAD	DR: 37	KONTR: I U	DATE: 02.10.92
G.NR:	B.N:	GR. PLATE: 75.1 M <sup>2</sup>	ARKIVNR: 94-92

Rev. 1/5-92  
Aut. teikningskontor  
**EUGEN ROGNSTAD**  
2090 HURDAL - TLF. 997855

**Hetlandhus**  
BYRNE - TLF. 04-483100



--- KANTTMÅL  
--- SENTERMÅL

Ans. forfagsgarant  
**EUGEN ROGNSTAD**  
 2090 HURDAL - TLF. 987895

Rev. 11.11.92 H.S.

KOPI ER IKKE I  
 RIKTIG MÅLESTOKK

**FUNDAMENT**

Åsen	BYGGERE: <b>HETLANDHUS AS</b>	MÅL	TEGN: PJH	DATE: 24.04.92
	BYGGEPLASS: <b>ELTONÅSEN 1</b>	1:50	TRAC: eB	DATE: 10.09.92
	KOMMUNE: <b>NANNESTAD</b>	OK: 27	KONTR: TU	DATE: 02.09.92
	G.NR.:	B.NR.:	GR. FLATE: <b>751 M<sup>2</sup></b>	ARKIVNR. <b>9A-92</b>

Forne tegning tilhører Hetlandhus AS. Måttar kan ikkje leses opp mot ei tekening som ikkje er laga av oss eller som er kopiert frå oss.

**Hetlandhus**  
 BRYNE - TLF. 04-483100

Eiendom	3238 82/145		
Utskriftsdato	16.03.2026	Antall datasett	99

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

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

### 9 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder
- Verneplan for vassdrag
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

### 90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybde data
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannmitteområder
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonvensjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft

## FKB-AR5

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Samferdsel

### Objekter

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

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene
Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.03.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

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

## Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.03.2026
-------	-------------------	---------	------------



### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Eltonåsen/Graniåsen/Korpeberget	Miljøfaglig Utredning AS	2022

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

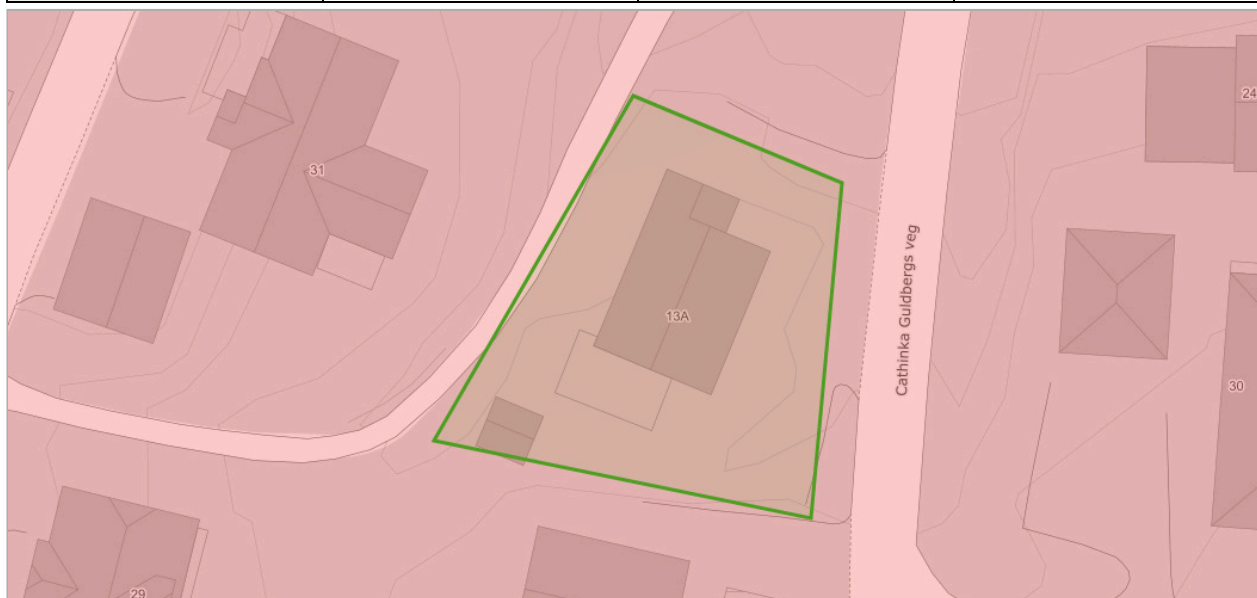
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	11.03.2026
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0685	Eltonåsen	1742	0.73982195854351

