

**aktiv.**

Holakervegen 30, 2032 MAURA

**Stor & herskkelig enebolig m/  
moderne stil | Stor & åpen hage | 6  
soverom | Beliggenhet innerst i  
boligfelt | Utleiedel**



Eiendomsmegler / Partner MNEF

## Iris Therese Asak

**Mobil** 975 98 015

**E-post** iris.asak@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 300 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 250 140,-  
**Selger:** Karl Jørgen Christiansen  
Madeleine Christiansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 260/260 kvm  
**Tomtstr.:** 1156.7 kvm  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 149, bnr. 117  
**Oppdragsnr.:** 1204260046

# Stor & herskabelig enebolig m/moderne stil | Stor & åpen hage | Utleiedel | 6 soverom |

Velkommen til Holakervegen 30 – en moderne og påkostet enebolig med utleiedel, beliggende i rolige omgivelser på Maura. Boligen ligger innerst i boligfeltet, noe som gir en ekstra privat og skjermet beliggenhet.

Boligen fremstår stilren og gjennomført, med lyse overflater og gode materialvalg. Her får du et lekkert kjøkken med stor kjøkkenøy – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Badene holder høy standard, med delikate fliser, badekar og moderne innredning. Ute finner du en romslig gårds plass og en flat, barnevennlig hage med gode solforhold. Boligen har en familievennlig planløsning med gode oppholdsrom og rikelig med lagringsplass. Et perfekt hjem for deg som ønsker komfort, kvalitet og landlige omgivelser – samtidig som du har kort vei til servicefasiliteter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	86
Energiattest .....	92
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	158

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 260 kvm

BRA totalt: 260 kvm

TBA: 96 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### 1. etasje

BRA-i: 161 kvm Hall m/trapp, stue/kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, matbod, gang (utleiedel), soverom 1 (utleiedel), soverom 2 (utleiedel), bad/vaskerom (utleiedel) og stue/kjøkken 2 (utleiedel)

#### 2. etasje

BRA-i: 99 kvm Gang, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, bad 2, bad 3, walk-in closet

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

89 kvm Terrasse- og balkongareal

#### 2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

Dersom det ikke er fremlagt 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.

Det gjøres oppmerksom på at oppmåling i hoveddel mellom utleiedel er målt innside av vegg som om dette var en yttervegg. Det samme gjelder for oppmåling av utleiedel, vegg til hoveddel er målt innside vegg utleiedel som om vegg var en yttervegg. Areal som opptas av vegger i mellom boenhetene er ikke medtatt som en del av BRA-I.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Støpt utvendig plate ved inngangsparti og rundt deler av boligen med tilkomst fra terrassedør kjøkken og 2 fløyet dør i stue er medtatt som en del av TBA. Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk i ett med resterende del av etasje.

Takstmanns kommentar til byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt ferdigattest for tiltakets/byggets art med beskrivelse: enebolig med leilighet.

Av fremlagte, godkjente tegninger fremkommer det at vegg mellom stue og kjøkken/spiserom opprinnelig var prosjektert. Vegg er fjernet for å etablere en åpen løsning.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1156.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Gruslagt gårdsplass. Uteområdet har grøntarealer med plen og opparbeidet areal med støttemur og kantstein.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et sentralt og barnevennlig boområde på Maura i Nannestad kommune. Området er svært attraktivt, med kort vei til Oslo lufthavn. Det er også gangavstand til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Coop Extra med post/bank i butikk, eller Kiwi Maura. Ved Kiwi finnes det apotek. En kort kjøretur på ca. 7 minutter tar deg til Nannestad Torg. Det er ellers kort vei til Thon Senter Eidsvoll og Jessheim Storsenter, hvor sistnevnte har over 140 butikker, serveringssteder og attraktive servicetilbud.

Eiendommen ligger ca. 3,1 km fra Maura barneskole og har skolebussordning til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Området kan by på en rekke fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. I tillegg finnes det flere aktivitetshaller og skisentre, blant annet Åslia skisenter, som ligger ca. 6 minutters kjøretur fra boligen.

Bjerke IL, områdets idrettslag, har stor satsning innen skisport og fotball. Her finnes også et meget flott skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, samt lysløyper innover i naturen.

Med bil fra boligen tar det ca. 10 minutter til Nannestad, 15 minutter til Råholt, ca. 13 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen, ca. 20 minutter til Jessheim og ca. 50 minutter til Oslo S.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Boligen sogner til Maura skole

Andre skoler og barnehager i området:

Preståsen skole - ca 8 min kjøretur fra boligen

Nannestad ungdomsskole - ca 8 min kjøretur fra boligen

Nannestad videregående skole - ca 8 min kjøretur fra boligen

Jessheim videregående skole - ca 21 min kjøretur fra boligen

Breenenga Fus barnehage - ca 13 min gange fra boligen

Solheim barnehage AI - ca 15 min gange fra boligen

Maura barnehage - ca 6 min kjøretur fra boligen

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste bussholdeplass er Dalset- ca 12 minutter gange fra boligen.

Derifra går busslinje 420.

Linje 420 tar deg direkte til Oslo lufthavn på ca 23 minutter.

Fra Oslo lufthavn er det en 3 minutters gange til Oslo lufthavn stasjon hvor det går en rekke tog og busslinjer.

Blant annet toglinje R13 som tar deg direkte til Oslo S på ca 23 minutter.

Dal stasjon er ca 13 minutter kjøretur fra boligen.

Oslo Gardemoen er ca 13 minutter kjøretur fra boligen.

Se Ruter- appen for nærmere informasjon

## **Bygningssakkyndig**

Thomas Togstadhagen Vestrum

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 2023 og er bygget i henhold til moderne krav for isolasjon, fuktsikring og ventilasjon. Bygningen er fundamentert med en støpt plate på mark, og grunnmuren er utvendig kledd med grunnmursplater. Dreneringen vurderes ut fra at terrenget rundt boligen er flatt, noe som kan gi mindre effektiv avrenning. Ytterveggene er en trekonstruksjon med utvendig stående trepanel som er fabrikk malt. Det er registrert en luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Taket er tekket med betongtakstein og ble besiktiget fra bakkenivå. Konstruksjonen består hovedsakelig av gipsede overflater, og det ble ikke funnet tegn til lekkasjer. Innsiden av gavlveggen er ikke kledd med gips på synlige deler fra inspeksjonsluken.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ved ytterdøren ble vinduet skiftet etter et uhell. Ytterdørene er av malt tre og inkluderer en 2-fløyet hoveddør, en 2-fløyet terrassedør, en terrassedør, en 2-fløyet verandadør og en hoveddør til utleiedelen. Det er observert kvaeutslag på verandadøren.

Eiendommen har et støpt dekke ved inngangspartiet og på deler av sør- og vestsiden. En frittliggende terrasse er oppført i trekonstruksjoner på lecablokker. I andre etasje er det en veranda med terrassebord i tre, hvor konstruksjonen er lukket og tettesjiktet ikke kunne verifiseres.

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

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad/vaskerom (utleiedel) > Overflater Gulv

Leietaker opplyser at det har forekommet drypplekkasje fra vaskemaskin, hvor deler av vannet har ledet mot dør.

Vurdering:

-TG2 vurderes da fallforhold på gulv ikke vurderes tilfredsstillende for å sikre bortledning av lekkasjevann til sluk, jf. krav til fall og håndtering av lekkasjevann i TEK17 .

-Manglende oppkant ved døråpning bidrar til økt risiko for vannspredning ut av

våtrommet.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Risiko: Begrenset avtrekk kan medføre redusert fjerning av fukt og matos.

- Stue/kjøkken 2 > (utleiedel) > Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Det registreres matos og skjoldete overflate ved uttak opp mot himling. Risiko: Begrenset avtrekk kan medføre redusert fjerning av fukt og matos.

- Tomteforhold > Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende

inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. TG2 vurderes da terrenget rundt boligen i hovedsak er flatt, noe som kan gi mindre effektiv avrenning bort fra bygningen.

Risiko: Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

-Innvendig>Overflater

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate.

Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Risiko: Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko: Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

- 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger. Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv. Overflatebehandlede glatte vegger og tak/himling.

Vegghengt WC med innebygget systerne. Det registreres lekkasjesikring med sensor teipet fast oppunder vegghengt systerne. Inspeksjonsluke og fremlagt produktdatablad viser at det er benyttet TECE systernekasse med sealingbag. Tilstandsgrad gis ikke dette punktet da dette punktet ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

-Bad/ vaskerom (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

- 2.etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

- 2.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent type sluk. Klemring og slukmansjett er ikke verifiserbare. Ukjent tettesjikt/membran.

Badekar er plassert over sluk og er punktlimt mot vegg. Sluk og tilhørende fallforhold er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. 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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Årsak: TGIU vurderes da sluk og fallforhold ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av badekar.

Risiko: Manglende tilgang til inspeksjon kan medføre at eventuelle avvik ved sluk eller fallforhold ikke avdekkes.

-2. etasje >Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

Det foreligger ingen forhold med TG3.

Annet

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

-En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko: Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning ikke er tilstrekkelig begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsopgaven for nærmere informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmannen har påpekt feil fall på badet i utleiedelen. Dette blir i tilfelle en reklamasjonssak som vi oppretter med byggmester.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Glassmester Reidar Hesler, 2026

Beskrivelse: Det har blitt skiftet et vindu i stue 1. etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet i tilknytning til boligen. Egen inngang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Sokkelleiligheten er egen boenhet.

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med byggingen av huset.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp en pergola av impregnert treverk. Isolert og gruset grunn og stående på steinheller i 2025 av ufaglærte.

Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt satt opp støttemur av granitt rundt eiendommen i 2025

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsopgaven for nærmere informasjon.

### **Innhold**

Boligen går over 2 plan + utleiedel og inneholder:

1. Etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, matbod, utleiedel.

Utleiedel: Gang , 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

2. Etasje: Gang, walk-in closet, 2 bad og 4 soverom.

I tillegg disponerer boligen en terrasse med adkomst fra stuen i 1.etasje og en veranda med adkomst fra stuen i 2.etasje.

Flott opparbeidet hagestue, klargjort for strømtilkobling.

### **Standard**

#### Fasade

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. Trepanel/ utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Utvendige flater av overflatebehandlet fra fabrikk med stående

trepanel. Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Utvendige flater er overflatebehandlet fra fabrikk med stående trepanel. Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Konstruksjonen fremstår i hovedsak med gipsede overflater. I henhold til arbeidstegninger skal to av yttervegger nærmest hoveddel være utført med brannmotstand REI 30. Det gjøres oppmerksom på at begrenset tilkomst medfører at hele loftskonstruksjonen ikke er inspisert, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

#### Vinduer og dører

-Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hjemmelshaver opplyser at et vindu ved tofløyet dør på sørsiden av boligen er knust ved et uhell, og at glassmester er engasjert for utskiftning av glass, utskiftning er glass er foretatt etter befaringsdato.

-2-fløyet malt hovedytterdør i tre.

-2-fløyet terrassedør av tre, på sørside. Terrassedør i malt tre, på vestsiden.

-2-fløyet verandadør til veranda i 2.etasje. Det er observert vesentlige kvaeutslag på 2-fløyet verandadør, på begge sider utvendig, mest fremtredende på høyre side sett utenfra.

-Hovedytterdør av malt tre i utleiedel. Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Enkelte dører kan med fordel justeres for optimal gange. Kvaeutslag (harpiks) kan forekomme på ytterdører i trevirke, særlig furu, som følge av naturlige egenskaper i materialet og påvirkning fra temperatur.

#### Terrasse og veranda

##### 1.etasje:

- Støpt dekke ved inngangsparti på 14,72m<sup>2</sup>. Betongoverflater fremstår forenlige fra byggeår, med mindre avflassing av overflate. Støpt dekke på deler av sør- og vestside med adkomst fra kjøkken og stue på ca. 55,63 m<sup>2</sup>. Betongoverflater fremstår med normal slitasje og mindre avskalling. Det registreres en sprekk i betongplate fra utvendig hjørne av bygningskropp og skrått utover terrasse.
- Støpt dekke på deler av sør og vestside med adkomst fra terrassedør kjøkken og 2-fløyet dør i stue på 55,63m<sup>2</sup>.
- Frittliggende terrasse med levegg på 19,11m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord, fundamentert på lecablokker, på stedlige masser.

##### 2.etasje:

- Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på ca. 6,71 m<sup>2</sup>. Konstruksjonen er lukket. Overflater består av terrassebord i tre. Høyde på rekkverk er målt til 1m.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet er utstyrt med planlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, vannstoppsystem og komfyrvakt plassert i tak/himling. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kombiovn og dampovn. Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Det gjøres oppmerksom på at det er avskallet en bit av steinplate i fremkant av benkeplate.

#### Kjøkken 2 (utleiedel)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med 1-greps blandebatteri, vannstoppsystem og komfyrvakt plassert over platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Lekkasjesikringsystem registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av.

#### Bad

Flislagt baderom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 40mm. Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og speil på vegg med innebygd belysning. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft i spalte under dørblad.

## Bad 2

Flislagt baderom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon med tilluft i spalte under dørbblad. Badekaret er plassert i et nedsenket område, hvor det er målt over 10 mm nedsenkning. Fra dette området er det målt ca. 28 mm høydeforskjell mot dørterskel. Eksakt høyde på sluk er ikke tilgjengelig og derfor ikke målt.

## Vaskerom

Vaskerom fra 2017 med flislagt gulv, vegger med baderomsplater og malt tak. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med tilluft i spalte under dørbblad.

## Bad/Vaskerom (utleiedel)

Bad/vaskerom fra 2017 med flislagt gulv, vegger med baderomsplater og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med tilluft i spalte under dørbblad. Leietaker opplyser at det har forekommet drypplekkasje fra vaskemaskin, hvor deler av vannet har ledet mot dør.

## Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv og overflatebehandlede glatte vegger og tak. Rommet er utstyrt med vegghengt WC med innebygget TECE systerne, hvor det benyttes TECE systerne-kasse med sealingbag. Det registreres lekkasjesikring med sensor teipet fast oppunder vegghengt systerne.

## Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Glatte behandlede flater.

Himling: Glatte behandlede flater.

## Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør er utført i metall og rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert på vaskerom i hoveddel og på bad i utleiedel. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er utført i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på vaskerom i hoveddel og på bad/vaskerom i utleiedel.
- Varmtvannstank: I hoveddelen er det en Høiax varmtvannsbereder på 187L og en bereder på ca. 120L, plassert på vaskerom. I utleiedelen er det en Høiax varmtvannsbereder på 113L plassert på bad/vaskerom. Det er etablert ekspansjonskar.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme i deler av gulvet i utleiedelen. Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom i utleiedelen.

### **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**

Integrerte hvitevarer følger boligen ved salg, og frittstående hvitevarer kan selger ta med seg. Dette gjelder også vaskemaskin.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Hjemmelshaver opplyser at ekspansjonskar er etablert med oversendt sjekklister utført av Rognstad VVS AS på vaskerom/bad i utleiedelen.
- Hjemmelshaver opplyser at et vindu ved tofløyet dør på sørsiden av boligen er knust ved et uhell, utskiftning av glass er foretatt etter befaringsdato.

2025:

- Det er satt opp en pergola av impregnerert treverk. Isolert og gruset grunn og stående på steinheller.
- Det er blitt satt opp støttemur av granitt rundt eiendommen.

2023:

- Ny el-installasjon i enebolig med hybelleilighet.

### **Parkering**

Mange biloppstillingsplasser på egen tomt.

### **Radonmåling**

Selger informerer om at det ble utført radonmåling i forbindelse med byggingen av huset.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen har peis, luft-til-luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme, og vannbåren varme i deler av utleiedelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 950 000

### Omkostninger kjøper

11 950 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

298 750 (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))

-----  
300 140 (Omkostninger totalt)

317 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

319 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

12 250 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 267 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 269 840 (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 25 937 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene for 2025 er fordelt slik:

Avløp 8 262,37 kr

Feiing 588,00 kr

Renovasjon 11 305,12 kr

Vann 5 782,26 kr

Sum 25 937,75 kr

Årsprognose for 2026 er på sum 39 906,95 kr

Boligen har egen vann måler og kostnadene vil derfor varigere.

Forbruk for 2025 av målerne var 84 og 57 på seksjonene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført eiendomsskatt i kommunen i fremtiden. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 221 622 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 8 886 489 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 149, bruksnummer 117 i Nannestad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Pengeheftelsene på eiendommen utgjør en betydelig del av eiendommens verdi. Det er en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at eventuelle kreditorer gir nødvendig pantefrafall i eiendommen. Dersom pantefrafall ikke oppnås, vil ikke handel kunne gjennomføres.

Følgende er tinglyst på eiendommen:

10.06.1953- dagboknr: 1847-BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3238 GNR: 149 BNR: 14

Kommentar: Daværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr. 149, bnr. 14 i

Nannestad har fått tillatelse fra Statens vegvesen til å legge kloakkledning gjennom fylkesvei Åmål–Nordmokorset–Dal, ca. 900 meter fra Åmål, i henhold til gjeldende bestemmelser. Det stilles blant annet krav om at arbeidene ikke må medføre stans i

trafikken eller andre ulemper. Eventuelle ulemper for anlegget som følge av vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider, er vegvesenet uvedkommende. Eier av eiendommen gnr. 149, bnr. 14 er ansvarlig for skader som anlegget måtte påføre veien eller tredjepart, og er forpliktet til å foreta nødvendige endringer på egen kostnad – eventuelt fjerne anlegget dersom vegvesenet senere finner dette nødvendig. Vilkår: Det skal etableres stakekummer på hver side av veien, utenfor vegområdet og med en minimumsavstand på 2,5 meter fra veikanten.

26.06.2000- dagboknr: 6883- ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å LEGGE SPILLVANNsledNING MED KUMMER M.V.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3238 GNR: 149 BNR: 14

Kommentar: Eier av eiendommen gnr. 149, bnr. 14 i Nannestad kommune gir Nannestad kommune rett til å legge spillvannsledning over eiendommen. Ledningen har en lengde på ca. 30 meter og en diameter på 110 mm, med tilhørende kummer og inspeksjonsordninger.

Skader og ulemper som følge av anleggsarbeidet skal erstattes av Nannestad kommune.

13.02.2023- dagboknr: 158221-BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3238 GNR: 149 BNR: 91

Kommentar:Eier av eiendommen gnr. 149, bnr. 91 gir nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr. 149, bnr. 117 i Nannestad kommune veirett over eiendommen. Dette gjelder veien mellom eiendommene, hvor deler av veien ligger innenfor eiendommen gnr. 149, bnr. 91.

09.03.2023- dagboknr: 258397 - BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: AASHEIM FRANK BYGGMESTER AS

ORG.NR: 911 711 664

Uteglemt registrert

14.03.2023 Arkivref. 23/09098-2

Rettet etter tingl. §18

Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 149, bnr. 117, vedrørende ubebygd grunn fra tidligere hjemmelshaver Maura Eiendom AS til Byggmester Frank Aasheim AS for oppføring av bolig.

19.04.2023- dagboknr: 398013-BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 149 BNR: 14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Kommentar: Eier av eiendommen gnr 149, bnr 117 i Nannestad kommune gir eiendommen gnr 149, bnr 14 i Nannestad kommune rett til å anlegge og vedlikeholde

vann- og avløps grøft over eiendommen gnr 1490, bnr 117.

#### GRUNNDATA

27.11.1900- dagboknr: 900094 - REGISTRERING AV GRUNN  
Demme matrikkelenhet opprettet fra KNR: 0238 GNR: 149 BNR: 3

13.02.2023- dagboknr: 158219- REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3238 GNR: 149 BNR: 14

01.01.2024- dagboknr: 280898 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 3036 GNR: 149 BNR: 117

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig med leilighet datert 14.12.2023

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 09.11.2022. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkt: Det var tidligere en vegg mellom stuen og spisestuen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.12.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen er regulert til boligbebyggelse og omfattes av reguleringsbestemmelsene for felt BKS7 i tilknytning til detaljregulering for gnr./bnr. 149/14, Gamle Dalsveg 87 + del av B13 Holaker. Boligen omfattes også av bestemmelsene i kommuneplan for Nannestad 2018–2035 og kommuneplanens arealdel 2023–2040.

I henhold til detaljregulering for gnr./bnr. 149/14, Gamle Dalsveg 87 + del av B13 Holaker, datert 17.03.2022, gjelder blant annet følgende bestemmelser:  
Boligen ligger innenfor felt BKS7, og følgende bestemmelser gjelder:

4.1 Boligbebyggelse- Konsentrert småhusbebyggelse BKS3-4 og BKS7-8.

-Innenfor felt BKS7 tillates det oppført maks 2 boenheter

-Delfelt BKS3-4 og BKS7-8 skal ha maks %BYA = 40%

-For BKS3-4 og BKS7-8 skal minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet for eneboliger

og tomannsboliger være på minimum 200m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder

- Innenfor delfelt BKS3-4 og BKS7-8 tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer + eventuelt loft og/eller takterrasse.
- BKS3, 4 og 7 skal ha saltak.
- Maks tillatt mønehøyde for BKS3-4 og BKS7-8 er 9,0m og gesimshøyde 8,0m.
- Ark med bredde under 1/3 av hovedtakets lengde regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.
- Maks gesimshøyde for garasjer, carporter og underordnede bygninger er 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.
- Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### 4.1.3 Parkeringskrav

Innenfor delfelt BKS3-4 og BKS7-8 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. Det tillates parkering bak annen bil i husstanden.

I henhold til Kommuneplan for Nannestad 2018 - 2023 gjelder blant annet følgende bestemmelser:

### 5. Utforming av eksisterende og framtidige boligformål

#### 5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder:

Det tillates én tomannsbolig, eller én enebolig med evt. i tillegg én søknadspliktig sekundærleilighet, per fradelt boligtomt.

Oppføring av garasje, uthus, anneks e.l., med tilknytning til vann- og avløpsnett på bebygd eiendom kan tillates hvis bygningen ikke anvendes som boenhet på nåværende eller senere tidspunkt.

#### 5.4 Utnyttelsesgrad

For uregulerte områder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttelse til BYA = 30%. For øvrige områder skal grad av utnyttelse vurderes i forbindelse med område- og/eller detaljregulering.

#### 5.5 Parkering

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes areal til to parkeringsplasser, hvorav én under tak. For sekundærleiligheter skal det avsettes areal til én parkeringsplass.

#### AKTSOMHETS OMRÅDE:

Eiendommen ligger i område berørt av middels til lav aktsomhetsgrad for radon. Boligen er i henhold til reguleringskartet berørt av faresone for ras og skredd og faresone for høyspenningsanlegg

## VEIER

Boligen er i område berørt av europaveg, med nærhet til privatveg, gang- og sykkelveg og kommunalveg

## GRENSER

Tomte grensene rundt eiendommen er alle market med nøyaktig måling.

## BERØRTE DATASET

- Dyrkbar jord - Deler av tomta til boligen er berørt av dyrkbar jord
- FKB Tiltak -FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.
- FKB-AR5 - Deler av tomta til boligen er berørt av skog og åpen fastmark
- Jordkvalitet- Deler av tomta er berørt av svært god jordkvalitet
- Løsmasser N50/N250- Hele tomta er berørt av hav og fjordavsetning, tykt dekke
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner - Hele tomta er berørt
- Marin grense- Hele tomta er berørt
- Mulighet for marin leire- Hele tomta er berørt av svært stor mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap -Hele tomta er berørt Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans
- Radon-Tomta ligger i område berørt av middels til lav aktsomhetsgrad for radon.
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter - Deler av tomta er berørt av biomasse-overjordisk, underjordisk, bionitet- furu, gran og lauv.
- Tettsteder- Deler av tomta er berørt av tettsteder
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd- Hele tomta er berørt av delfelt
- Verneplan for vassdrag-Hele tomta er berørt

## 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.

Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med kr 5 384, 93,-

# Kontraktsgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 27 900 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger / overtagelse, per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 140 900

### **Ansvarlig megler**

Iris Therese Asak  
Eiendomsmegler / Partner MNEF  
[iris.asak@aktiv.no](mailto:iris.asak@aktiv.no)  
Tlf: 975 98 015

### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

### **Salgsoppgavedato**

19.05.2026



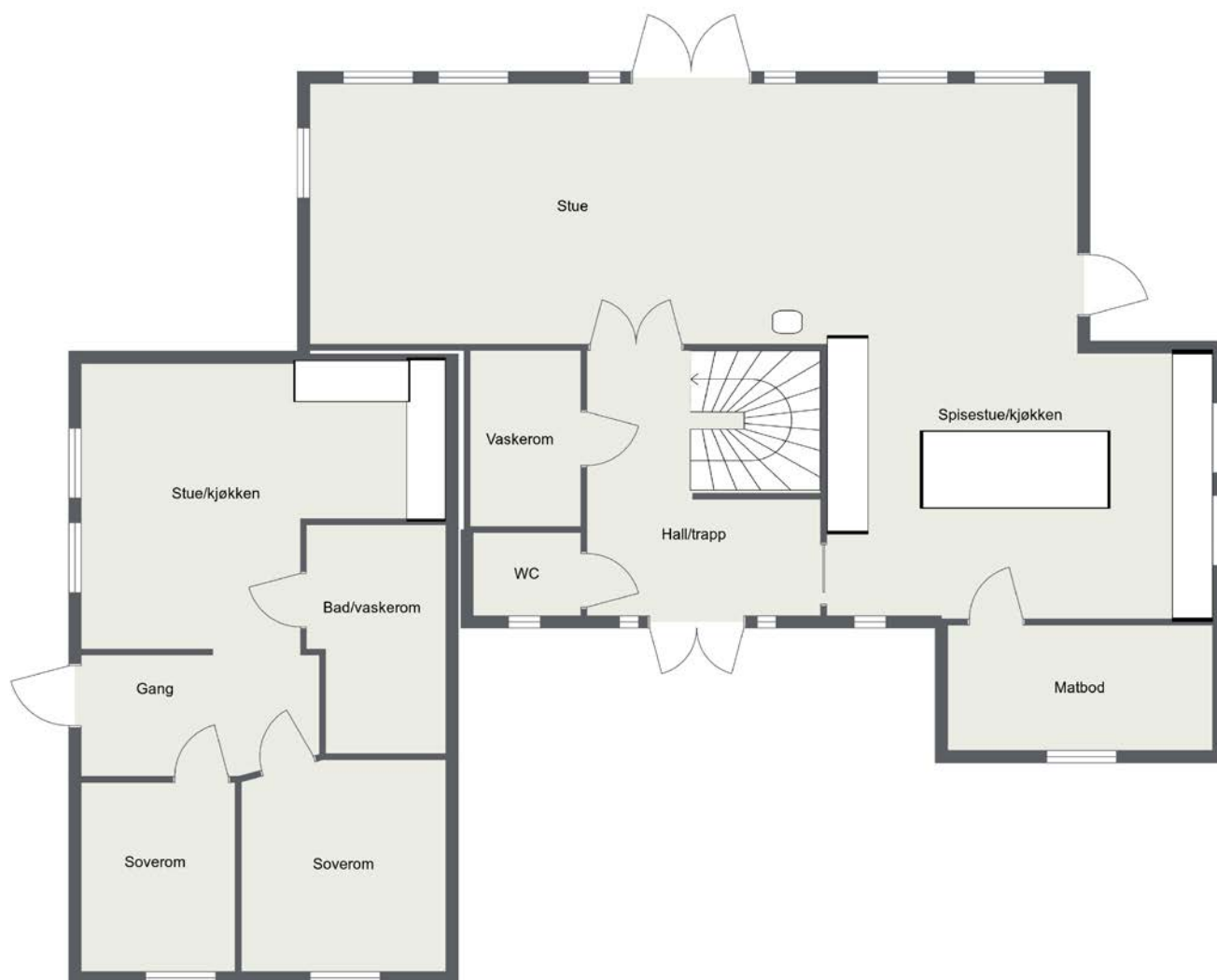






## Holakervegen 30, 2032 Maura

1. etasje



Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.  
Avvik på vegger, plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























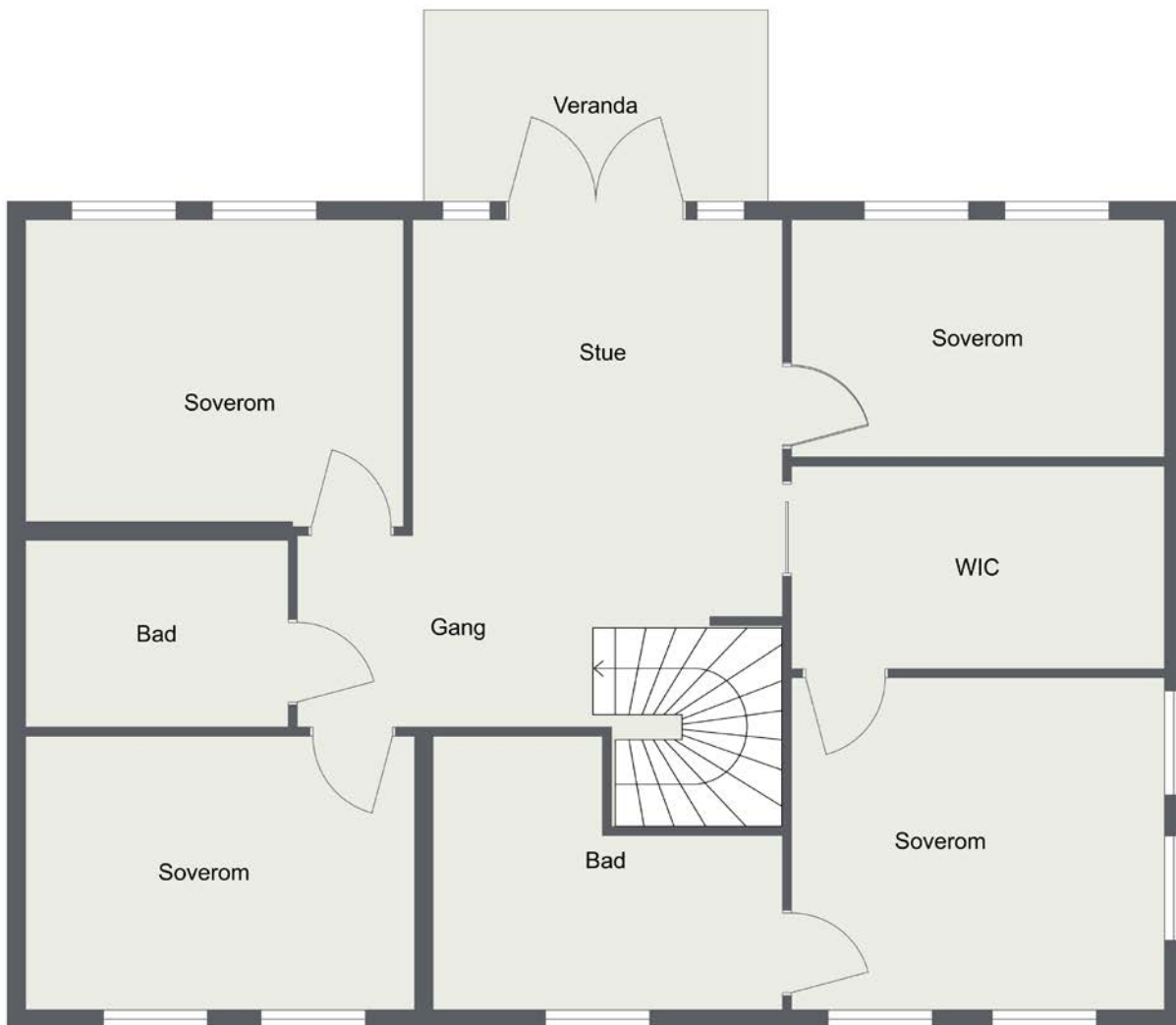
Utleiedelen har en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, et moderne bad med opplegg for vaskemaskin og 2 soverom.





# Holakervegen 30, 2032 Maura

## 2.etasje

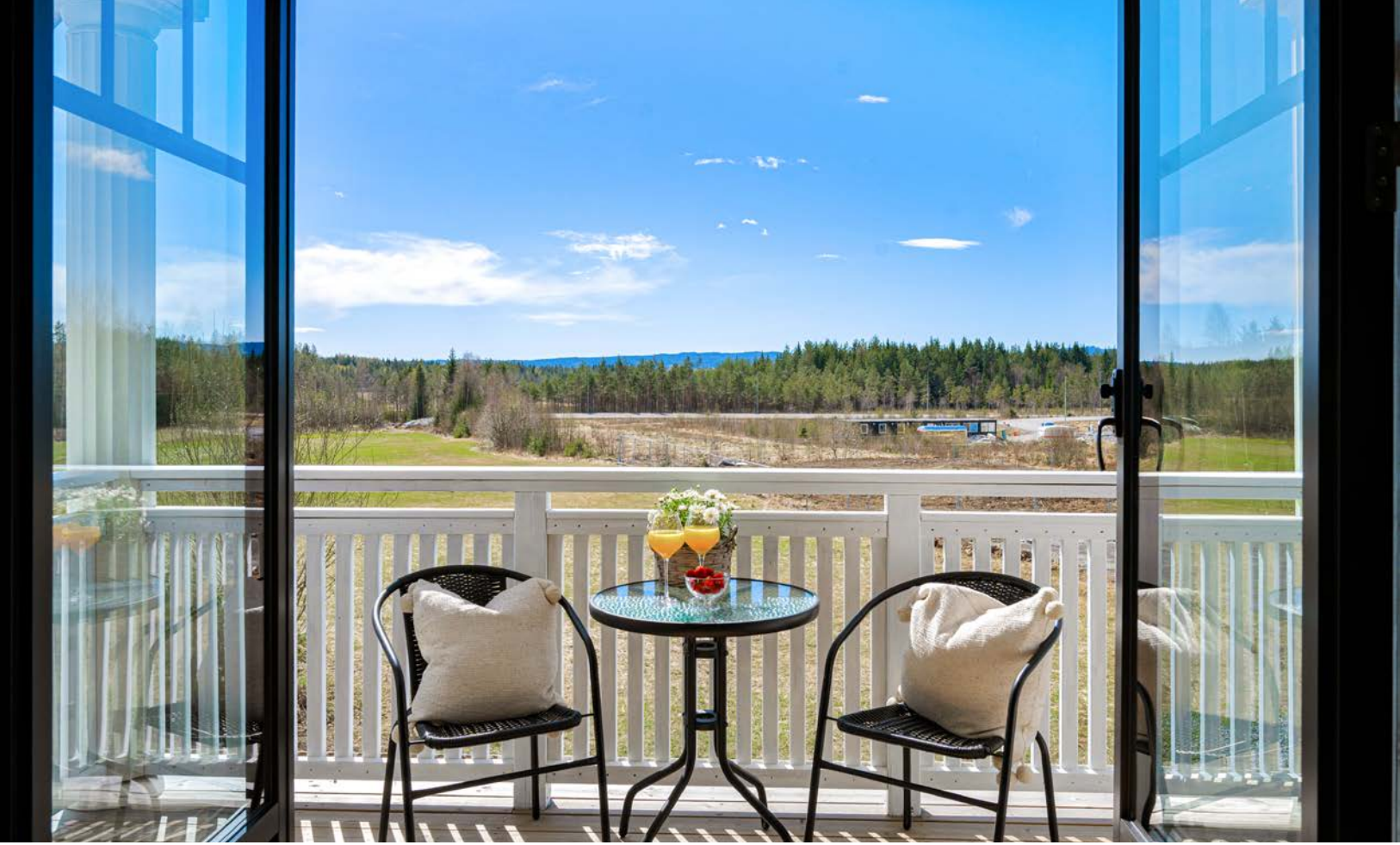


Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.  
Avvik på vegger, plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

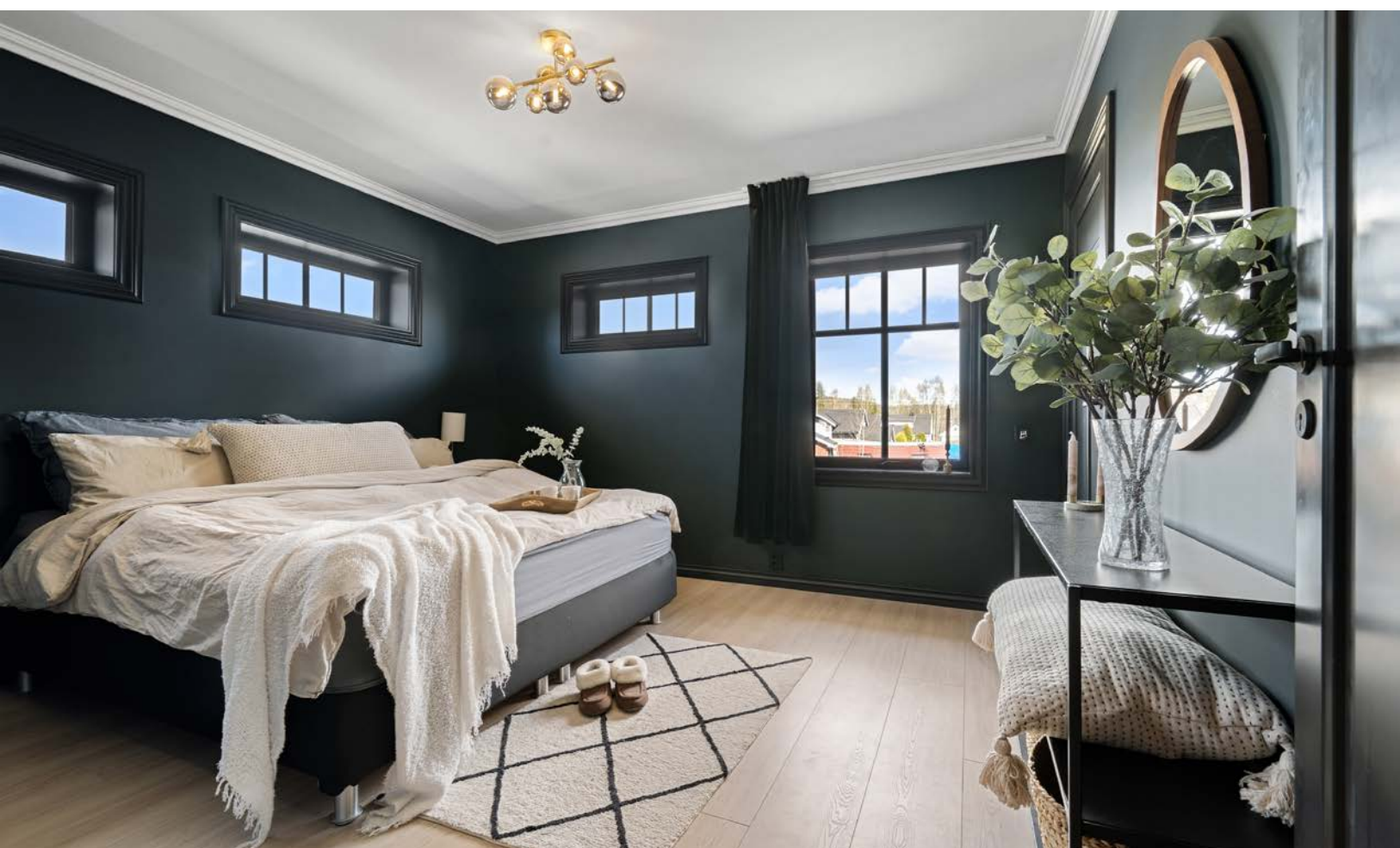
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Holakervegen 30 , 2032 MAURA



NANNESTAD kommune



gnr. 149, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m<sup>2</sup> BRA-i: 260 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22078-1010

Referansenummer: ZT4616


Autorisert foretak: Vestrum taksering 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.

# Vestrum taksering AS

## Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum  
Ekstern Takstingeniør  
thomas@vestrumtaksering.no  
922 99 739



Medlem av  
**NITO**



# 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

Tilstandsgrader er vurdert med utgangspunkt i gjeldende forskriftsnivå på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Bygningen er prosjektert og oppført etter moderne krav til isolasjon, fuktsikring og ventilasjon.

Det bemerkes at korrekt bruk, drift og vedlikehold av boligen er avgjørende for å opprettholde forventet funksjon og levetid. Dette gjelder særlig ventilasjon av våtrom og andre fuktbelastede arealer, hvor tilstrekkelig luftutskiftning og normal bruk er viktig for å forebygge fuktskader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Det gjøres oppmerksom på at det registreres to skadede mønestein fra bakkeplan. Hjemmelshaver opplyser underveis i befaring at disse utskiftes snarest. Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet fra fabrikk med stående trepanel. Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Det er ikke foretatt stikktakning i trevirke for å undersøke råteskader da boligen nylig er oppført.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

Det gjøres oppmerksom på:

- Det registreres ubehandlet trevirke særlig ved overganger/tilslutninger/underkant kledning og dette må grunnes og overflatebehandles i to omganger for å opprettholde forventet levetid.

- Fasader i tre er fabrikkmalt fra byggeår og krever et nytt lag med overflatebehandling.

Det er forsøkt inspisert takluke i hoveddel fra gardintrapp i walkin closet, gjennomføringen er tettet igjen med isolasjon og dampspærre. Det er derfor ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for en visuell tilkomst fra gardintrapp. Takkonstruksjon/loft hoveddel er derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Loft er inspisert fra luke i himling i gang i utleiedel. Inspeksjonen er utført fra gardintrapp, og det var ikke gangbart gulv på loftet. Vurderingen er derfor begrenset til det som var visuelt tilgjengelig fra inspeksjonsluke.

Konstruksjonen fremstår i hovedsak med gipsede overflater. Det ble ikke registrert synlige avvik som tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørere i de tilgjengelige områdene på befaringsdagen. Det registreres at innside av gavlvegg ikke er kledd med gips på de deler som er synlige fra inspeksjonsluke. Konstruksjonen er kun inspisert fra luke, og full oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres. I henhold til arbeidstegninger skal to av yttervegger nærmest hoveddel være utført med brannmotstand REI 30.