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	15.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

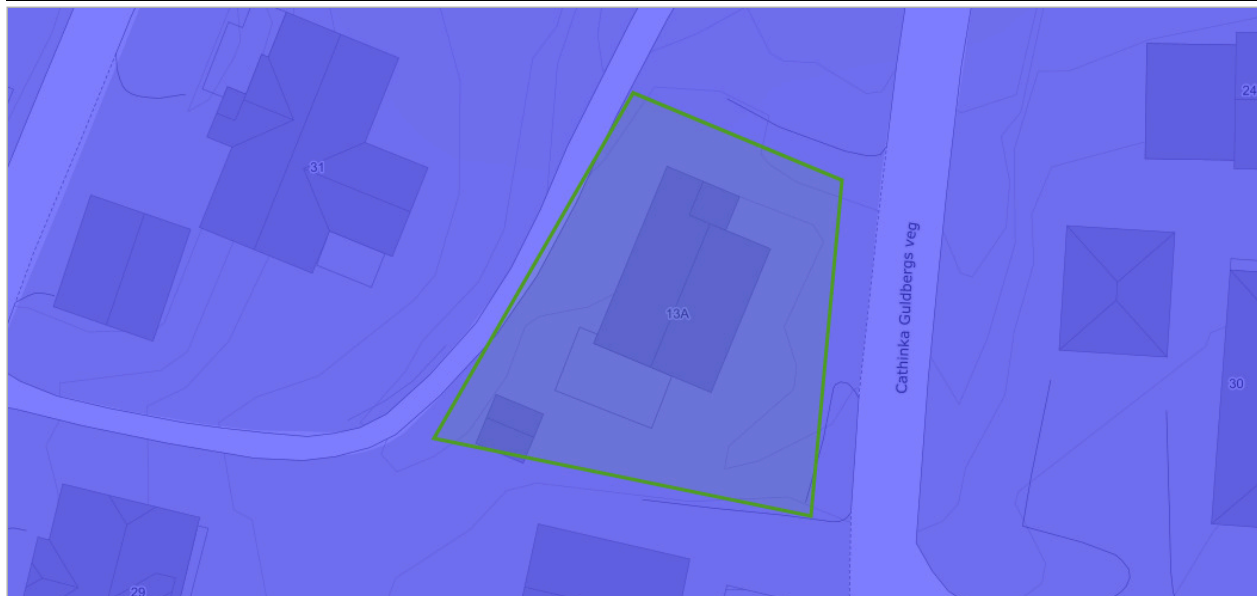


### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	11.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
<span style="color: blue;">■</span> Verneplan for vassdrag

### Objekter



Navn
Leira



NANNESTAD KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99.

Vår ref.: ANOSL 01/02172 - 006		
<b>Ansvarlig søker (navn, adresse):</b> Nordbohus Romerike AS Postboks 11 2065 GARDERMOEN	<b>Tiltakshaver (navn, adresse):</b> Tony Deol Klarinetten 17 3033 DRAMMEN	
<b>Midlertidig brukstillatelse er gitt for:</b>		
<b>Eiendom/adresse:</b> Cathinka Guldbergsvei 46, 2034 Holter	<b>Gnr. / Bnr./ Festenr.:</b> 82/154	
<b>Spesifikasjon:</b>		
<b>Tiltakets/byggets art:</b> OPPFØRING AV ENEBOLIG.		
<b>Vedtaket fattet av:</b> BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD	<b>Vedtaks dato:</b> 18.01.02	<b>Saksnr.:</b> 0010/02
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.		
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget		
<b>MERK-NADER</b>	<b>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</b> Følgende mangler framgår av anmodningen. ➤ Utvendig planering med fall minst 1:50 ut fra huset. ➤ Platting over inngangsparti til underetasje, må sikres med 90 cm. rekkverk eller tilsvarende. ➤ Garasje ikke oppført.	
	Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.06.2002. (gjelder ikke garasje). Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.	
<b>Saksbehandler: Steinar Låveg</b>		
<b>Underskrift</b>		
<b>Sted</b> Nannestad	<b>Dato</b> 10.02.03	<b>Stempel/underskrift</b>  Even Haugerud sjefingeniør  NANNESTAD KOMMUNE Bygningssjefen 2030 Nannestad
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter		

10 FUA  
82/145 Bsak F-fer

# Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

MANNESSTAD Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

01/02/02 0015

Kommunens saksnr.