Det gjøres oppmerksom på at begrenset tilkomst medfører at hele loftskonstruksjonen ikke er inspisert, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser at et vindu ved tofløyet dør på sørsiden av boligen er knust ved et uhell, og at glassmester er engasjert for utskiftning av glass, utskiftning er glass er foretatt etter befaringdato.

2-fløyet malt hovedytterdør i tre.  
2-fløyet terrassedør av tre, på sørside.  
Terrassedør i malt tre, på vestsida.  
2-fløyet verandadør i veranda i 2.etasje.  
Hovedytterdør av malt tre i utleiedel.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Enkelte dører kan med fordel justeres for optimal gange.

Det er observert vesentlige kvaeutslag på 2-fløyet verandadør, på begge sider utvendig, mest fremtredende på høyre side sett utenfra. Kvaeutslag (harpiks) kan forekomme på ytterdører i trevirke, særlig furu, som følge av naturlige egenskaper i materialet og påvirkning fra temperatur. Forholdet vurderes primært som en estetisk

## Beskrivelse av eiendommen

observasjon og anses ikke å ha vesentlig betydning for funksjon, det anbefales å følge med på forholdet og vurdere vask og overflatebehandling ved behov.

TBA: 96m<sup>2</sup>

1.etasje:

- Støpt dekke ved inngangsparti på 14,72m<sup>2</sup>
- Støpt dekke på deler av sør og vestsida med adkomst fra terrassedør kjøkken og 2-fløyet dør i stue på 55,63m<sup>2</sup>.
- Frittliggende terrasse med levegg på 19,11m<sup>2</sup>.

2.etasje:

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på 6,71m<sup>2</sup>

Støpt dekke ved inngangsparti på ca. 14,72 m<sup>2</sup>. Oppbygning under dekke er ukjent da det ikke er tilkomst for inspeksjon, og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår forenlig fra byggeår, med mindre avflassing av overflate. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Støpt dekke på deler av sør- og vestsida med adkomst fra kjøkken og stue på ca. 55,63 m<sup>2</sup>. Oppbygning under dekke er ukjent og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår med normal slitasje og mindre avskalling. Det registreres en sprekke i betongplate fra utvendig hjørne av bygningskropp og skrått utover terrasse. Det ble ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen, men forholdet bør observeres og holdes under oppsyn. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Frittliggende terrasse med levegg på ca. 19,11 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord, fundamentert på lecablokker, på stedlige masser. Vurderes forenlig med alder og bruk. Ved fundamentering på stedlige masser kan det på sikt være behov for oppretting og/eller justering.

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på ca. 6,71 m<sup>2</sup>. Konstruksjonen er lukket. Tettesjikt og fallforhold kan ikke verifiseres: uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt. Overflater består av terrassebord i tre. Høyde på rekkverk er målt til 1m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Glatte behandlede flater.

Tak/himling: Glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand.

Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser og vurdering. Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 30mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurderes forenlig med alder og bruk.

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

## Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

### Bad/vaskerom (utleiedel)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Badet er oppført etter TEK17. Gulvet er flislagt. Det registreres tilnærmet flatt parti/minimalt med fall mot dør foran tilkomstdør. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er over 30 mm. Det er ikke registrert oppkant med vannrett sjikt på minimum 15 mm i døråpning.

Leietaker opplyser at det har forekommet drypplekkasje fra vaskemaskin, hvor deler av vannet har ledet mot dør.

TG2 vurderes da fallforhold på gulv ikke vurderes tilfredsstillende for å sikre bortledning av lekkasjevann til sluk, jf. krav til fall og håndtering av lekkasjevann i TEK17. Manglende oppkant ved døråpning bidrar til økt risiko for vannspredning ut av våtrommet. Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurderes forenlig med alder og bruk.  
Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad. Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under fliser av betydning. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 40mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk etter stikkprøveprinsippet på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser

eller øvrige svekkelser av betydning.

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil på vegg med innebygd belysning. Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad. Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke målt på befaringsdagen.

Det er plassert badekar som er punktlimt mot vegg. Fallforhold rundt sluk (under badekar) kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Badekaret er plassert i et nedsenket område, hvor det er målt over 10 mm nedsenkning. Fra dette området er det målt ca. 28 mm høydeforskjell mot dørterskel. Eksakt høyde på sluk er ikke tilgjengelig og derfor ikke målt.

Det er ikke registrert bom (hulrom) av betydning under flis på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluk må foretas for verifisering. TGIU.

TGIU vurderes for sluket da fallforhold på gulv ikke lar seg verifisere fullt ut grunnet fastmontert badekar, samt usikkerhet knyttet til høydeforhold og bortledning av vann.

### Risiko:

Manglende verifisering av fallforhold kan medføre at eventuelt vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt risiko for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

## Beskrivelse av eiendommen

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fallforhold ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig. Ukjent type sluk. Klemring og slukmansjett er ikke verifiserbare. Ukjent tettesjikt/membran.

Badekar er plassert over sluk og er punktlimt mot vegg. Sluk og tilhørende fallforhold er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

### Årsak:

TGIU vurderes da sluk og fallforhold ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av badekar.

### Risiko:

Manglende tilgang til inspeksjon kan medføre at eventuelle avvik ved sluk eller fallforhold ikke avdekkes.

### Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand på sluk og tilhørende konstruksjon.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskapp, kombiovn, dampovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Planlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner

hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det er avskallet en bit av stein plate i fremkant av benkeplate. Forholdet vurderes som kosmetisk og vurderes ikke å ha betydning for funksjon eller bruk.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert i tak/himling over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Det registreres matos og skjoldete overflate ved uttak opp mot himling over overskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt gulv.  
Overflatebehandlede glatte vegger og tak/himling.

Vegghengt WC med innebygget susterne. Det registreres lekkasjesikring med sensor teipet fast oppunder vegghengt susterne. Inspeksjonsluke og fremlagt produktdatablad viser at det er benyttet TECE susternekkasse med sealingbag.

Tilstandsgrad gis ikke dette punktet da dette punktet ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er

## Beskrivelse av eiendommen

inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall og rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert på vaskerom i hoveddel, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasje vann synliggjøres og ledes til sluk.

Fordelerskap plassert på vegg bad i utleiedel, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasje vann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran i hoveddel er lokalisert i fordelerskap vaskerom og fungerer etter hensikten.

Stoppekran i utleiedel er lokalisert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av produktdatablad på benyttede innebygget sisterner. Det er benyttet TECE sisterner med sealingbag. Løsningen er utformet slik at eventuell lekkasje fra sisternen ledes ut bak vegghengt WC. Det er ikke mulig å verifisere utførelse eller fullstendig lekkasjesikring uten inngrep. For verifisering må dette undersøkes av fagkyndig rørlegger.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom i hoveddel. Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom i utleiedel.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes generelt høyt vanntrykk i boligen. Trykket kan med fordel justeres ned slik at vann drenerer raskere enn det fylles i servanter og oppvaskkummer både i hoveddel og utleiedel.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt inspisert uten at det ble registrert avvik på befaringdagen. Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest av oppvaskkummer og servanter, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer fra avløpsrør på befaringdagen.

Stakemulighet og eventuelle stakeluker i avløpssystemet er ikke lokalisert på befaringdagen. Det er derfor ikke verifisert om tilfredsstillende tilgang for rensing og vedlikehold av avløpssystemet er etablert. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert på vaskerom i hoveddel.

Aggregat er plassert på bad/vaskerom i utleiedel.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at filterskift foretas 1-2 ganger i året.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon.

Hoveddel:

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom i nærheten av sluk i gulv.

Ukjent type varmtvannsbereder på ca. 120L plassert på vaskerom, med sluk i gulv.

Berederen er skjult bak vaskemaskin og innredning på vaskerom og derfor ikke vurdert eller inspisert. TGIU.

Utleiedel:

Høiax varmtvannsbereder på 113L plassert på bad/vaskerom, med sluk i gulv.

Varmtvannsberedere er kun visuelt inspisert.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at det drypper tidvis fra sikkerhetsventil på begge Høiax beredere.

Det er ikke etablert ekspansjonskar tilknyttet varmtvannsberedere, noe som kan medføre trykkøkning i anlegget og avdrypp fra sikkerhetsventil.

Hjemmelshaver opplyser at rørlegger som har installert røranlegg i boligen, skal etablere ekspansjonskar. Dette punktet vurderes derfor til TG1. Dette forutsetter riktig dimensjonering og installasjon i henhold til TEK 17. Hjemmelshaver opplyser at ekspansjonskar er etablert med oversendt sjekkliste utført av Rognstad VVS AS.

Det er vannbåren varme i deler av gulv i utleiedel. Anlegget er ikke etablert i hoveddel.

På befaringdagen ble tilgjengelige gulvoverflater visuelt kontrollert i tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert sprekker eller svelling som kan indikere skader relatert til gulvvarme.

Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom i utleiedel og er visuelt inspisert. Det registreres rustdannelse i nedre del av skapet. Leietaker opplyser at dette har vært tilstede siden innflytting. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer er ikke inspisert og er vurdert ut fra alder.

Hoveddel:

# Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 23 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom uten noen sikringer, med ukjent formål.

Utleiedel:

Sikringsskap plassert på vegg i gang med automatsikringer og 16 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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.

Det er fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæring med beskrivelse:

Ny installasjon i enebolig med hybelleilighet.

Det er ikke opplyst av hjemmelshaver at det er foretatt endringer av elektrisk anlegg, etter byggeår.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av

grunnforholdene.

Boligen er oppført i 2023 og har ikke rom under terreng eller krypkjeller. Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres. Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. Fundamenter er ikke synlige. Grunnmur er utvendig kledd med grunnmursplater, og visuelt tilgjengelige flater er inspisert på befaringsdagen.

Det er ikke registrert riss, sprekker eller skader på visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdagen. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Boligen er plassert i flatt område, med flatt område rundt bygningskroppen.

I henhold til NS 3600 skal dette punktet vurderes til TG2 når det er dårlig fall eller flatt rundt bygningskroppen.

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

[Gå til side](#)

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Det registreres manglende rekkverk eller annen sikring ved forstøtningsmurer der det etter dagens krav normalt stilles krav til sikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre.

## Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

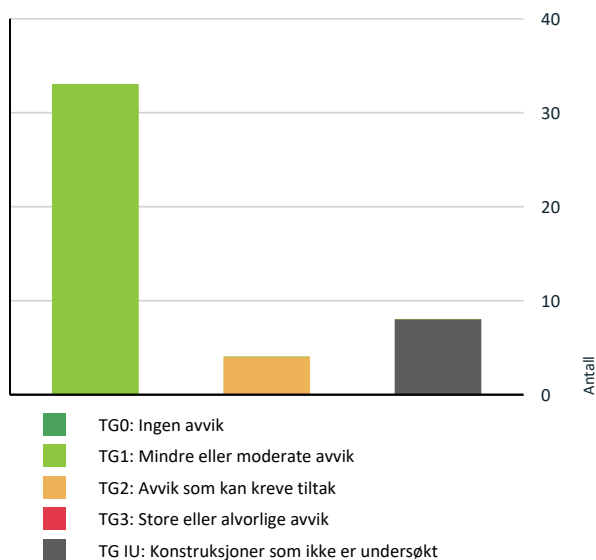
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt ferdigattest for tiltakets/byggets art med beskrivelse: enebolig med leilighet.

Av fremlagte, godkjente tegninger fremkommer det at vegg mellom stue og kjøkken/spiserom opprinnelig var prosjektert. Vegg er fjernet for å etablere en åpen løsning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse

av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling.

Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i

forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å

utføre destruktive inngrep i

yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell

gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte,

må interessenter av boligen selv engasjere fagkyndige

håndverkere og/eller

bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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


! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

## TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


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

 **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 2 (utleiedel) > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

 Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2023

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

Bygningen fremstår med moderne standard og løsninger innen isolasjon, fuktsikring og ventilasjon, slik det er vanlig for nyere boliger.

### Vedlikehold

Selv om boligen er av nyere dato, forutsettes det jevnlig kontroll, ettersyn og vedlikehold som en del av normal oppfølging. Dette gjelder særlig våtrom, tekniske installasjoner, ventilasjonssystemer og andre fuktutsatte konstruksjoner. Manglende oppfølging og vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for skader.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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.

Det gjøres oppmerksom på at det registreres to skadede mønestein fra bakkeplan. Hjemmelshaver opplyser underveis i befaring at disse utskiftes snarest.

### Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet fra fabrikk med stående trepanel. Det registreres

luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Det er ikke foretatt stikktakning i trevirke for å undersøke råteskader, da boligen nylig er oppført.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspiseres uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

Det gjøres oppmerksom på:

- Det registreres ubehandlet trevirke særlig ved overganger/tilslutninger/underkant kledning og dette må grunnes og overflatebehandles i to omganger for å opprettholde forventet levetid.
- Fasader i tre er fabrikkmalt fra byggeår og krever et nytt lag med overflatebehandling.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er forsøkt inspisert takluke i hoveddel fra gardintrapp i walkin closet, gjennomføring er tettet igjen med isolasjon og dampspærre. Det er derfor ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for en visuell tilkomst fra gardintrapp. Takkonstruksjon/loft hoveddel er derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Loft er inspisert fra luke i himling i gang i utleiedel. Inspeksjonen er utført fra gardintrapp, og det var ikke gangbart gulv på loftet. Vurderingen er derfor begrenset til det som var visuelt tilgjengelig fra inspeksjonsluke.

Konstruksjonen fremstår i hovedsak med gipsede overflater. Det ble ikke registrert synlige avvik som tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørere i de tilgjengelige områdene på befaringsdagen. Det registreres at innside av gavlvegg ikke er kledd med gips på de deler som er synlige fra inspeksjonsluke. Konstruksjonen er kun inspisert fra luke, og full oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres. I henhold til arbeidstegninger skal to av yttervegger nærmest hoveddel være utført med brannmotstand REI 30.

Det gjøres oppmerksom på at begrenset tilkomst medfører at hele loftskonstruksjonen ikke er inspisert, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

### Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser at et vindu ved tofløyet dør på sørsiden av boligen er knust ved et uhell, og at glassmester er engasjert for utskiftning av glass, utskiftning er glass er foretatt etter befaringdato.

## TG I Dører

### Beskrivelse

2-fløyet malt hovedytterdør i tre.  
2-fløyet terrassedør av tre, på sørside.  
Terrassedør i malt tre, på vestside.  
2-fløyet verandadør i veranda i 2.etasje.  
Hovedytterdør av malt tre i utleiedel.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Enkelte dører kan med fordel justeres for optimal gange.

Det er observert vesentlige kvæutslag på 2-fløyet verandadør, på begge sider utvendig, mest fremtredende på høyre side sett utenfra. Kvæutslag (harpiks) kan forekomme på ytterdører i trevirke, særlig furu, som følge av naturlige egenskaper i materialet og påvirkning fra temperatur. Forholdet vurderes primært som en estetisk observasjon og anses ikke å ha vesentlig betydning for funksjon, det anbefales å følge med på forholdet og vurdere vask og overflatebehandling ved behov.

## TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

TBA: 96m<sup>2</sup>

#### 1.etasje:

- Støpt dekke ved inngangsparti på 14,72m<sup>2</sup>
- Støpt dekke på deler av sør og vestside med adkomst fra terrassedør kjøkken og 2-fløyet dør i stue på 55,63m<sup>2</sup>.
- Frittliggende terrasse med levegg på 19,11m<sup>2</sup>.

#### 2.etasje:

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på 6,71m<sup>2</sup>

Støpt dekke ved inngangsparti på ca. 14,72 m<sup>2</sup>. Oppbygning under dekke er ukjent da det ikke er tilkomst for inspeksjon, og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår forenlig fra byggeår, med mindre avflassing av overflate. Det er oppholdsvær på befaringdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Støpt dekke på deler av sør- og vestside med adkomst fra kjøkken og stue på ca. 55,63 m<sup>2</sup>. Oppbygning under dekke er ukjent og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår med normal slitasje og mindre avskalling. Det registreres en sprekk i betongplate fra utvendig hjørne av bygningskropp og skrått utover terrasse. Det ble ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak på befaringdagen, men forholdet bør observeres og holdes under oppsyn. Det er oppholdsvær på befaringdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Frittliggende terrasse med levegg på ca. 19,11 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord, fundamentert på lecablokker, på stedlige masser. Vurderes forenlig med alder og bruk. Ved fundamentering på stedlige masser kan det på sikt være behov for oppretting og/eller justering.

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på ca. 6,71 m<sup>2</sup>. Konstruksjonen er lukket. Tettesjikt og fallforhold kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt. Overflater består av terrassebord i tre. Høyde på rekkverk er målt til 1m.

## INNSENDIG

## TG IU Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv: Laminat og fliser.  
Vegger: Glatte behandlede flater.  
Tak/himling: Glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Risiko:  
Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

Konsekvens:  
Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand.

Anbefalte tiltak:  
Interessenter som ønsker nærmere vurdering av tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser og vurdering.

## ! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:  
Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:  
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:  
Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 30mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**  
Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**  
Rommet har innredning med nedfelt servent og opplegg for vaskemaskin.  
Vurderes forenlig med alder og bruk.

### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

## ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

## ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet er oppført etter TEK17. Gulvet er flislagt. Det registreres tilnærmet flatt parti/minimalt med fall mot dør foran tilkomstdør. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er over 30 mm. Det er ikke registrert oppkant med vanntett sjikt på minimum 15 mm i døråpning.

Leietaker opplyser at det har forekommet drypplekkasje fra vaskemaskin, hvor deler av vannet har ledet mot dør.

TG2 vurderes da fallforhold på gulv ikke vurderes tilfredsstillende for å sikre bortledning av lekkasjevann til sluk, jf. krav til fall og håndtering av lekkasjevann i TEK17. Manglende oppkant ved døråpning bidrar til økt risiko for vannspredning ut av våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Risiko:

Utilstrekkelig fall og manglende oppkant kan medføre at vann ikke ledes til sluk, og i stedet renner mot tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning og skader på konstruksjoner utenfor våtrommet ved lekkasjer eller vannsøl.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre at våtrommet oppfyller preaksepterte ytelser.



## ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



## ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurderes forenlig med alder og bruk.

## ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørbblad.

## ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

# Tilstandsrapport

## TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

## ETASJE > BAD

## TG I Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under fliser av betydning.

## ETASJE > BAD

## TG I Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 40mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk etter stikkprøveprinsippet på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

## ETASJE > BAD

## TG I Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



## ETASJE > BAD

## TG I Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil på vegg med innebygd belysning.

## ETASJE > BAD

## TG I Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

## ETASJE > BAD

## TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

## ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

## ETASJE > BAD 2

## TG I Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke målt på befaringsdagen.

Det er plassert badekar som er punktlimt mot vegg. Fallforhold rundt sluk (under badekar) kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Badekaret er plassert i et nedsenket område, hvor det er målt over 10 mm nedsenkning. Fra dette området er det målt ca. 28 mm høydeforskjell mot dørterskel. Eksakt høyde på sluk er ikke tilgjengelig og derfor ikke målt.

Det er ikke registrert bom (hulrom) av betydning under flis på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluk må foretas for verifisering. TGIU.

TGIU vurderes for sluket da fallforhold på gulv ikke lar seg verifisere fullt ut grunnet fastmontert badekar, samt usikkerhet knyttet til høydeforhold og bortledning av vann.

### Risiko:

Manglende verifisering av fallforhold kan medføre at eventuelt vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt risiko for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fallforhold ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

## ETASJE > BAD 2

## TG IU Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Ukjent type sluk. Klemring og slukmansjett er ikke verifiserbare. Ukjent tettesjikt/membran.

Badekar er plassert over sluk og er punktlimt mot vegg. Sluk og tilhørende fallforhold er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

### Årsak:

TGIU vurderes da sluk og fallforhold ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av badekar.

### Risiko:

Manglende tilgang til inspeksjon kan medføre at eventuelle avvik ved sluk eller fallforhold ikke avdekkes.

### Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand på sluk og tilhørende konstruksjon.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



## ETASJE > BAD 2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

## ETASJE > BAD 2

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørbblad.

## ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kombiovn, dampovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Planlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det er avskallet en bit av stein plate i fremkant av benkeplate. Forholdet vurderes som kosmetisk og vurderes ikke å ha betydning for funksjon eller bruk.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert i tak/himling over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

### Risiko:

Begrenset avtrekk kan medføre redusert fjerning av fukt og matos.

### Konsekvens/tiltak

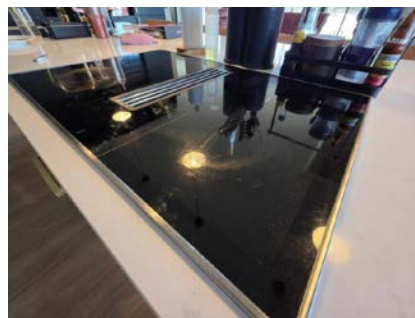
- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktbelastning og påvirkning av inneklime over tid.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri for å oppnå tilfredsstillende avtrekksløsning.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 (UTLEIEDEL)

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 (UTLEIEDEL)

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Det registreres matos og skjoldete overflate ved uttak opp mot himling over overskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Det registreres matos og skjoldete overflate ved uttak opp mot himling.

#### Risiko:

Begrenset avtrekk kan medføre redusert fjerning av fukt og matos.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktbelastning og påvirkning av innneklima over tid.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri for å oppnå tilfredsstillende avtrekksløsning.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

### TG IU Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Overflatebehandlede glatte vegger og tak/himling.

Vegghengt WC med innebygget susterne. Det registreres lekkasjesikring med sensor teipet fast oppunder vegghengt susterne. Inspeksjonsluke og fremlagt produktdatablad viser at det er benyttet TECE susterne med sealingbag.

Tilstandsgrad gis ikke dette punktet da dette punktet ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall og rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert på vaskerom i hoveddel, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Fordelerskap plassert på vegg bad i utleiedel, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran i hoveddel er lokalisert i fordelerskap vaskerom og fungerer etter hensikten.

Stoppekran i utleiedel er lokalisert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av produktdatablad på benyttede innebygget susterne. Det er benyttet TECE susterne med sealingbag. Løsningen er utformet slik at eventuell lekkasje fra susterne ledes ut bak vegghengt WC. Det er ikke mulig å verifisere utførelse eller fullstendig lekkasjesikring uten inngrep. For verifisering må dette undersøkes av fagkyndig rørlegger.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom i hoveddel.

Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom i utleiedel.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes generelt høyt vanntrykk i boligen. Trykket kan med fordel justeres ned slik at vann drenerer raskere enn det fylles i servanter og oppvaskkummer både i hoveddel og utleiedel.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt inspisert uten at det ble registrert avvik på befaringdagen.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest av oppvaskkummer og servanter, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer fra avløpsrør på befaringsdagen.

Stakemulighet og eventuelle stakeluker i avløpssystemet er ikke lokalisert på befaringsdagen. Det er derfor ikke verifisert om tilfredsstillende tilgang for rensing og vedlikehold av avløpssystemet er etablert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert på vaskerom i hoveddel.  
Aggregat er plassert på bad/vaskerom i utleiedel.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at filterskift foretas 1-2 ganger i året.

Generelt:  
Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

#### Hoveddel:

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom i nærheten av sluk i gulv.

Ukjent type varmtvannsbereder på ca. 120L plassert på vaskerom, med sluk i gulv.

Berederen er skjult bak vaskemaskin og innredning på vaskerom og derfor ikke vurdert eller inspisert. TGIU.

#### Utleiedel:

Høiax varmtvannsbereder på 113L plassert på bad/vaskerom, med sluk i gulv.

Varmtvannsberedere er kun visuelt inspisert.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at det drypper tidvis fra sikkerhetsventil på begge Høiax beredere.

Det er ikke etablert ekspansjonskar tilknyttet varmtvannsberedere, noe som kan medføre trykkøkning i anlegget og avdrupp fra sikkerhetsventil. Hjemmelshaver opplyser at rørlegger som har installert røranlegg i boligen, skal etablere ekspansjonskar. Dette punktet vurderes derfor til TG1. Dette forutsetter riktig dimensjonering og installasjon i henhold til TEK 17. Hjemmelshaver opplyser at ekspansjonskar er etablert med oversendt sjekklister utført av Rognstad VVS AS.



## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er vannbåren varme i deler av gulv i utleiedel. Anlegget er ikke etablert i hoveddel.

På befaringsdagen ble tilgjengelige gulvoverflater visuelt kontrollert i tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert sprekker eller svelling som kan indikere skader relatert til gulvvarme.

Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom i utleiedel og er visuelt inspisert. Det registreres rustdannelse i nedre del av skapet. Leietaker opplyser at dette har vært tilstede siden innflytting. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer er ikke inspisert og er vurdert ut fra alder.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

#### Hoveddel:

Sikringssskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 23 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringssskap plassert på vegg i vaskerom uten noen sikringer, med ukjent formål.

#### Utleiedel:

Sikringssskap plassert på vegg i gang med automatsikringer og 16 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringssskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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.

Det er fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæring med beskrivelse:

Ny installasjon i enebolig med hybelleilighet.

Det er ikke opplyst av hjemmelshaver at det er foretatt endringer av elektrisk anlegg, etter byggeår.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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.

**2023 Installert fra byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Ifølge hjemmelshaver.**

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

**Nei**

**Ifølge hjemmelshaver.**

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 Ifølge hjemmelshaver.**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ifølge hjemmelshaver.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ifølge hjemmelshaver.**

## 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

For ytterligere informasjon og/eller vurderinger, må dette foretas av autorisert elektriker, engasjert av interessenter for boligen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:  
TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:  
Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

Konsekvens:  
Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av grunnforholdene.

## TG 1 Fuksikring og drenering

### Beskrivelse

Boligen er oppført i 2023 og har ikke rom under terreng eller krypkjeller. Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. Fundamenter er ikke synlige. Grunnmur er utvendig kledd med grunnmursplater, og visuelt tilgjengelige flater er inspisert på befaringsdagen.

Det er ikke registrert riss, sprekker eller skader på visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Boligen er plassert i flatt område, med flatt område rundt bygningskroppen.

I henhold til NS 3600 skal dette punktet vurderes til TG2 når det er dårlig fall eller flatt rundt bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

TG2 vurderes da terrenget rundt boligen i hovedsak er flatt, noe som kan gi mindre effektiv avrenning bort fra bygningen.

#### Risiko:

Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan over tid føre til økt fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Forholdet bør følges opp ved behov.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Risiko:

Manglende sikring ved høydeforskjeller kan medføre økt risiko for fallulykker. Manglende dokumentasjon på radonsperre medfører usikkerhet knyttet til eventuell radoneksponering.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

#### Konsekvens:

Forholdene kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, samt medføre behov for tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av sikringstiltak ved forstøtningsmurer. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå i boligen. Eventuelle tiltak bør vurderes av fagkyndig.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

#### Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning ikke er tilstrekkelig begrenset.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

#### Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Det registreres manglende rekkverk eller annen sikring ved forstøtningsmurer der det etter dagens krav normalt stilles krav til sikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

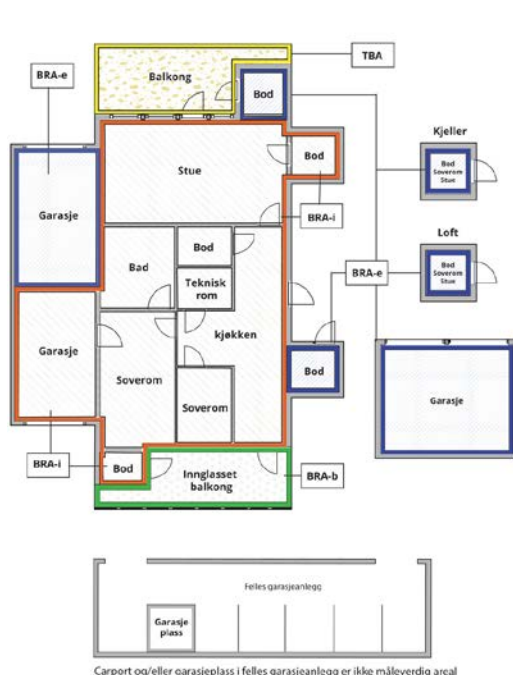
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	161			161	89
Etasje	99			99	7
<b>SUM</b>	<b>260</b>				<b>96</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>260</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, matbod, gang (utleiedel), soverom (utleiedel), soverom 2 (utleiedel), bad/vaskerom (utleiedel), stue/kjøkken 2 (utleiedel)		
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet, bad, bad 2		

### Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at oppmåling i hoveddel mellom utleiedel er målt innside av vegg som om dette var en yttervegg. Det samme gjelder for oppmåling av utleiedel, vegg til hoveddel er målt innside vegg utleiedel som om vegg var en yttervegg. Areal som opptas av vegger i mellom boenhetene er ikke medtatt som en del av BRA-I.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Støpt utvendig plate ved inngangsparti og rundt deler av boligen med tilkomst fra terrassedør kjøkken og 2 fløyet dør i stue er medtatt som en del av TBA.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk i ett med resterende del av etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er fremlagt ferdigattest for tiltakets/byggets art med beskrivelse: enebolig med leilighet.

Av fremlagte, godkjente tegninger fremkommer det at vegg mellom stue og kjøkken/spiserom opprinnelig var prosjektert. Vegg er fjernet for å etablere en åpen løsning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	149	117		0	1156.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Holakervegen 30

### Hjemmelshaver

Christiansen Karl Jørgen, Christiansen Madeleine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nannestad kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

### Om tomten

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og opparbeidet areal med steinmur og kantstein.

### 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

Peis, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme (vannbåren varme i deler av utleiedel).  
Hjemmelshaver opplyser at det er foretatt en service på luft til luft varmepumpe og at filter vaskes/rengjøres en gang per måned.

#### Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

#### Risiko:

Manglende funksjonstesting kan medføre at eventuelle skjulte avvik eller skader i pipe og ildsted ikke avdekkes.

#### Konsekvens:

Forholdet kan innebære usikkerhet knyttet til funksjon og brann sikkerhet.

#### Anbefalte tiltak:

For nærmere vurdering av tilstand og oppfyllelse av krav anbefales kontroll utført av lokalt brann- og feievesen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	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.

Skadegjørere: 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.

Christiansen, Karl Jørgen

15.05.2026

Signed

bankID

Christiansen, Madeleine

18.05.2026

Signed

bankID

# 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

Karl Jørgen Christiansen

Madeleine Christiansen

## Boligen

Holakervegen 30

2032 Maura

3238-149/117/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ 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?

♦ Ja

Takstmannen har påpekt feil fall på badet i utleiedelen.  
Dette blir i tilfelle en reklamasjonssak som vi oppretter med byggmester.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Glassmester Reidar Hesler

**Beskrivelse av arbeidet:** Det har blitt skiftet et vindu i stue 1. etasje.

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Sokkelleilighet i tilknytning til boligen. Egen inngang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Sokkelleiligheten er egen boenhet.

---

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

♦ **Ja**

I forbindelse med byggingen av huset.

---

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?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er satt opp en pergola av impregnert treverk. Isolert og gruset grunn og stående på steinheller.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er blitt satt opp støttemur av granitt rundt eiendommen.

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


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


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

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




Adresse <b>Holakervegen 30, 2032 MAURA</b>	
Dato for energimerking <b>21.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284488</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>301149355</b>
Gårdsnummer <b>149</b>	Bruksnummer <b>117</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>






## 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 <b>2023</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>270,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>260,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**100,16 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>110,03 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>29 234 kWh</b>
---	---



## Holakervegen 30, 2032 MAURA



### 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>	



## Holakervegen 30, 2032 MAURA



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Reduser innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Holakervegen 30 - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Åmål Linje 413, 420, 446	12 min 🚶 0.9 km
🚉 Dal stasjon Linje R13	13 min 🚶 10.7 km
✈ Oslo Gardermoen	15 min 🚶

## Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	8 min 🚶 4.7 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 🚶 4.5 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 🚶 4.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 🚶 16.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

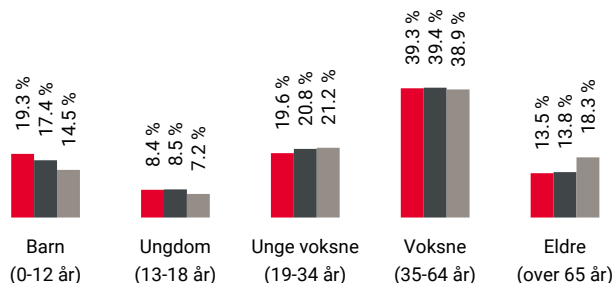
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
🟤 Maura	4 720	1 975
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	13 min 🚶 0.9 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	15 min 🚶 1.2 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 🚶 2.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	21 min 🚶 1.5 km
Kiwi Maura	21 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Gateparkering

Lett 91/100



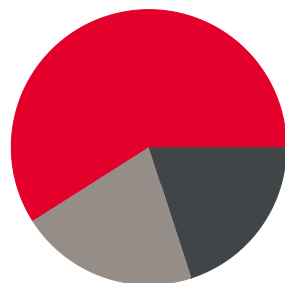
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

⚽ Maura skole	5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	2.7 km
⚽ Åslia skisenter	6 min 🚗
🚶 Nannestad Trim & Helse	7 min 🚗
🚶 EVO Nannestad	7 min 🚗

## Boligmasse

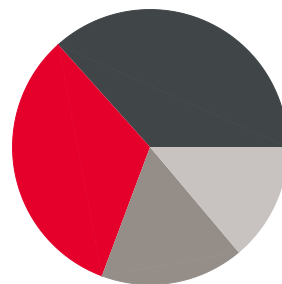


■ 59% enebolig  
■ 20% rekkehus  
■ 21% annet

## Varer/Tjenester

📍 Nannestad Torg	7 min 🚗
📍 Maura Apotek	22 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

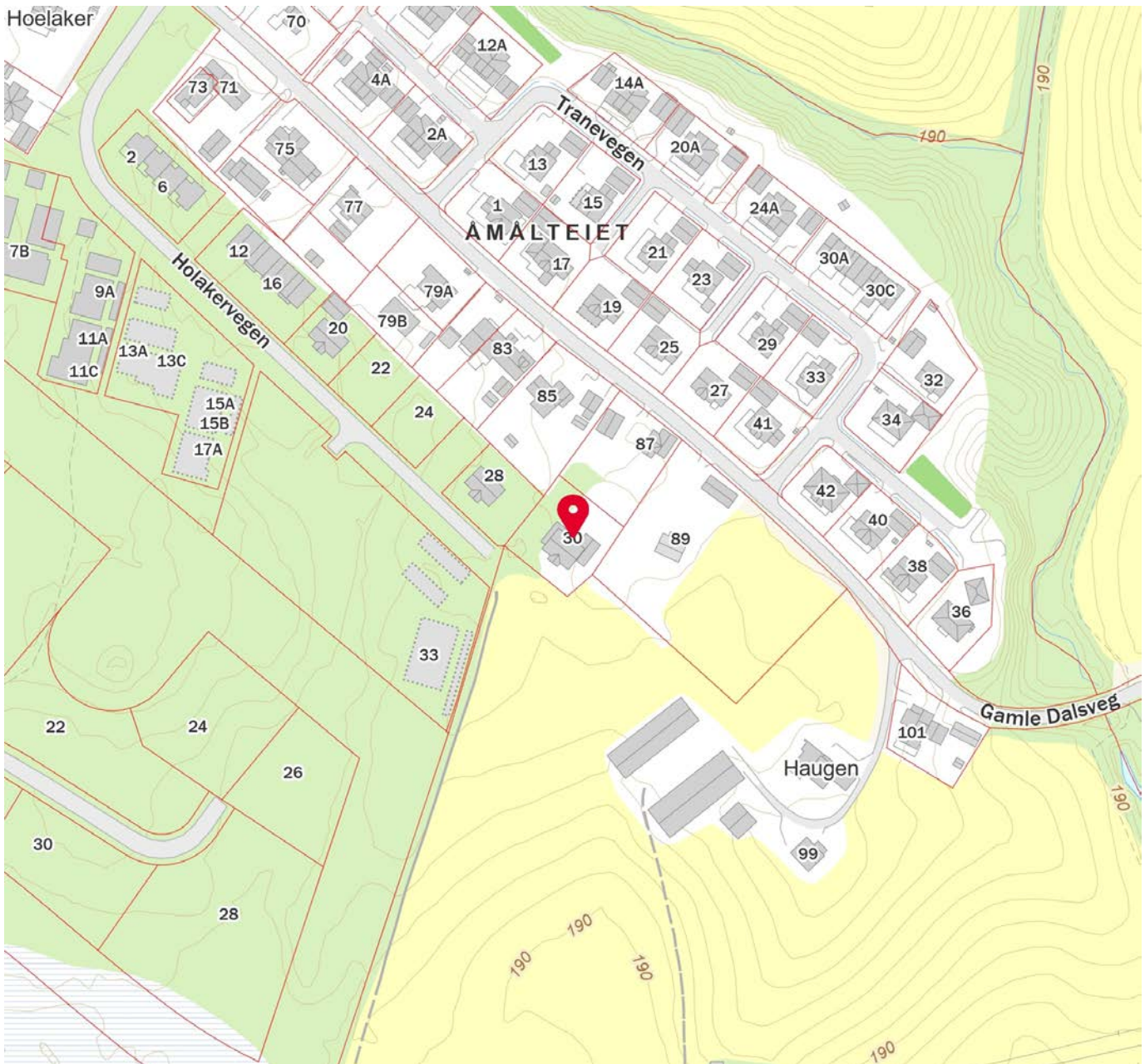


0% 43%

■ Solheimsfeltet/Åmål  
■ Maura  
■ Norge

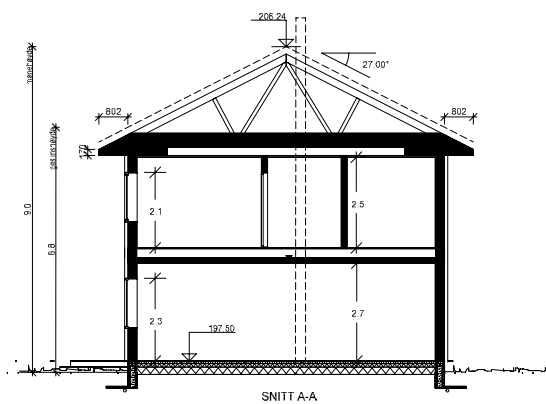
## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

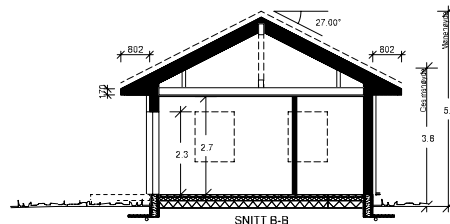


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

 <b>NANNESTAD KOMMUNE</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 23/44595			
<b>Ansvarlig søker:</b> Byggmester Frank Aasheim As Mauravegen 4 2032 MAURA		<b>Tiltakshaver:</b> Madeleine Gabrielsen Økerivegen 14 2032 MAURA			
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>					
Adresse: Holakervegen 30		Gårdsnr. 149	Bruksnr. 117	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>Tiltakets/byggets art</b> Enebolig med leilighet					
<b>Vedtaksdato</b>	<b>SaksID</b>	<b>Delegert saksnr</b>			
14.12.2023	22/5320	23/396			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		05.12.2023			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> <li>- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).</li> <li>- 2 dører, servant blir montert i morgen 15.12.2023. Utebod skal ferdigstilles innen 20.12.2023. Oppdaterte tegninger skal innsendes snarest.</li> </ul>					
<b>Sted</b>	<b>Dato</b>	<b>Underskrift</b>			
Nannestad	14.12.2023	Knut-Arild Johansen byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



SNITT A-A



SNITT B-B

HOVEDLEIL.

Beregninger i hnt NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	105.9
Etg plan	99.1
Tilleggsareal utvendig	19.6
Bruksareal	205
Totalt bruksareal	225

Areal av primærrom (P-rom) 196

BH-EIL.

Beregninger i hnt NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	53.8
Totalt bruksareal	54

Areal av primærrom (P-rom) 54

TOTAL

Bebyggd areal bolig (BYA) 204

Det forsettes etablering av 5 m<sup>2</sup> utvendig tilgjengelig sportsbod for hver boenhet

\*Æra\*  
ALBERTINE spes.

Byggeseknads tegning 12.12.22 MSS A

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :  
Madeleine Gabrielsen

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 09.11.22 Sign.AF

**SKALAHUS**

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 87, 2032 Maura

Gnr: 149  
Bnr: 14  
Fnr:

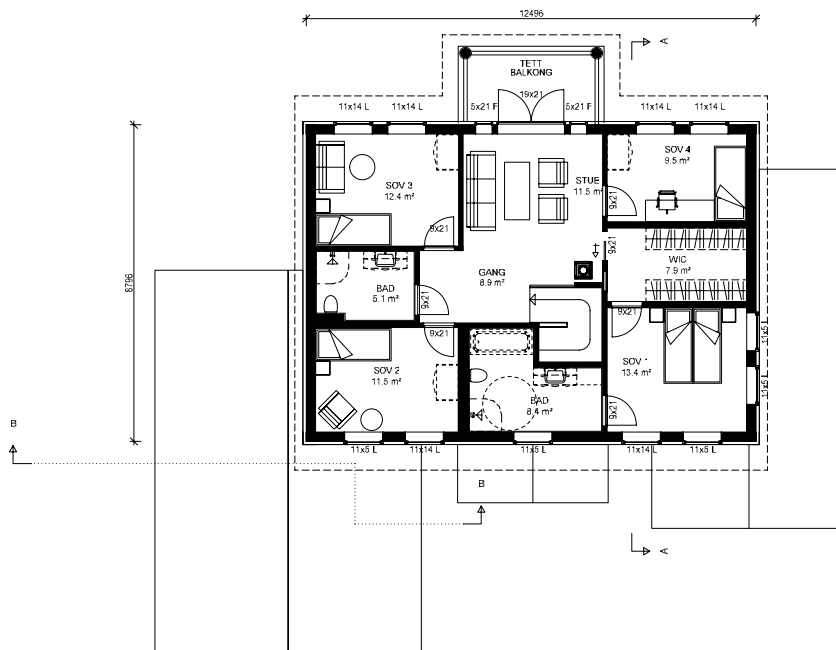
Pnr.:S11010084

Tegnings Nr:  
— 501 A

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



- A = Avstvende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager



\*Æra\*  
ALBERTINE spes.