Side

1 av 6

## Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Postnr.	Poststed
	82	154	0	0		
Adresse Cat. Gulbergsvei 46						

## Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 06.02.2004

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

### Gjenstående arbeider

Ansl. gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Gass
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
		<input type="checkbox"/> Annen

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	1 - 1	

## Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak

Nordbohus Romerike as

Dato

6/2-03

Underskrift

Jon Solberg

Gjentas med blokkbokstaver

JON SOLBERG

Vedlegg nr.

G-

Kommunens saksnr.

# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Til kommune

Nannestad Kommune  
Kommunehuset  
2030 Nannestad

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

## Erklæringen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Postnr.	Poststed
	82	154	0	0		
Adresse						
Cat. Gulbergsvei 46						

## Foretak

Foretak			Organisasjonsnr.	
Nordbohus Romerike as			976 746 996	
Adresse			Postnr.	Poststed
Postb. 11			2065	GARDERMOEN PARK
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon
63 92 95 20	63 92 95 21	Jon Solberg		

## Ansvarlig kontrollerende fagområder knyttet til tiltaket

KUT 210.2

## Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett	av dato	og kontrollplanen	av dato
	15.11.2001		15.11.2001

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Signerte sjekklister, beskrivelse og tegninger

## Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

## Ansvarlig kontrollerende for utførelse

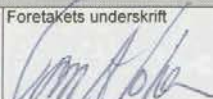
Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår  
Se vedlagte bruksbefaringsrapport.

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

## Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
06.02.2003		TOM A. JOHANSEN

Vedlegg nr.

Kommunens saksnr.

E-

## Kontrollerklæring

Det fylles ut kontrollerklæring for  
hvert ansvarlig kontrollerende foretak

\* Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et  
vedlegg til igangsettingstillatelse (omfatter også  
ett-trinns søknadsbehandling)

\* Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som eget vedlegg til  
anmodning om igangsettingstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

Nannestad Kommune

Eiendom/byggested

Gnr

82

Bnr

154

Festenr

Seksjonsnr

Adresse

Cat.Gulbergsvei 46

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak

Nordisk Sprøytebetong AS

Organisasjonsnr

9 6 1 6 8 3 3 1 9

Adresse

Nedre Strandgate 9

Postnr

3015

Poststed

DRAMMEN

Telefon

32 89 36 50

Telefax

32 89 13 33

Kontaktperson

Per Erik Kristiansen

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf. Kontrollplanen

UTF / KUT 181.2 Utførelse og kontroll av slakkarmert eller uarmert betong.

Bekreftelser

Av dato

Av dato

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett 24.10.01 og kontrollplanen 24.10.01

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kvalitetskontroll/sjekkliste ihht.kontrollplan for utførelse av betongarbeider

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det  
kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift



Gjentas med blokkbokstaver

Marius Heiberg

Dato

30.01.2003

Vedlegg nr

kommunens saknr

G-

**Kontrollerklæring**

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Nannestad kommune

2030 Nannestad

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingsstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig bruksattest eller ferdiggjøst

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	
	82	154			
	Adresse			Postnr	Poststed
	Cat.Guldbergsvei 46			2034	HOLTER

Foretak

Foretak				Organisasjonsnr	
SIGURD FURULUND MASKIN AS				976 950 275	
Adresse			Postnr	Poststed	
Håndverksveien 1			2050	JESSHEIM	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
63 98 06 30	63 98 14 96	Sigurd Furulund		90 54 28 03	

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

UTF/KUT 150.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett	av dato	og kontrollplane	av dato
	11.10.2001		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kontrollskjemaer for Sigurd Furulund Maskin AS

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

 Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingsstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

 Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig bruksattest

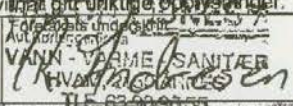
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjøres

 Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdiggjøst

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt unnlige opplysninger

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
30.01.03	2050 JESSHEIM Org.nr. 976.950.275 LVA - B. no. 7108.05.7114	TRUDE NYSTAD

Kontrollerklæring				Vedlegg nr. G-	Kommunens saksnr.	
Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak						
Til kommune				<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontrollerklæring for <b>PROSJEKTERING</b> sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse</li> <li>Kontrollerklæring for <b>UTFØRELSE</b> sendes inn som et vedlegg til anmeldning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest</li> </ul>		
EIDSVOLL TEKN.ETAT POSTBOKS 158 2081 EIDSVOLL						
Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Fastenr.	Seksjonsnr.		
	Adressa			Postnr.	Poststed	
	82	154		2034	HOLTER	
CAT.GULDBERGSVEI 46, TONY DEOL						
Foretak						
Foretak HÅKON UDNES A/S				Organisasjonsnr. 936985394		
Adresse UDNESVEIEN			Postnr. 2150	Poststed ARNES		
Telefon 63912590		Kontaktperson RAYMOND ANDRESEN				
Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket						
UTF311.2,324.1,254,260.1 KPR.311.2,324.1254.260.1						
Bekreftelser						
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett				av dato 4/10-01,7/8-02	og kontrollplanen	av dato 4/10-01,7/8-02
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter. Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger i henhold til foretakets eget system.						
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering						
<input type="checkbox"/> Fagområdet er ferdig prosjertert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)						
Ansvarlig kontrollerende for utførelse						
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse						
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår						
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest						
Erklæring og underskrift						
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vilkårene ikke opplyses.						
Dato	Foretakets underskrift				Gjentas med blokkbokstaver	
6/2-03	 VÅN - VÅRME SANITÆR HVA - HVA TLF 63912595				RAYMOND ANDRESEN	



## Nannestad kommune

Utskriftsdato: 16.03.2026

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

### Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	145	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Cathinka Guldbergs veg 13A, 2034 HOLTER								

#### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

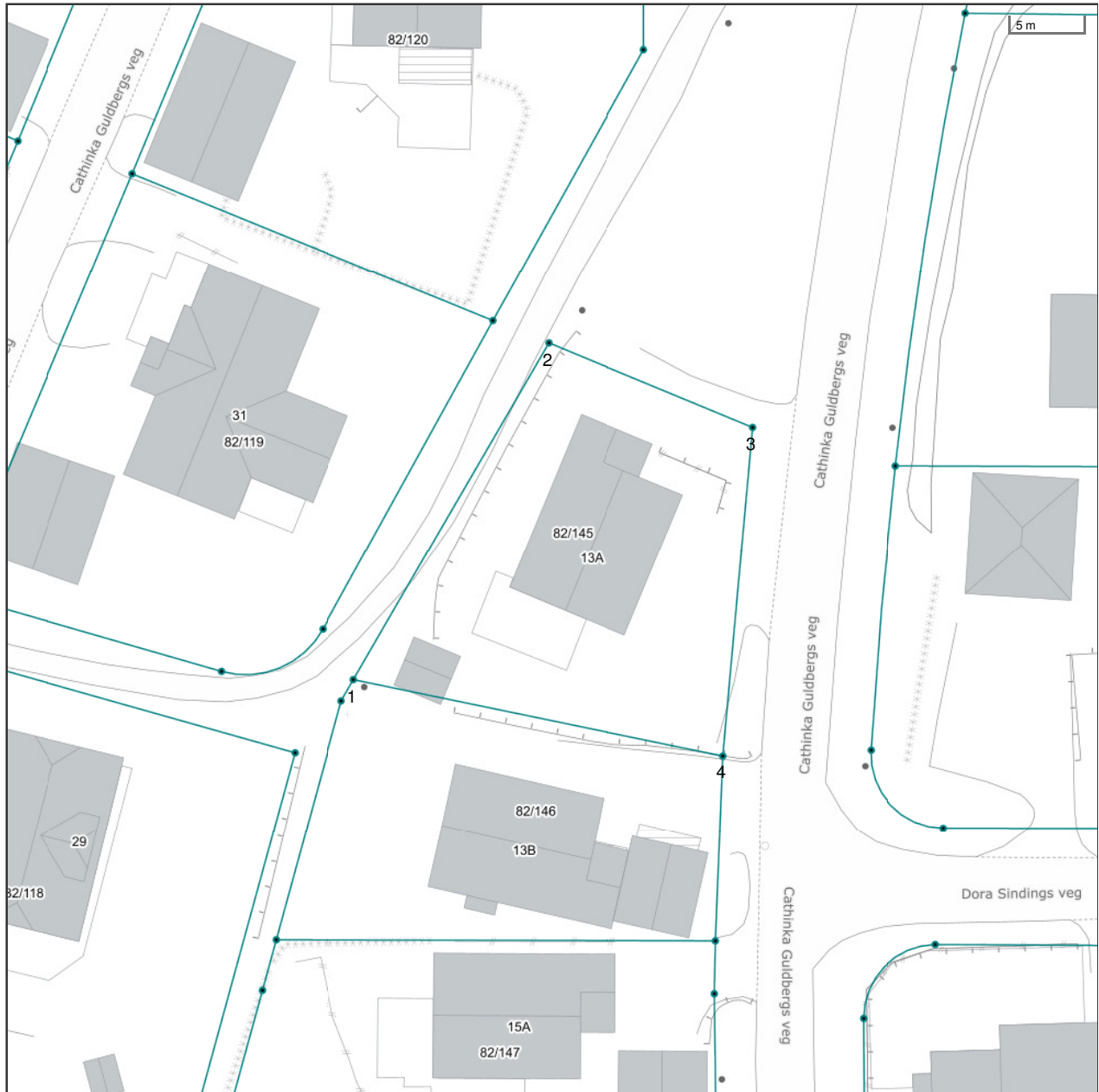
Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Eiendomskart for eiendom 3238 - 82/145//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	483,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6668285,15	<b>Øst</b>	612061,03

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6668282,26	612043,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,70	
2	6668305,56	612056,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,49	
3	6668300,24	612070,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,02	
4	6668277,85	612069,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,43	



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 16.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	82	<b>Bruksnr.</b>	145	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Cathinka Guldbergs veg 13A, 2034 HOLTER								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
53585909	110	11.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NANNESTAD KOMMUNE  
2030 Nannestad

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

Byggeplass (adresse) Cath. Guldbergs veg 13A	Gnr./bnr. 82/145	Festenr.
Arbeidets art   Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak dato: 23 03 93 saknr.: 0205/93
Nybygg	Bolig	10/11-92
Byggherrens navn Hetlandhus A/S	Adresse Trondheimsveien 138 2050	
Anmelderens navn Hetlandhus AS	Adresse Trondheimsveien 138 2050 JESSHEIM	
Ansvarshavendes navn Frank Åsheim	Adresse Hetlandhus, 2050 JESSHEIM	

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

**Merknader:**

- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom mangler.
- Loft gjenstår å innrede.
- Drager på loft må monteres.

Dette arbeid må være fullført innen: 06.07.94

Videre gjenstår følgende:

Saksbehandler: Odd Steinar Låveg

Nannestad den 06 01 94

*IS*  
Ingolf Skaldebø  
Bygningssjef



10FX7  
82/145 Bsak F-fer

BRAND



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

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

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



# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 16.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	82	<b>Bruksnr.</b>	145	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Cathinka Guldbergs veg 13A, 2034 HOLTER								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<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://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 2 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Grønnstruktur (utgått),Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 3 m<sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn friluftsliv <b>KPHensynsonenavn</b> H530_4</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 484 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p>

---

**Delareal** 481 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse, Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	KP2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	G-07
<b>Navn</b>	Eltonåsen 1
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.12.1982
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/932/Bestemmelser_G07_15-02-82_stadfestet_27-12-82.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/932/Bestemmelser_G07_15-02-82_stadfestet_27-12-82.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 480 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> A3
	<b>Delareal</b> 4 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig friområde



Nannestad kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 82/145  
Adresse: Cathinka Guldbergs veg 13A  
Utskriftsdato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**

NANNESTAD KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN ELTONÅSEN 1, NANNESTAD KOMMUNE**

**Planen er datert 14.02.80, revidert 06.06.80  
Bestemmelser er datert 14.02.80, revidert etter vedtak 15.02.82**

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 15.02.82  
STADFESTET AV FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS DEN 27.12.82

  
ordfører

---

**§ 1**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innen dette området gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningslov med vedtekter for Nannestad kommune.