Byggeseknads tegning 12.12.22 MSS A

ETASJEPLAN 2 etg

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Madeleine Gabrielsen

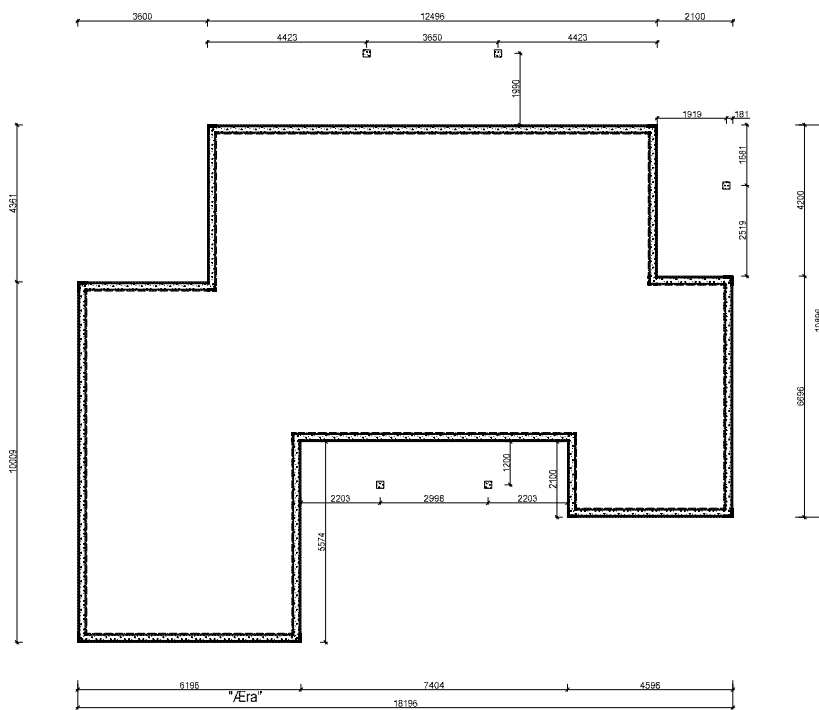
Dato 09.11.22 Sign.AF

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 87, 2032 Maura

Gnr: 149  
Bnr: 14  
Fnr:

Pnr.:611010084

Tegnings Nr:  
— 503 A



ALBERTINE spes.

PLATE PÅ MARK

**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

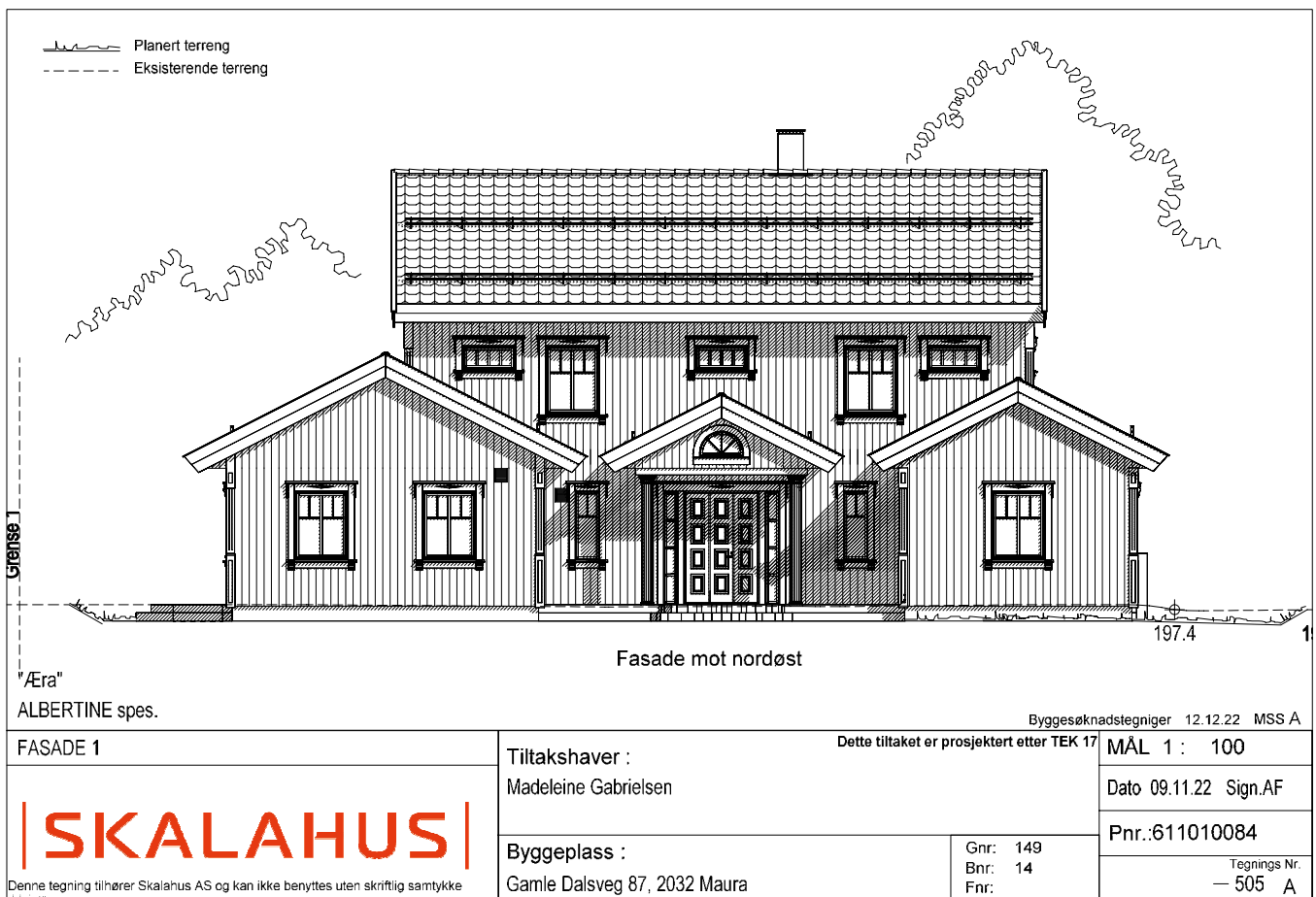
Tiltakshaver :  
Madeleine Gabrielsen



Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 87, 2032 Maura

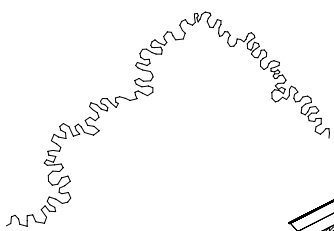
Detto tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 149  
Bnr: 14  
Fnr:

MÅL 1 : 100
Dato 12.12.22 Sign.MSS
Pnr.:611010084
Tegnings Nr: — 504



 Planert terreng  
 Eksisterende terreng



197.4

Fasade mot nordvest

196.8 196.6

196.4

"Era"  
ALBERTINE spes.

Byggeskjadstegniger 12.12.22 MSS A

FASADE 2

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :

Madeleine Gabrielsen

Dato 09.11.22 Sign.AF

**SKALAHUS**

Byggeplass :

Gamle Dalsveg 87, 2032 Maura

Gnr: 149

Bnr: 14

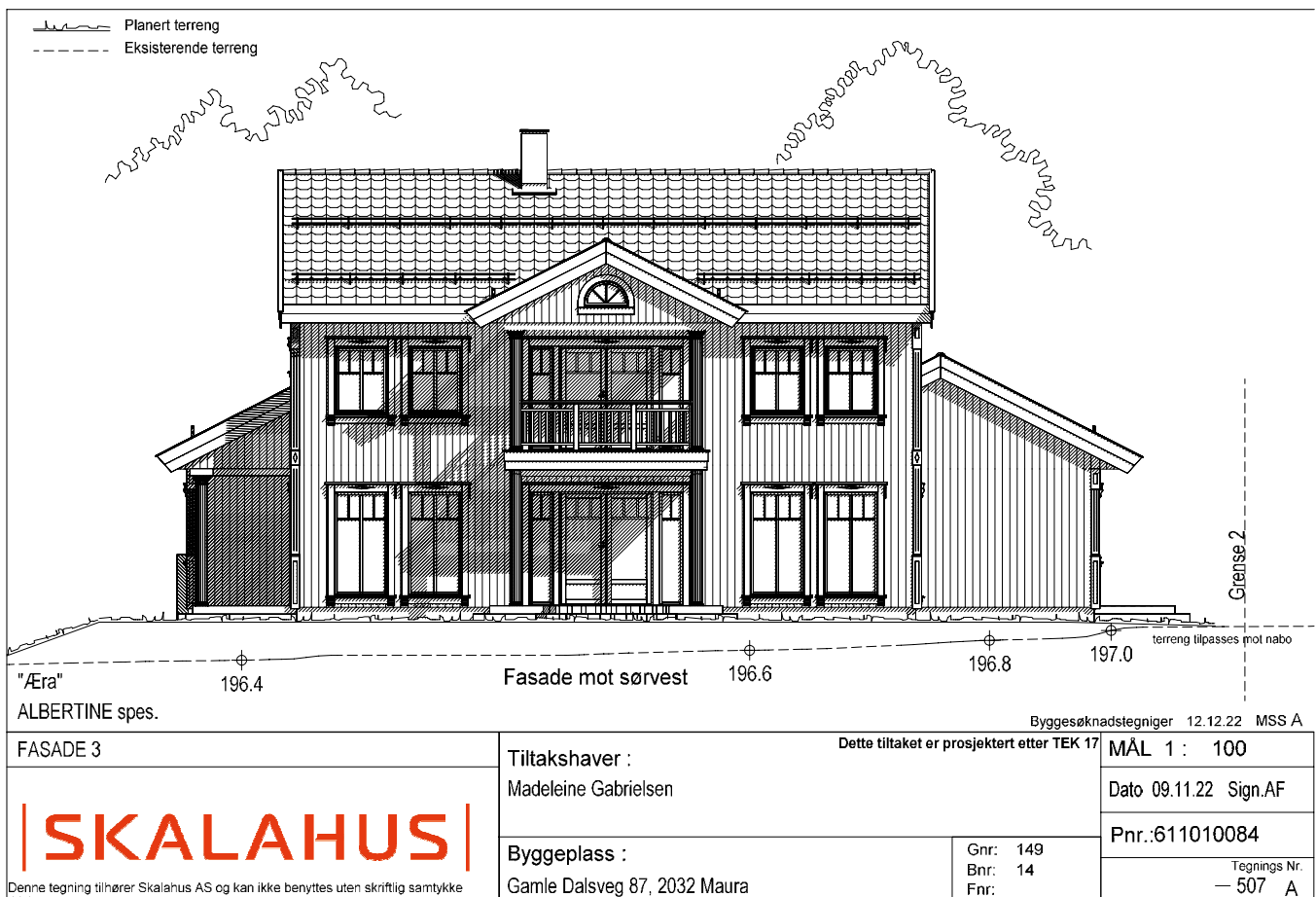
Fnr:

Pnr.:611010084

Tegnings Nr.

— 506 A


Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

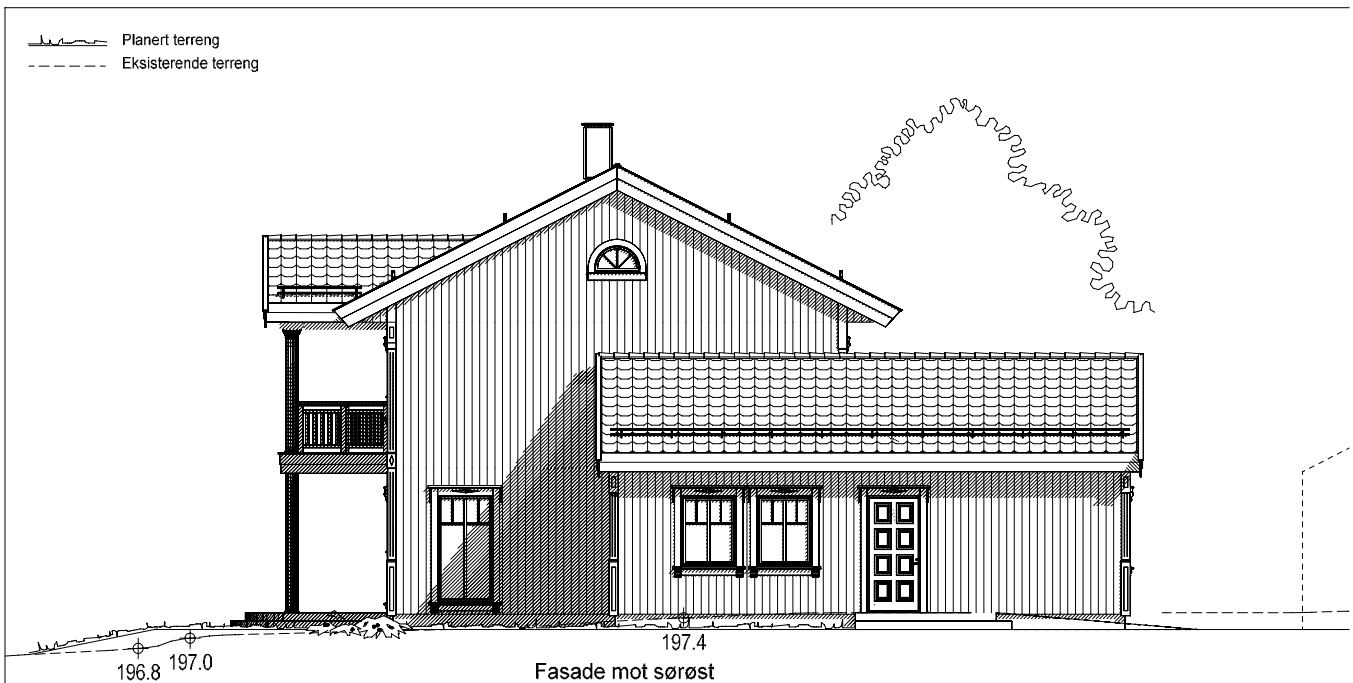


"Æra"  
ALBERTINE spes.

Fasade mot sørvest


Byggesøknadstegniger 12.12.22 MSS A

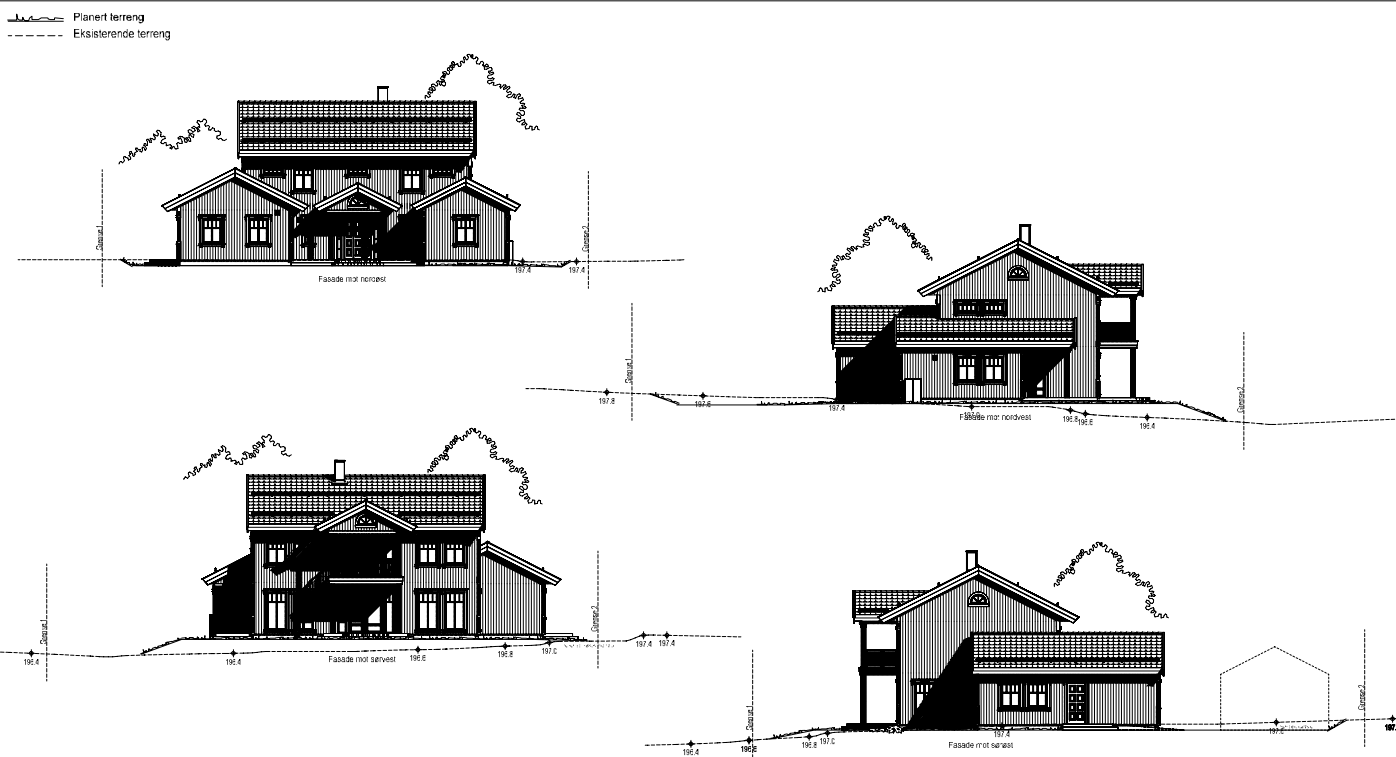
<b>FASADE 3</b>   <small>Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	Tiltakshaver : Madeleine Gabrielsen		Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 <b>MÅL 1 : 100</b>
	Byggeplass : Gamle Dalsveg 87, 2032 Maura		Gnr: 149 Bnr: 14 Fnr:
			Dato 09.11.22 Sign.AF Pnr.:611010084 Tegnings Nr. — 507 A



"Æra"  
ALBERTINE spes.

Byggesøknadstegninger 12.12.22 MSS A

FASADE 4	Tiltakshaver :	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
	Madeleine Gabrielsen		Dato 09.11.22 Sign.AF
	Byggeplass :	Gnr: 149	Pnr.:611010084
	Gamle Dalsveg 87, 2032 Maura	Bnr: 14	
Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		Fnr:	



\*Æra\*  
ALBERTINE spes.

ALLE FASADER

**SKALAHUS**

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Detto tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :  
Madeleine Gabrielsen

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 87, 2032 Maura

Gnr: 149  
Bnr: 14  
Fnr:

MÅL 1 : 200

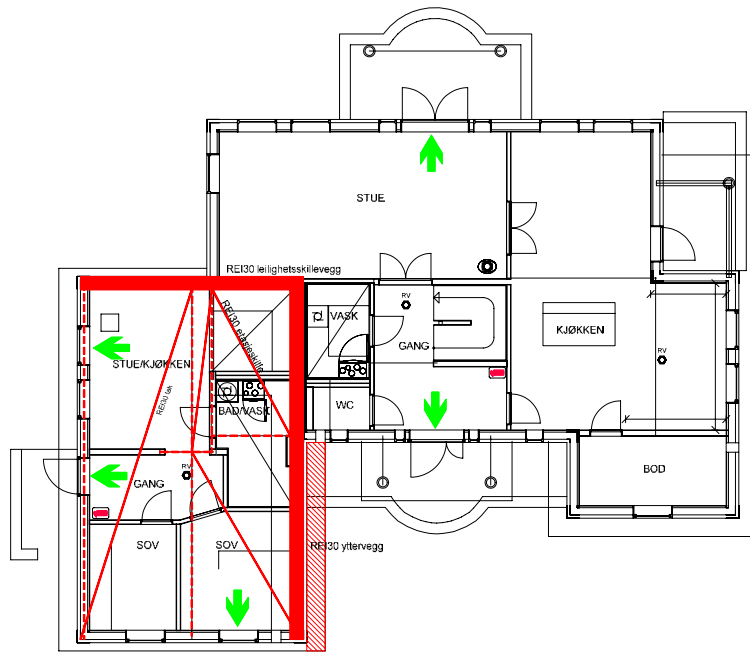
Dato 12.12.22 Sign.MSS

Pnr.:611010084

Tegnings Nr.  
— 510

Symbolforklaring

- Branncellebegrensende bygningsdeler EI30
- - - Bærende bygningsdel R30
- ➔ Rømningsutgang
- Håndslukker
- ⊗ Røykvarsler
- ⊗ EI30 vindu



Risikoklasse: 4, Brannklasse: 1  
 Hoved- og sekundær bæresystem: R15/R30  
 Branncellebegrensninger bygningsdeler: EI30  
 Takteknng: Uklassifisert  
 Minimum en håndslukker pr. boenhet

Det må være minst én røykvarsler per etasje.  
 Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i  
 oppholdarom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

"Æra"

ALBERTINE spes.

Byggeseknads-tegninger 12.12.22 MSS A

BRANNTEGN, HOVEDPLAN 1.etg.

Tiltakshaver :  
 Madeleine Gabrielsen

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 09.11.22 Sign.AF

**SKALAHUS**

Byggeplass :  
 GamleDalsveg 87, 2032 Maura

Gnr: 149  
 Bnr: 95  
 Fnr:

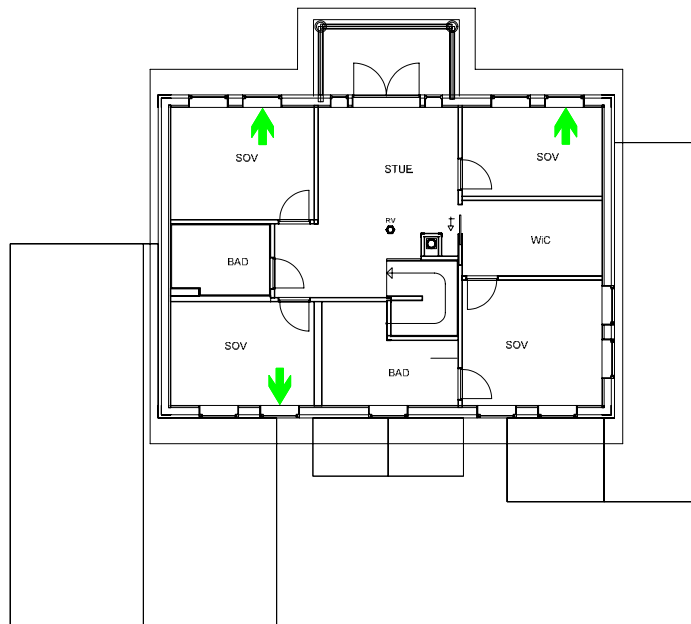
Pnr.: 611010084

Tegnings Nr.:  
 — 531 A

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Symbolforklaring

- ➔ Rømningsutgang
- ⚡ Røykvarsler



"Æra"  
ALBERTINE spes.

Byggeskildtegninger 12.12.22 MSS A

BRANNTEGN. ETASJEPLAN 2.etg

Tiltakshaver :  
Madeleine Gabrielsen

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 09.11.22 Sign.AF

**SKALAHUS**

Byggeplass :  
GamleDalsveg 87, 2032 Maura

Gnr: 149  
Bnr: 95  
Fnr:

Pnr.:611010084

Tegnings Nr:  
— 532 A

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

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	1156.7
Etablert dato	13.02.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	149/117
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.02.2023 10.02.2023	2022/5203	Tinglyst 15.02.2023	149/14 (-1156,7), 149/117 (1156,7) 149/11, 149/12, 149/13, 149/38, 149/44, 149/59, 149/91, 150/9

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6680705.94	612526.15		Ja	1156.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHRISTIANSEN MADELEINE F090490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holakervegen 30 2032 MAURA	Bosatt (B)
CHRISTIANSEN KARL JØRGEN F190589*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holakervegen 30 2032 MAURA	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Holakervegen 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2032 MAURA	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	106 Åmål	Tettsted	681 Maura
Valgkrets	2 MAURA		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301149355		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	14.12.2023

1: Bygning 301149355: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 14.12.2023

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	232
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	225
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	225
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	204
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.01.2023	04.01.2023	2022005320
Ferdigattest	14.12.2023	11.12.2023	2022/5320

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holakervegen 30	H0102	149/117	178	7	2	3	Kjøkken
Bolig	Holakervegen 30	H0101	149/117	54	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	106	0	106	107	0	107
H01	2	126	0	126	118	0	118

# Eiendomskart for eiendom 3238 - 149/117//



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

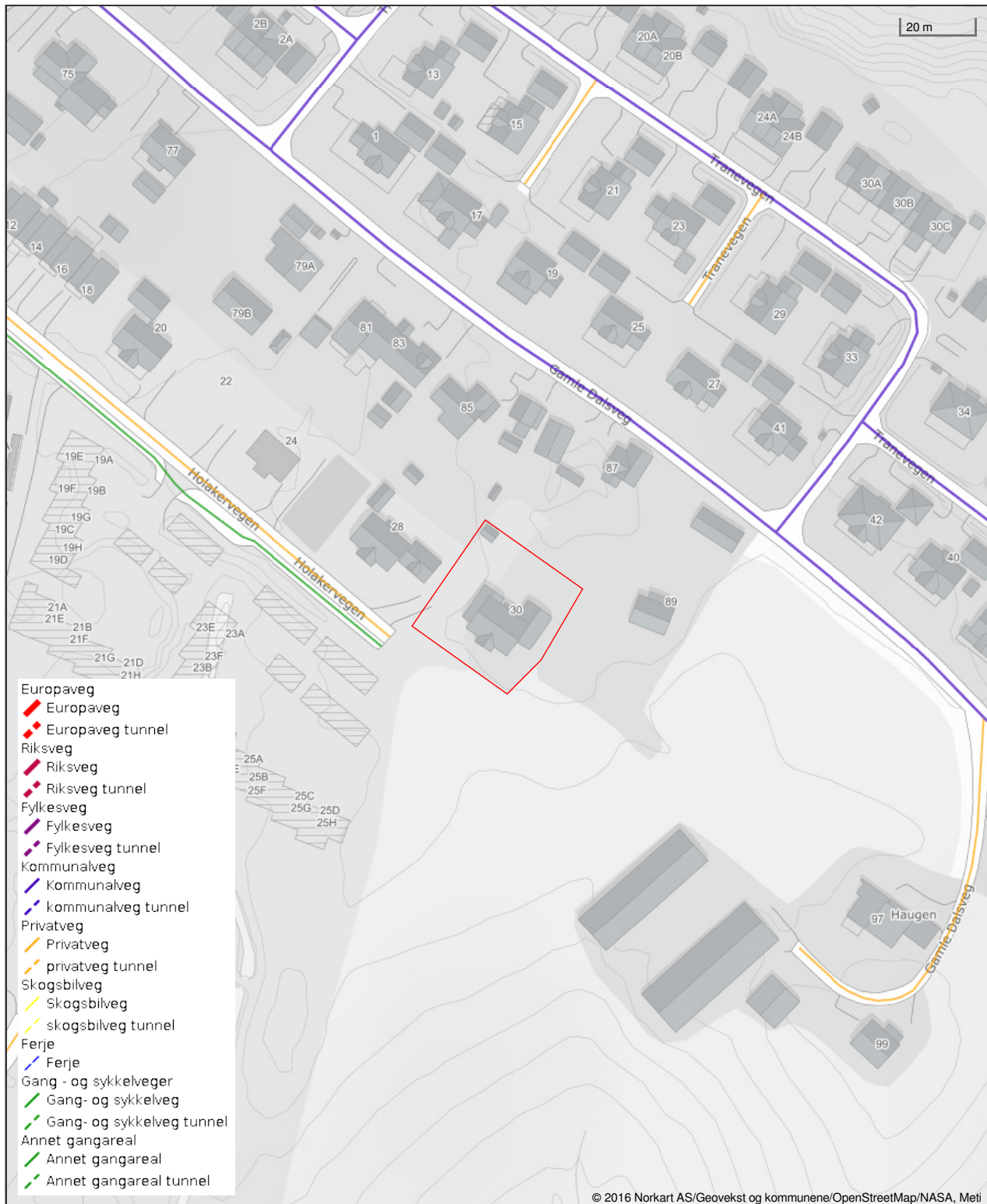
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 156,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6680705,935785 <b>Øst</b> 612526,148977

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6680713,02	612513,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,82	
2	6680721,790354	612518,449467	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,20	
3	6680703,7822	612545,606682	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,59	
4	6680684,17	612534,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,30	
5	6680674,76	612526,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,99	
6	6680692,27	612499,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,68	



# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 149/117//



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.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-149/117, Holakervegen 30, 2032 MAURA



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.04.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

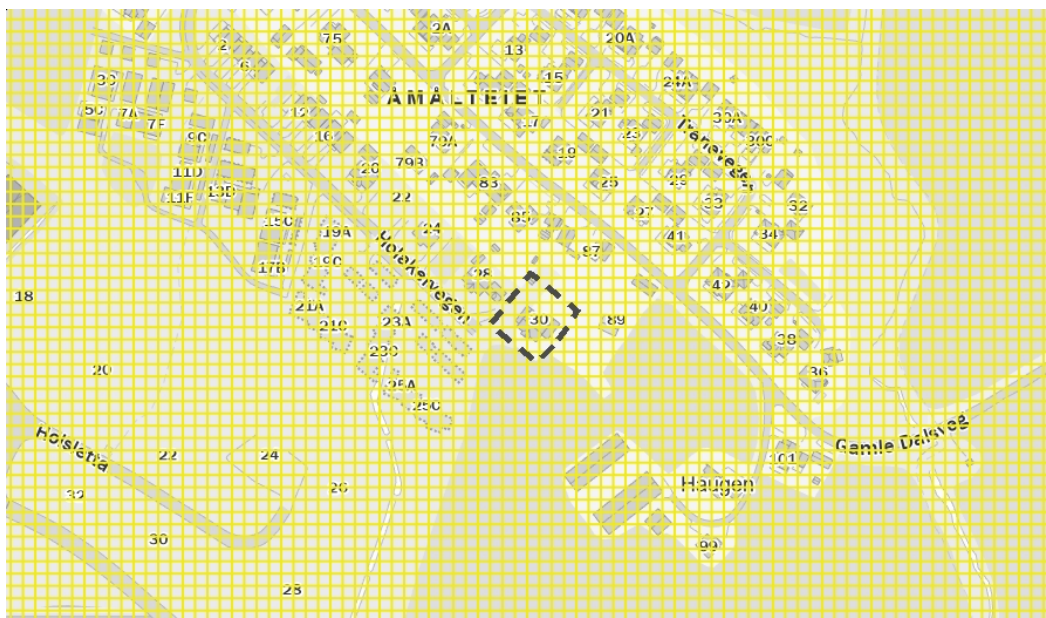
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.7 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	0.96 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	37.6 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	39.3 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.47 km

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

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.04.2026

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



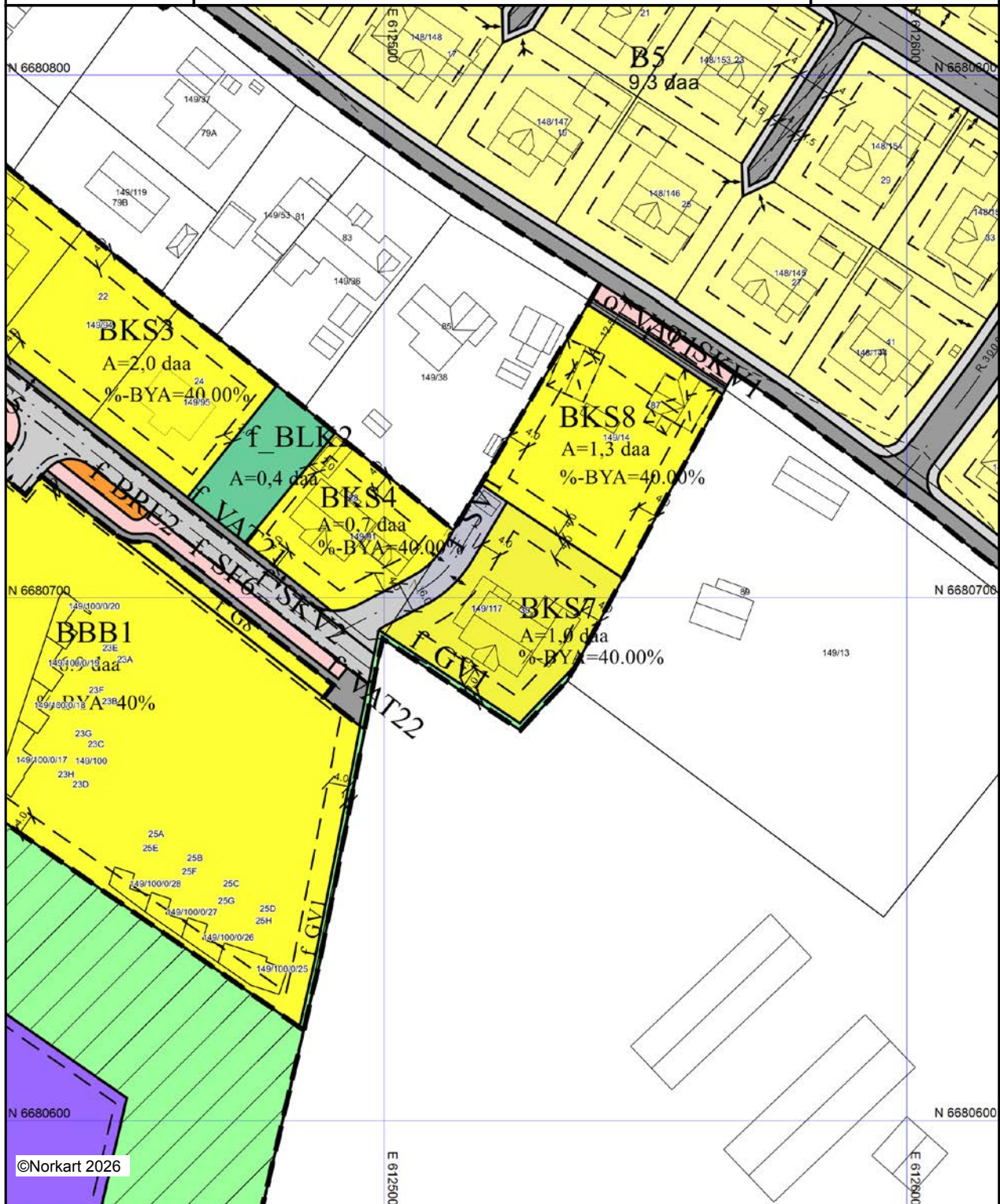
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 149/117  
Adresse: Holakervegen 30  
Dato: 22.04.2026  
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





### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Næringsbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Grønnstruktur
-  Vegetasjonskjern
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc** Påskrift areal
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Påskrift radius
- Abc** Påskrift plantilbehør
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

---

## NANNESTAD KOMMUNE

---

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR GNR/BNR 149/14, GAMLE DALSVEG 87 + DEL AV B13 Holaker

**Plan-ID: 20-04**

Plankartet er datert 19.03.2021, sist revidert:

Bestemmelsene er datert 17.03.2022, sist revidert:

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget dd.mm.åååå (sak .../...)

**Vedtatt av kommunestyret dd.mm.åååå (sak .../...)**

---

**ordfører**

\*\*\*\*\*

#### 1 GENERELT

##### 1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

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

##### 1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

-Konsentrert småhusbebyggelse BKS3-4 og BKS7-8 (1112)

-Renovasjonsanlegg BRE2 (1550)

-Lekeplass BLK2 (1610)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (pbl § 12-5, nr. 2)

-Kjøreveg SKV1-2 (2011)

-Veg SV1 (2010)

-Fortau SF5-6 (2012)

-Annen veggrunn - Tekniske anlegg VAT1 og VAT20-22 (2018)

**Grønnstruktur** (pbl § 12-5, nr. 3)

-Vegetasjonsskjerm GV1 (3060)

## **2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **2.1 Veg- og trafikkanlegg**

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm.

Veg- og trafikkanlegg skal være godkjent som driftsklart, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

Fortauet benevnt o\_SF1 er unntatt fra dette rekkefølgekravet. Arealet er avsatt til en mulig fremtidig utbygging av en sammenhengende gangforbindelse langs Gamle Dalsveg.

### **2.2 Vann, avløp og overvann (VA)**

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan med *VA Situasjonsplan* datert 13.05.2021 og *Notat for vann, avløp og overvannshåndtering* datert 23.03.2021.

Detaljprosjektering skal utformes etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune, og godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse.

Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

### **2.3 Elektriske anlegg/Kabelpåvisning**

Kabelpåvisning skal gjennomføres av nettleverandør før tiltak kan igangsettes.

### **2.4 Renovasjon**

Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges, og brannkrav må ivaretas.

Renovasjonsanleggene, for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

### **2.5 Felles utearealer, lekeplasser, grønnstruktur, vegetasjonsskjerm og parkeringsanlegg.**

Felles utearealer, lekeplasser, grønnstruktur, vegetasjonsskjermer og parkeringsanlegg for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.

### **2.6 Estetisk redegjørelse**

Ved byggesøknad skal det fremlegges en estetisk redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene.

### 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

##### 3.1.1 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

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

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/lekeplasser/grøntarealer (i støyfri sone iht. T-1442)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger

##### 3.1.2 Utomhusplan (i egnet målestokk).

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

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

##### 3.1.3 Profiler/snitt og illustrasjoner

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

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

##### 3.1.4 Fargevalg

Det skal fremlegges et forslag til farge - og materialvalg ved hver søknad om tiltak både for det enkelte delfelt og felles for planområdet.

#### 3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

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

#### 3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses i landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

#### 3.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5m<sup>2</sup> kan inngå som del av

uteoppholdsarealet. Arealer brattere enn 1:3 og parkeringsarealer, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Det skal etableres hovedlekeplass, egnet for ballaktivitet, på 3000m<sup>2</sup> dersom samlet antall boenheter for reguleringsområdet inkl. gjeldende plan for B13 Holaker med planID 14-04, overstiger 100 boenheter.

### **3.5 Støy**

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, med grenseverdier angitt i tabell 3. Denne skal også gjelde for anleggsperioden.

Minste uteoppholdsareal (MUA) på BKS8 skal være på stille side.

### **3.6 Geotekniske forhold**

Områdestabilitet er vurdert av Løvlien georåd i *21097 Notat RIG01* datert 12.03.2021, og av Sweco Norge AS i *Notat skredfarekartlegging* datert 29.09.2016. Lokal stabilitet må dokumenteres i byggesak.

### **3.7 Massehåndtering**

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert. Sammen med byggesøknaden skal det følge en konkret beskrivelse for hvordan overskudd av matjordlaget, som må fjernes som følge av tiltak, skal bevares og tilbakeføres til dyrka mark. Det må beskrives hvordan matjordlaget skal fjernes, hvor matjorda skal gjenbrukes og hvordan.

### **3.8 Svartelistede arter - massehåndtering**

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert svartelistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

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

### **3.9 Elektriske anlegg/Nettstasjon**

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, eventuelt nettselskapets spesifikasjoner.

### **3.10 Automatisk fredete kulturminner**

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

### **3.11 Radon**

Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs, jfr. gjeldende teknisk forskrift.

### **3.12 Avkjørsler**

Avkjørselspiler angitt i plankartet er veiledende og angir hvilken vei feltet skal ha adkomst fra. Antall adkomster og plassering tilpasses antall boenheter og skal fremgå av byggesøknad.

For BKS8 tillates kun en avkjørsel fra Gamle Dalsveg.

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

##### **4.1 Boligbebyggelse — Konsentrert småhusbebyggelse BKS3-4 og BKS7-8.**

Innenfor delfelt BKS3, 4 og 7 tillates det oppføring av kjedehus, tomannsboliger eller eneboliger.

Innenfor felt BKS3 tillates det oppført maks 3 boenheter

Innenfor felt BKS4 tillates det oppført maks 2 boenheter

Innenfor felt BKS7 tillates det oppført maks 2 boenheter

Innenfor felt BKS8 tillates det oppføring av én enebolig, evt. med sekundærleilighet.

##### **4.1.1 Grad av utnytting**

Grad av utnytting fastsettes som prosent bebygd areal og angis %-BYA=.... I BYA inngår alt bebygd areal inkl. boder og parkering (jf. byggt teknisk forskrift og veileder H-2300 B: "Grad av utnytting"). Tillat bebygd areal skal ikke overstige følgende:

Delfelt BKS3-4 og BKS7-8 skal ha maks %BYA = 40%

For BKS3-4 og BKS7-8 skal minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet for eneboliger og tomannsboliger være på minimum 200m<sup>2</sup>.

For BKS3-4 og BKS7 skal minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet for kjedehus være minimum 100m<sup>2</sup>.

Lekearealer kan medtas i beregningsgrunnlaget for MUA.

Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5m<sup>2</sup> kan medregnes i uteoppholdsarealene.

##### **4.1.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder**

Innenfor delfelt BKS3-4 og BKS7-8 tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer + eventuelt loft og/eller takterrasse.

BKS3, 4 og 7 skal ha saltak.

BKS8 skal ha saltak eller valmtak.

Underordnede bygninger skal tilpasses hovedtaket på den enkelte tomt mht form og fargesetting og det skal tilstrebes en enhetlig takform for delfelt som naturlig hører sammen.

-Maks tillatt mønehøyde for BKS3-4 og BKS7-8 er 9,0m og gesimshøyde 8,0m.

-Ark med bredde under 1/3 av hovedtakets lengde regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

-Maks gesimshøyde for garasjer, carporter og underordnede bygninger er 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.

-Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Illustrasjonsplan datert 16.03.2022 skal være veiledende.

##### **4.1.3 Parkeringskrav**

Innenfor delfelt BKS3-4 og BKS7-8 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. Det tillates parkering bak annen bil i husstanden.

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

#### **4.1.4 Byggegrenser**

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Frittstående boder og garasjer/carporter kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrensen der hvor garasje/carport ligger med utkjøring parallelt med veg.

Frittstående garasje/carport plassert vinkelrett på vei skal ha en minste avstand på 6,0 m fra formålsgrense.