**§ 2**

**Byggeområde for boliger**

- a) Felt A1, A2, A3 og A4 skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse innen en utnyttingsgrad på 0,2. I forbindelse med behandlingen av bebyggelsesplanen for feltene A2, A3 og A4 kan bygningsrådet godkjenne at hele eller deler av de enkelte felt bebygges med konsentrert småhusbebyggelse innen utnyttingsgrad på 0,25. Med konsentrert småhusbebyggelse menes rekkehus, kjedehus samt gruppebebyggelse i henhold til byggeforskriftenes kap. 26.
- b) Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal det foreligge bebyggelsesplan med beskrivelse for vedkommende felt eller utbyggingsetappe som er godkjent av bygningsrådet.
- c) Bebyggelsesplanene med beskrivelse skal vise tomteinnndeling, husplassering, garasjer, parkeringsplasser, avkjørsler, veier, stier, lekeplasser m.v. Beskrivelsen skal inneholde opplysninger om anvendelig hustype, gunstig orientering, takform og farge. Bygningsrådet kan påby endringer i innsendte planer etter retningslinjer rådet trekker opp.
- d) For hver boligenhet skal det avsettes plass for en garasje og en parkeringsplass pr. bolig. Ved konsentrert småhusbebyggelse der parkeringen løses i felles anlegg, skal det avsettes plass for en garasje og 0,5 parkeringsplass pr. bolig. Hvis det etter bygningsrådets skjønn er påkrevet, kan det kreves snuplass på egen grunn.

- e) Ved søknad om byggetillatelse skal det innsendes cotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av husplassering, samt hvorledes tomten tenkes planert. Plassering av garasje skal være vist selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- f) Inngjerdinger og forstøtningsmurer skal være godkjent av bygningsrådet. Gjerdehøyden skal ikke overstige 80 cm. inklusive sokkel.

### § 3

#### **Byggeområde for forretning, bensinstasjon**

- a) Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje og ha saltak eller valmet tak.
- b) Før søknad om byggetillatelse kan behandles, må det foreligge fullstendig bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele området. Planen skal vise terrengbehandling og parkeringsplasser i henhold til den norm bygningsrådet fastsetter.

### § 4

#### **Byggeområde for offentlig formål**

- a) Innen området tillates oppført bebyggelse for offentlig formål innen rammen av den utnyttelse som er angitt på planen.

### § 5

#### **Friområder**

- a) Bygningsrådet kan tillate oppført bebyggelse og innretninger i tilknytning til områdes bruk.
- b) De turveier som er vist på planen, inngår i gangveisystemet og skal opparbeides samtidig med det øvrige veisystem.



Nannestad kommune

# Grunnkart

Eiendom: 82/145  
Adresse: Cathinka Guldbergs veg 13A  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

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	483.6
Etablert dato	05.05.1993	Historisk oppgitt areal	481
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført 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	82/145
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	82/145
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.05.1993	M 1631		82/2 (-481), 82/145 (481)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668285.15	612061.03	0	Ja	483.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAAEL MARTIN JOHNSEN F171086*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	CATHINKA GULDBERGS VEG 13A 2034 HOLTER	Bosatt (B)
RAAEL KRISTINA MELØ F221084*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	CATHINKA GULDBERGS VEG 13A 2034 HOLTER	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse:** Cathinka Guldbergs veg 13 A

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2034 HOLTER	Kirkesogn	02070502 Holter
Grunnkrets	307 Eltonåsen	Tettsted	685 Eltonåsen
Valgkrets	4 ELTONÅSEN		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7009755		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.09.1993

**1: Bygning 7009755: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.09.1993**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.03.1993	23.03.1993	
Igangsettingstillatelse	20.04.1993	06.05.1993	
Tatt i bruk	24.09.1993	05.10.1993	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Cathinka Guldbergs veg 13A	H0101	82/145	106	6	1	2	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Cathinka Guldbergs veg 13A  
2034 HOLTER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksøy@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:**

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