På gnr/bnr 149/94 må brannsikkerhet vies spesiell oppmerksomhet, da eksisterende garasje/uthus på 149/51 er over 50 m<sup>2</sup> og ligger under 1 meter fra eiendomsgrensa.

For BKS8 er det ikke tillatt å plassere garasje/carport/bod utenfor byggegrensen mot Gamle Dalsveg.

#### **4.2 Lekeplass – BLK2**

Området BLK2 er regulert til felles lekeplass. Lekearealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og inneholde min. sandlekeplass, huskestativ og sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

BLK2 er felles lekeplass for BKS3-4 og BKS7-8.

#### **4.3 Renovasjonsanlegg**

BRE2 er avsatt til felles renovasjonsareal og skal være felles for BKS3-4, BKS7 samt for alle beboere innenfor felt BBB1 i gjeldende reguleringsplan for B13 Holaker.

BKS4 og 7 skal benytte BRE2.

For delfelt BKS3 tillates avfallsbeholdere på egen eiendom.

For delfelt BKS8 tillates avfallsbeholdere på egen eiendom, forutsatt at oppstillingsplass etableres i henhold til gjeldende renovasjonsforskrift og i tilknytning til Gamle Dalsveg.

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

#### **5.1 Kjøreveg SKV1**

SKV1 er offentlig eksisterende kjøreveg.

#### **5.2 Kjøreveg SKV2**

SKV2 er felles adkomstveg for BKS3-4, BKS7 og for alle boliger innenfor gjeldende reguleringsplan for B13 Holaker, samt for persontrafikk fra BKS8.

#### **5.3 Kjøreveg SV1**

SV1 er felles adkomstveg for BKS4 og BKS7.

#### **5.4 Fortau SF1 og SF5-6**

-SF1 er offentlig fortau langs offentlig veg SKV1.

-SF5-6 er felles fortau for BKS3-4, BKS7 og for alle boliger innenfor gjeldende reguleringsplan for B13 Holaker.

#### **5.5 Annen veggrunn – Tekniske anlegg VAT1 og VAT20-22**

-VAT1 er avsatt til offentlig annen veggrunn - tekniske anlegg, tilhørende SKV1.

-VAT20-22 er avsatt til felles annen veggrunn - tekniske anlegg, tilhørende SKV2.

## **6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr.3)**

### **6.1. Vegetasjonsskjerm GV1**

GV1 er felles vegetasjonsskjerm. Arealet beplantes med tett hekk el.l. for å skjerme mot landbruksareal.



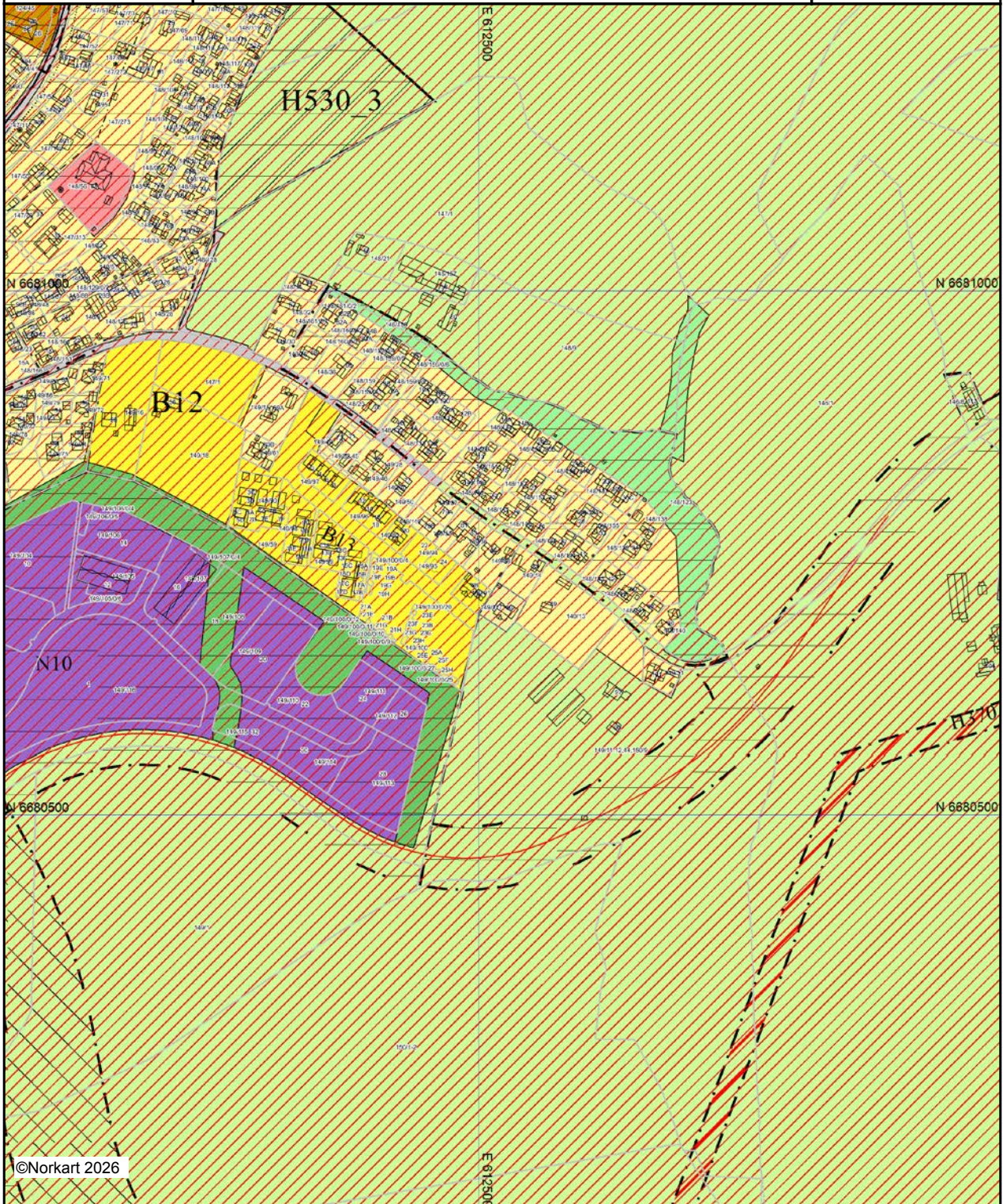
Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 149/117  
Adresse: Holakervegen 30  
Dato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-32




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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*


-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense


— Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


 Boligbebyggelse - nåværende


 Boligbebyggelse - fremtidig


 Sentrumsformål - nåværende


 Tjenesteyting - nåværende

 Næringsbebyggelse - fremtidig


 Veg - nåværende

 Grønnstruktur - nåværende

 Friområde - fremtidig

 LNFR-areal - nåværende


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

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - framtidig

 Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift arealformål/arealbruk



**NANNESTAD**  
KOMMUNE

# **Kommuneplan for Nannestad 2018 – 2035**

## **Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen**

**Vedtatt av kommunestyret 14.05.2019**

Endret etter at Fylkesmannen i Oslo og Viken den 14.08.2019 trakk sin innsigelse til K3

Stadfesting etter markaloven § 6 av Klima- og miljødepartementet den 13.11.2019



## INNHold:

---

<b>1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer.....</b>	<b>3</b>
1.1 Virkeområdet.....	3
1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner .....	3
1.3 Definisjoner .....	3
<b>2. Plankrav og utbyggingsavtaler.....</b>	<b>4</b>
2.1 Krav om reguleringsplan.....	4
2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler.....	5
<b>3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon.....</b>	<b>6</b>
3.1 Veg, vann og avløp .....	6
3.2 Overvann.....	7
3.3 Renovasjon .....	7
<b>4. Rekkefølgebestemmelser.....</b>	<b>7</b>
4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser .....	7
4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser .....	8
<b>5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder.....</b>	<b>8</b>
5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder .....	8
5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder .....	8
5.3 Plassering av byggverk .....	8
5.4 Utnyttelsesgrad .....	9
5.5 Parkering.....	9
5.6 Byggegrenser langs offentlige veger.....	9
5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett .....	9
5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser.....	9
5.9 Grøntarealer .....	11
5.10 Støy.....	11
<b>6. Masseforvaltning .....</b>	<b>12</b>
6.1 Generelle bestemmelser .....	12
6.2 Grus- og pukkressurser .....	12
<b>7. Naturmiljø, flom og erosjon.....</b>	<b>12</b>
7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag .....	12
7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon.....	13
7.3 Utbygging i beiteområder .....	14
7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap.....	14
<b>8. Kulturminner og kulturmiljø .....</b>	<b>15</b>
8.1 Kulturminner og kulturmiljø.....	15
<b>9. Næringsvirksomhet .....</b>	<b>16</b>
9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål .....	16
9.2 Krav/tillatelse i tilknytning til enkeltområder.....	16
<b>10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF).....</b>	<b>16</b>
10.1 Bestemmelser til LNF-områder .....	16
10.2 Spredt boligbygging.....	17
10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen) .....	17
<b>11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene.....</b>	<b>18</b>
11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2) .....	18
11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220) .....	18
11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190) .....	19
11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2) .....	19
11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110) .....	19
11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120).....	19
11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190).....	19
11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720).....	19
11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530).....	20
11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16).....	20
11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510).....	21
<b>12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....</b>	<b>21</b>
12.1 Krav for enkelte områder .....	21
<b>13. Krav til øvrige byggeområder .....</b>	<b>21</b>
13.1 Krav til øvrige byggeområder .....	21

## **Vedlegg - temakart for:**

- Faresone ras- og skred (kartlagte kvikkleiresoner)
- Marin grense
- Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø
- Rammeplan avkjørsler
- Konsesjonsområder fjernvarme

Plankart med temakart er, sammen med bestemmelser og planbeskrivelse, juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølgebestemmelser til utbyggingsområder. Det innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Planen har ikke konsekvenser for eksisterende arealbruk. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter kommuneplanen.

Bestemmelsene og retningslinjene er generelle, for spesielle formål og for enkeltområder.

## **1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer**

### **1.1 Virkeområdet**

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

### **1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner**

(Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.

Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet.

Mindre tiltak som i følge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.

### **1.3 Definisjoner**

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Grønn grense*; viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser fremtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Sekundærleilighet*; en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner innenfor en enebolig. Leiligheten er adskilt fra resten av boenheten og har ingen innvendig direkte adgang til denne. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 m<sup>2</sup>.
- *Hybel*; en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad. Det defineres også som en hybel der det foreligger en innvendig direkte adgang mellom primær boenhet og selvstendig boenhet.

- *Tomannsbolig*; frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- *Småhus*; frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil to etasjer pluss eventuell sokkel- eller underetasje og loft.
- *Blokkbebyggelse*; bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- *Terrassehus*; bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt.
- *Brukbart uteoppholdsareal*; Ubebygd areal av tomt, eksklusiv parkering/gårdsplass og felles adkomst, som er egnet til lek og rekreasjon.
- *Nærfriluftsområde*; allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- *Lekeplass*; opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn og voksne i alle aldre.
- *Kjøpesenter*; detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
- *Plasskrevende varer*; forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- *Reguleringsplan*; detalj- og/eller områderegulering av et område med tilhørende bestemmelser.
- *Massemottak*; Mottakssted for permanent lagring av rene og naturlige masser.
- *Massedeponi*; deponier for farlig avfall, ordinært avfall eller inert avfall, etter tillatelse fra fylkesmannen og Miljødirektoratet
- *Årssikker vannføring*; vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.

## 2. Plankrav og utbyggingsavtaler

### 2.1 Krav om reguleringsplan

(Pbl. §§11-9 nr. 1, 11-19 nr. 1, 11-11 nr. 2)

Utover de krav som følger av pbl. § 12-1, stilles det krav om vedtatt reguleringsplan før det foretas fradeling eller utbygging i henhold til fastsatt formål.

Ved behandling av nye reguleringsplaner skal utbyggingsstrategi gitt i kommuneplanens samfunnsdel, legges til grunn.

#### **Følgende unntak fra plankravet gjelder:**

- Mindre tiltak på bebygd eiendom, som f.eks. påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000 m<sup>2</sup>.

- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-5, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling av et område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
- Fradeling av inntil én boligtomt i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom det ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Bygging av inntil én enebolig eller tomannsbolig i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling og bygging i områder for spredt boligbygging, jf. pkt. 10.2.
- Fradeling av mindre tilleggsarealer.
- Etablering av private avløpsanlegg, og tiltak knyttet til påkobling til offentlige- og felles private vann- og avløpsanlegg.
- Riving og oppføring av bolig etter brann/skade.
- Kommunalt ledningsnett.

#### **Retningslinjer:**

Hva som anses som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom uteareal, utbyggingsvolum og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal planen omfatte de arealer som skal bebygges, områder som vil bli berørt ved framføring av veg, vann og avløp, naboområder/nabotomter som kan få endring av adkomstforhold (avkjørselssanering) og nødvendige buffersoner/friområder.

Reguleringsplaner skal angi avgang av dyrka og dyrkbar mark, samt skog.

I saker hvor det ikke er krav om reguleringsplan, skal tiltaket søkes om til bygningsmyndigheten såfremt det ikke er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet.

## **2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler**

*(Pbl. §11-9 nr. 2)*

Ved oppføring av 10 boenheter eller mer, samt større bruksendring som vurderes å ville ha betydning for kommunale tjenester, økonomi, tekniske anlegg eller miljø, skal det inngås utbyggingsavtale med Nannestad kommune. Kommunen kan gjøre unntak der en utbyggingsavtale ikke anses som hensiktsmessig.

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

- Tidspunkt for utbygging og dens omfang.
- Universell utforming av byggverk og uteområder.
- Kommunal forkjøpsrett og tildelingsrett.

- Kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg, og forutsetninger for slik overtakelse.
- Opprettelse av sameie, borettslag etc. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde fellesområder.
- Kommunens krav til kvalitet og estetikk.
- Utbyggers plikter må avklares i utbyggingsavtale, herunder blant annet:
- Finansiering og utbygging av tiltak som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i henhold til aktuelt lovverk og reguleringsplaner.
- Utarbeidelse av skiltplan for utbyggingsområdet.
- Tiltak i forbindelse med trafiksikkerhet, herunder tiltak knyttet til kjørende og myke trafikanter.
- Driftsansvar av anlegg inntil kommunal overtakelse har funnet sted.
- Etablering av støyreducerende og sikkerhetsmessige tiltak som utbyggingen krever.
- Kravene i VA-norm og vegnorm, samt renovasjonsforskrift for Nannestad kommune.
- Redegjørelse for flomveger og overvannshåndtering.

Utbyggingsavtale skal primært fremlegges til politisk vedtak samtidig som tilhørende reguleringsplan fremmes for sluttbehandling/vedtak. Der behovet for utbyggingsavtale ikke er tilstrekkelig utredet før planvedtak fattes, kan utbyggingsavtale inngås ved et senere tidspunkt, men før rammetillatelse gis.

### **3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon**

#### **3.1 Veg, vann og avløp**

*(Pbl. §§11-9 nr. 3, 11-10 nr. 2)*

Til enhver tid gjeldende vegnorm, VA-norm og veiledninger for kommunen, skal legges til grunn ved prosjektering, herunder utarbeidelse av reguleringsplaner.

Statens vegvesen «Rammeplan for avkjørslers» er juridisk bindende, og skal tas i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved byggesaksbehandling, der dette er relevant.

I byggeområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med **vedlagt temakart Rammeplan for avkjørslers** datert 27.09.2018.

##### a. Rødt - Meget streng holdning

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørslers.

Nye avkjørslers og utvidet bruk av eksisterende avkjørslers tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.

##### b. Blått - Streng holdning

Antall avkjørslers til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørslers.

Nye boligavkjørslers bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan.

Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav.

Utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c. Grønt - Mindre streng holdning

Antall avkjørsler til vegen bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på framtidige utviklingsmuligheter.

Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veger - Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

### 3.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og åpent, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs.

Ved fortetting, planlegging av nye utbyggingsområder, opparbeidelse av veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndteringen vies ekstra oppmerksomhet. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

Bruk av gater, veger, parkeringsplasser, grøntanlegg etc. til fordrøyning på overflate må utredes. denne sammenheng må det vurderes evakueringsløp (flomveger) på overflaten, slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Ved dimensjonering skal det benyttes klimafaktor på 1,5.

Det vises bl.a. til kommunens «Overvannsstrategi» og «Områdespesifikk overvannsplan» (2018), samt VA-norm (2012).

### 3.3 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

Til enhver tid vedtatt og gjeldende kommunal renovasjonsforskrift legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Veger, fellesplass for avfallsdunker og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med [renovasjonsforskriften](#).

## 4. Rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

### 4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Før utbygging må det være etablert:

1. elektrisitetsforsyning
2. vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggeområdet.
3. adkomst fra offentlig veg fram til og langs tomten/byggeområdet.
4. gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole (evt. fram til nærmeste bussholdeplass dersom området ligger mer enn 4 km fra skolene).

Før fradeling er det tilstrekkelig at ovennevnte er sikret.

#### **4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser**

1. *B30: Før utbygging må ny/utbedret vegforbindelse fra fv. 527 Åsvegen til fv.120 være bygget. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. *B26a: Før utbygging må Øyungsvegen oppgraderes fram til oppgradert veg ved Harstadbekken/Eltonåsen hageby. Dette ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. (B26a er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
3. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal det i tidlig fase ved regulering/utbygging innledes dialog med konsesjonshaver om tilknytning til fjernvarme. Områdene er vist med bestemmelsesgrense i **vedlagt temakart Konsesjonsområder – fjernvarme** datert 22.02.2019.

### **5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder**

#### **5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder**

Det tillates én tomannsbolig, eller én enebolig med evt. i tillegg én søknadspliktig sekundærleilighet, per fradelt boligtomt.

Oppføring av garasje, uthus, anneks e.l., med tilknytning til vann- og avløpsnett på bebygd eiendom kan tillates på følgende vilkår:

- Bygningen skal ikke anvendes som boenhet.
- Bygningen kan ikke ved et senere tidspunkt omdisponeres til selvstendig boenhet, eller fradeles på bakgrunn av at bygningen har potensial til å være en selvstendig boenhet.

#### **5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder**

På bebygd eiendom innenfor arealer avsatt til eksisterende boligområde kan ethvert tiltak i samsvar med plan- og bygningsloven, reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, oppføres etter søknad. Det vises til byggesaksforskriften (SAK10) for informasjon om tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

#### **5.3 Plassering av byggverk**

Plassering av byggverk skal planlegges med hensyn til tilpasning til terreng, god arkitektonisk utforming, eksisterende bygningsstruktur, visuelle kvaliteter, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Ved plassering av byggverk skal det også tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak og utbyggingsprosjekter.

#### 5.4 Utnyttelsesgrad

For uregulerte områder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttelse til  $BYA = 30\%$ . For øvrige områder skal grad av utnyttelse vurderes i forbindelse med område- og/eller detaljregulering.

#### 5.5 Parkering

Parkeringskrav fastsettes i reguleringsplan, med maksimalt antall parkeringsplasser per enhet.

Ved beregning av grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse beregnes minimum  $18 \text{ m}^2$  per biloppstillingsplass.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes areal til to parkeringsplasser, hvorav én under tak. For sekundærleiligheter skal det avsettes areal til én parkeringsplass.

Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det samtidig oppføres én parkeringsplass per boenhet under tak.

I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.

#### 5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

For ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan gjelder en generell byggegrense på 50 m fra E16 og 30 m fra fylkesveger, målt fra senterlinje veg.

For kommunale veger i uregulerte områder gjelder en byggegrense på 15 m.

##### Unntak:

Byggegrensen er 15 m for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:

Fv.527.01 (Åsvegen), Fv.527.02 (Austaddalsvegen), Fv. 527.03 (Hombledalsvegen), Fv. 527.04 (Holtervegen), Fv. 528.01 (Gamle Hadelandsveg), Fv. 528.02 (Slettmovengen/ Økrivegen), Fv. 529.01 (Engervegen), Fv. 529.02 (Preståsvegen) Fv. 526.01 (Sundbyvegen) og Fv. 530.01 (Aurvegen).

Byggegrensen gjelder ikke for mindre tiltak jf. § 2.1, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vegen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

#### 5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ved oppføring av ethvert byggetiltak gjelder en generell byggegrense på 4 meter fra offentlige vann-, avløp- og overvannsledninger, jf. VA-norm for Nannestad kommune m.fl. pkt. 8.7.

Kommunal drift kan vurdere unntak på særskilte vilkår etter søknad.

#### 5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og oppføring av nye boenheter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet legges til grunn:

Bebyggelsestype:	MUA per boenhet:
Enebolig	$300 \text{ m}^2$

Tomannsbolig	200 m <sup>2</sup>
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m <sup>2</sup>
Sekundærleilighet	50 m <sup>2</sup>
Blokk- og terrassehus	MUA vurderes i reguleringsplanarbeidet

Minste uteoppholdsareal er den delen av tomten som er ubebygd, samt fellesarealer som kan benyttes til opphold. Balkong, takterrasse og platting som ikke er overbygd, kan regnes inn i MUA. Areal brattere enn 1:3, samt arealer benyttet til parkeringsplass og felles adkomst skal ikke medregnes som uteoppholdsareal.

Arealkrav skal dekkes innenfor tomte som bygningen ligger på.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes minst 20 m<sup>2</sup> per boenhet til lekeplass.

For hver 10. boenhet skal det avsettes areal til inngangselekeplass med maksimal avstand på 50 meter fra bolig. Lekeplassen skal være minst 200 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal inneholde sandkasse og/eller lekeapparater for barn i alderen 2-6 år.

For hver 30. bolig skal det avsettes areal til nærlekeplass, i tillegg til inngangseleklassene. Lekeplassen skal være minst 1000 m<sup>2</sup>, ligge sentralt i boligområdet, og ikke ha en større avstand fra boligene enn 200 m. Lekeplassen skal inneholde arealer til aking, ballek og/eller lekeapparater for barn i alderen 5-13 år.

For hver 100. bolig skal det foreligge en strøkslekeplass i nærliggende område egnet for ballaktivitet, i tillegg til inngangseleklassene og nærlekeklassene. Lekeplassen skal være på minst 1500 m<sup>2</sup>, og inneholde arealer som gir rom for aktiviteter som ballspill, skøyter, skateplass, samt park- og naturareal med vegetasjon.

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides utomhusplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/friområdet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

#### **Retningslinjer:**

Utearealer skal utformes etter prinsippet om universell utforming der naturgitte forutsetninger ligger til rette for dette.

Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til brukerne.

Det skal i byggesaker og reguleringssaker redegjøres for hvordan prinsippet er ivaretatt. Konkrete løsninger skal vises på utomhusplaner, illustrasjonsplaner eller i reguleringsplaner.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende, ha en hensiktsmessig form og være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet skal være sikret mot støy, forurensning, trafikk eller annen helsefare.

For lekeplasser gjelder at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

T-2/08 «Om barn og planlegging» skal legges til grunn for utforming av lekeplasser.

## **5.9 Grøntarealer**

*(Pbl. § 11-9 nr.6)*

Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (bufferoner, fellesarealer). Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grøntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grøntarealer i ytterkanten av områdene. Sammenhengende, eksisterende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Grøntarealer, bufferoner og utearealer skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før bebyggelse tas i bruk. Hensikten med bruk av arealet skal spesifiseres og en skjøtelsesplan eventuelt utarbeides. Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog bør derfor ikke fjernes før dette er vurdert.

Grøntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerding, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

### **Retningslinjer:**

Turdrag skal ha en bredde på minimum 20 meter, og kan tilpasses i noe varierende bredde gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

## **5.10 Støy**

*(Pbl. §11-9 nr.6)*

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker, samt bygge- og anleggsvirksomhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggetiltak innenfor støysoner skal utbygger/tiltakshaver tegne inn og beskrive ev. støytiltak.

Deler av boligområder i Nannestad tettsted og i Åsgreina ligger innenfor gul flystøysone etter oppdaterte støysonkart (Avinor – støysoner 2016-2027, dat. 01.11.2017) og beregnes som avvikssoner i henhold til T-1442.

Det vises til siste oppdaterte støysonkart fra [Avinor](#) og fra [Statens vegvesen](#).

## **6. Masseforvaltning**

### **6.1 Generelle bestemmelser**

Ved all forvaltning av masser skal gjenbruk stå sentralt. Ved utbygging skal det utarbeides massehåndteringsplan.

Etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi, samt utvidelse av eksisterende masseuttak, skal kun skje i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Ved etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi skal det særlig legges vekt på nærhet til sentrale utbyggingsområder for å minimalisere transportbehovet. Hensynet til miljø, jordvern, avrenning, samfunnssikkerhet og lokalsamfunn skal ivaretas.

For alle masseuttak, -mottak og -deponi i drift, skal det foreligge en godkjent driftsplan i henhold til mineralloven.

### **6.2 Grus- og pukkressurser**

Innenfor områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det vurderes utnytting av ressursene før det tillates tiltak som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning. Se [kart fra NGU](#).

## **7. Naturmiljø, flom og erosjon**

### **7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag**

*(Pbl. §§1-8, 11-9 nr.5, 11-11 nr.5)*

De vernede vassdragene Leiravassdraget, Hurdalsvassdraget og Osломarkvassdragene, berører arealer i Nannestad kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern, Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira.

Inntil 30 meter langs øvrige vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes.

I og ved eksisterende byggeområder gjelder byggeforbudssone på 30 meter langs vassdrag, dersom det ikke i regulerings- eller bebyggelsesplan vedtatt før denne kommuneplanen, er angitt andre byggegrenser.

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes i reguleringsplaner.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter.

**Unntak:**

Forutsatt at det ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten, er følgende tiltak unntatt fra forbudet i denne bestemmelsen:

- Naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjoner for allmennheten etter godkjenning av kommunen.
- Hydrotekniske anlegg i landbruket.
- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Restaurering av demninger.
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg.
- Tiltak ved flomsikring.

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

**Retningslinjer:**

Vassdragsområdene skal underlegges en differensiert forvaltning jf. [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#).

Forvaltning av vassdragene Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern og Leira oppstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 3.

Forvaltning av vassdragene Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira nedstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 2.

**7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon**

Byggegrensene under 7.1 ivaretar i de fleste tilfeller også sikkerhet mot flom, jf. NVEs veileder 2/2011- Flaum- og skredfare i arealplanar (for elver/bekker mindre enn 20 km<sup>2</sup> nedbørfelt er i de fleste tilfeller en avstand 20 meter på hver side tilstrekkelig, for større vassdrag 50-100 meter).

På flate elve- og bekkesletter vil flom ha større utstrekning. [NVEs aktsomhetskart for flom](#) må da benyttes i tillegg til ovennevnte, som grunnlag for om flomfare må utredes nærmere. Aktsomhetskartet er basert på en grov terrengmodell og er derfor ikke nøyaktig.

Ved bratte elve- og bekkeløp, spesielt i områder med breelv- og elveavsetninger, bør det vurderes om det kan være erosjonsfare også utenfor byggegrensene i 7.1. Se [løsmassekart fra NGU](#). Det gjelder også bekke- og elvevifter der bekken eller elva gjennom tidene har endra løp.

Reell flom- og erosjonsfare, jf. byggeteknisk forskrift § 7.2, må utredes senest på reguleringsplannivå. Om det ikke er gjort, må sikkerhet mot flom være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Utredningen må bl.a. vurdere fare for skade pga. begrenset kapasitet på bruer, kulverter, bekkelukkinger og andre anlegg.

### **7.3 Utbygging i beiteområder**

*(Pbl. §11-9 nr. 6)*

Ved utbygging av områder som berører beiteområder, plikter tiltakshaver å ta hensyn til dette. Hyttefelt tillates ikke gjerdet inn/avsperrert slik at beite og dyrenes bevegelse blir hindret. Dersom etablert sperregjerde/beitegjerde åpnes eller må flyttes, plikter tiltakshaver å sikre med port/ferist, eller flytte sperregjerde.

### **7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap**

*(Pbl. §11-9 nr. 6, naturmangfoldloven §§8-12)*

#### **Reguleringsplaner**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det vurderes hvordan natur og biologisk mangfold berøres, og om nødvendig gjennomføres en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Det skal i så fall gjennomføres naturtyperegistrering og artsinventering i felt. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.

Ved planarbeid som berører naturtyper av nasjonal og regional verdi, samt rødlistete naturtyper med lokal verdi og viktige vilttrekk, skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for flora og fauna være en viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø skal utredes.

Gjennom den naturfaglige utredningen skal det også registreres fremmede arter i felt, og det skal legges fram tiltak for fjerning av de fremmede artene som i svartelista er plassert i risikokategori Svært høy risiko (SE) og Høy risiko (HI).

#### **Gjennomføring av tiltak**

Ved gjennomføring av tiltak skal mulig konsekvenser for biologisk mangfold vurderes. Tiltak som kan påvirke rødlistearter bør unngås og det skal legges fram tiltak for fjerning av eventuelle fremmede arter som er i svartelista.

I områder som gjennom kommunens naturtyperegistreringer er av nasjonal eller regional verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig og naturverdi B = viktig) skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. I områder som omfatter naturverdier av lokal verdi (tilsvarende naturverdi C = lokalt viktig) skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

Det vises til kommunedelplan for naturmangfold vedtatt 26.03.2019.

**Retningslinjer:**

Viktige landskapstrekk i Nannestad er ravinlandskapet med Leira og Hæra med sammenhengende grøntstruktur, jordbrukslandskap og åsområdene.

Åsprofiler, landskapssiluetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas. Spesielle landskapsformasjoner og landskapstrekk skal ivaretas, inkludert sammenhengende grøntstruktur fra marka til ravinlandskapet, samt sammenhengende grøntstruktur i jordbrukslandskapet. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng.

Kommunedelplan for naturmangfold med temakart for biologisk mangfold skal legges til grunn for all kommunal saksbehandling der det er relevant. Ved gjennomføring av tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skade på naturmangfoldet kan unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.

## **8. Kulturminner og kulturmiljø**

### **8.1 Kulturminner og kulturmiljø**

*(Pbl. §11-9 nr. 7)*

Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, viser delområder med interessante kulturminnemiljø. Disse skal bevares i så stor grad som mulig. Delområdene er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart**, jf. 11.10.

Kommunedelplanen inneholder også bl.a. en oversikt over de objekter som ble ansett å representere høyest verdi ut i fra et kulturminneperspektiv.

Det finnes flere eldre bygninger som har en kulturminneverdi også utenfor utvalgte områder.

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene kan ha regional og/eller nasjonal verdi, som bl.a. bygninger oppført før 1850, skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse

**Retningslinjer:**

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadens proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor grad som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres framfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På enkelte gårdstun bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

## **9. Næringsvirksomhet**

(Pbl. §§11-7, 11-10)

### **9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

- Parkeringsplasser skal dekket innenfor de respektive byggeområdene.
- Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.
- Det skal i ytterkant av næringsområdene reguleres inn grønnstruktur med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjærme mot innsyn og dempe ev. fasader. Den skal ev. også ivareta vilttrekk og allmennhetens ferdsel.

I områder avsatt til næringsformål tillates ikke anlegg som er sjenerende ved lukt, støy eller annet.

### **9.2 Krav/tillatelse i tilknytning til enkeltområder**

1. N5a+b, N6a+b, N7a+b, N15b: Kommersiell parkeringsvirksomhet er ikke tillatt.
2. N10: Før utbygging må planlagt ny veg (diagonalen) fram til og langs med utbyggingsområdet, være bygget.
3. N12: Ved regulering må bruksformålet relateres til vegservice, plasskrevende virksomhet eller lignende.
4. N20: For Nannestad alderspensjonat tillates i tillegg til næringsvirksomhet, et begrenset antall boligenheter.

## **10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF)**

### **10.1 Bestemmelser til LNF-områder**

(Pbl. §11-11)

Bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Se også veileder «[Garden som ressurs](#)», H-2401 (2017).

Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Bruksendring av fritidsbebyggelse til bolig kan tillates såfremt rekkefølgebestemmelsene i pkt. 4.1 er oppfylt.

Ved vurderingen skal også følgende hensyn vektlegges:

1. Eiendommen ligger i et område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Eiendommen ligger ikke i støyutsatte områder, i naturvernområde eller i hensynssoner.
3. Tiltaket må ikke gi negative konsekvenser for landskaps- og miljøverdier.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landbruksmyndighetene vurderer at det er behov for det. Kårbolig som ligger på tunet kan ikke fradeles.

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som kan gi vesentlige virkninger for naturmangfold, naturmiljø, kulturminner, vannføring eller vannkvalitet.

Hestehold må følge forskrift om hestevelferd og forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Eiendommen må være skikket for formålet.

Etablering av ridebane krever søknad etter jordlovens § 9.

Når mottak av masser er hovedformål og forbedring av landbruksjord er en bieffekt, er det ikke i henhold til LNF-formålet. Se da kapittel 6.

Tilførsel av eksterne masser som medfører mer enn 3 meter terrengavvik eller er over 1 dekar i utstrekning krever søknad om tiltak.

#### **Unntak:**

På eiendommer med eksisterende boenheter kan i tillegg tillates følgende:

- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt etablering av sekundærleilighet i eksisterende bolig.
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent.
- Oppføring av VA-anlegg.

På eiendommer fradelt etter forrige kommuneplan (vedtatt 29.10.2013), kan det gis tillatelse til oppføring av én enebolig.

### **10.2 Spredt boligbygging**

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse, tillates det oppført 3 enboliger totalt for alle områdene per kalenderår. De aktuelle områdene er Sandsnesseter, Åsgreina nord, Kopperudmoen og Vålaugsmoen/Gamle Hadelandsveg i Maura.

Øvrige bestemmelser gjelder, herunder rekkefølgekravene i 4.1.

### **10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)**

Marka er LNF-område etter plan- og bygningsloven (jf. [Markaloven](#)). Bygge- og anleggstiltak er forbudt (pbl § 1-6). Forbudet omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i pbl § 1-3 annet ledd, eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

Etablering av stier og løyper krever tillatelse etter Markaloven. Anleggelse av større løyper krever tillatelse fra kommunen og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

## **11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene**

(Pbl. §11-8, 3.ledd)

### **11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310\_1 og 2)**

Tidligere kartlagte kvikkleiresoner (Program for økt sikkerhet mot leirskred, Evaluering av risiko for kvikkleireskred, Nannestad kommune, 2004) er vist med hensynssone H310\_1 i **vedlagt temakart Faresone ras- og skred** datert 22.02.2019. Her er det påvist reell fare for kvikkleireskred, men de omfatter bare større soner og bare områder som kan skli ut (løsneområder). Det kan være forekomster av andre, mindre kvikkleiresoner og utløpsområder for skred utenfor hensynssonene.

Utenfor de kartlagte kvikkleiresonene er marin grense (ca. 200 moh.) brukt som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkeleire. Områdene er vist med hensynssone H310\_2 i **vedlagt temakart Marin grense** datert 22.02.2019.

Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og [NVEs veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må områdestabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Se også bl.a.:

- [Kart fra NGU](#) som viser «marin grense og mulighet for marin leire»
- [Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner](#)

### **11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220)**

Det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

#### **Unntak:**

Innenfor gul flystøysone gjelder følgende unntak:

- Nye boenheter innenfor avvikssonene (H290\_1 og 2).
- Fortetting innenfor Løken I og II
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent
- Sekundærleilighet
- Kårbolig

Krav om innendørs støy gjelder uansett.

### **11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)**

Alle nye forslag til reguleringsplaner innenfor sikringssonene skal sendes Avinor til uttalelse. Mer spesifikke bestemmelser ift. restriksjonsplan og byggerestriksjonsplan innarbeides etter nærmere anvisning fra Avinor.

Innenfor hensynssone H190\_1 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo Lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli utført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet og/eller i bestemmelsene i planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor/Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Ved søknad om oppføring av nye bygninger og anlegg som bryter koter (røde streksymboler) innenfor hensynssonene H190\_2 på Avinors tegning ENGM-P-09, skal det foreligge en radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Det må gjøres turbulensvurderinger før det tillates nye bygg og anlegg i nrområdet til rullebanen.

### **11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370\_1 og 2)**

Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Tiltak som berører hensynssonene må vurderes nærmere, bl.a. i samråd med netteier.

### **11.5 Sikringszone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)**

Innenfor nedbørsfelt for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann, jf. drikkevannsforskriften: [FOR-2016-12-22-1868](#). Dette gjelder nedbørsfelt Bjertnessjøen, Gimilvann og Harstadtjernet.

### **11.6 Sikringszone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120)**

Innenfor område for grunnvannsforsyning – Nordmoen - er det forbud mot tiltak som kan forurense grunnvannet med tanke på området funksjon som drikkevannsforsyning.

### **11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190)**

Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde er vist med skravor i plankartet. Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket gjeldende.

### **11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720)**

I Nannestad er 9 områder vernet etter naturvernloven. Disse ligger dels også i nabokommuner. Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter. Områdene er:

- Gjerimåsan naturreservat, H720\_1 Forskrift: [FOR-2015-12-11-1516](#)
- Romerike landskapsvernområde, H720\_2 Forskrift: [FOR-1985-11-01-1943](#)
- Aurmoen landskapsvernområde, H720\_3 Forskrift: [FOR-1999-12-17-1423](#)
- Snellingsrøysene og Skotjernfjellet naturreservat, H720\_4 Forskrift: [FOR-2017-12-15-2069](#)
- Marifjell naturreservat, H720\_5 Forskrift: [FOR-2008-12-19-1450](#)
- Nannestad kapellangård naturreservat, H720\_6 Forskrift: [FOR-2010-12-17-1630](#)
- Rudskampen naturreservat, H720\_7 Forskrift: [FOR-2015-03-20-238](#)
- Styggdalen naturreservat, H720\_8 Forskrift: [FOR-2017-12-15-2068](#)
- Pipra og Storrsjøhøgda naturreservat, H720\_9 Forskrift: [FOR-2018-12-14-1942](#)

### 11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

- Nærfriluftsområde Bjørkeåsen (H530\_1)
- Nærfriluftsområder Maura (H530\_2 og 3)
- Nærfriluftsområde Eltonåsen (H530\_4)

Nærfriluftsområdet for Åsgreina vurderes i forbindelse med utarbeidelse av tettstedsanalyse for Åsgreina.

#### **Retningslinjer:**

Nærfriluftsområder er viktige å bevare i tilknytning til alle boligområder.

Hensynssonen er ikke til hinder for nydyrking, beiting eller skogsdrift.

### 11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570\_1 - 16)

Delområder med interessante kulturminnemiljø i Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø** datert 22.02.2019. Se også pkt. 8.1. For utfyllende informasjon om delområdene, se i kommunedelplanen.

- 1 Holter sentrum – fra kirke til prestegård (H570\_1)
- 2 Øya/Ukkestad/Austad (H570\_2)
- 3 Engervegen (H570\_3)
- 4 Låke/Låkedalen (H570\_4)
- 5 Nannestad kirke (H570\_5)
- 6 Nannestad sentrum, Teiebyen (H570\_6)
- 7 Slattum (H570\_7)
- 8 Sjø-Kringler (H570\_8)
- 9 Kringlerdalen (H570\_9)
- 10 Skjennum (H570\_10)
- 11 Bjørke (H570\_11)
- 12 Nannestadvegen fra Betania til Betel (H570\_12)
- 13 Maura; Vålaugsvegen – fra Solheimkrysset til Morud (H570\_13)
- 14 Gamle Hadelandsvegen (Totner/Åmot) og Buråslia (H570\_14)
- 15 Stensgård (H570\_15)

### **11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510)**

«Øya – Nordre Eik» ble i 2009 utpekt som utvalgt kulturlandskap i Akershus. Arealavgrensningen for området framgår på plankartet. Det er utarbeidet en forvaltningsplan for området som beskriver langsiktige målsettinger for istandsetting og skjøtsel av kulturlandskapet, og som er retningsgivende for arbeidet i området. Forvaltningsplanen er under revidering.

## **12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

(Pbl.§11-7 nr. 2)

### **12.1 Krav for enkelte områder**

1. K3: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det innarbeides gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området med tilknytning til eksisterende gang-/sykkelvegnett i vest, sør og nord. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring. Det tillates innenfor området etablert flyplassstilknyttet virksomhet, eks. flyoperative driftsfunksjoner, hangar, frakt/spedisjon, flyparkering, verkstedvirksomhet og administrative funksjoner tilknyttet disse.
2. K5: Området ved Piperudkrysset/E16 kan reguleres til kollektivknutepunkt, med mulighet for pendler-/innfartsparkering og ev. i kombinasjon med næring.

## **13. Krav til øvrige byggeområder**

(PBL. §11-10)

### **13.1 Krav til øvrige byggeområder**

1. B12: *Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan innarbeides et grøntområde i østre del av området, i tilstrekkelig bredde for å ivareta skiløypetrasé. Denne skal også sikres gjennom anleggsperioden. (B12 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. B18a+b: Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan tas særskilt hensyn til vilttrekk, overvannshåndtering og fare for kvikkleireskred.
3. BK1: Det kan innenfor delområde BK1 i reguleringsplan for Ramstadåsen (planID 09-05) tilrettelegges for noe næring i tilknytning til boligbebyggelse. Dette med hensikt å kunne etablere ev. nærbutikk i området.
4. B30: *Det skal i hovedsak tilrettelegges for åpen småhusbebyggelse. Kun 30 % av utbyggingen kan tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
5. A2: (Stabiliseringstiltak for fv. 120 ved Engelstadkorset) Innenfor området kan det gjennomføres nødvendige stabiliseringstiltak for fv. 120. Inngrep i dyrka jord må unngås og begrenses mest mulig. Eventuelle masser må være rene, naturlige masser som er egnet for matproduksjon, og eventuelt oppfylt dyrka areal må istandsettes til god

- dyrkingskvalitet/LNF-formål. En reguleringsplan må inneholde konkrete forutsetninger for tilbakeføring til dyrka jord, og være i samsvar med regional plan for masseforvaltning.
6. F1: Det kreves utarbeidet reguleringsplan for området før utbygging kan skje. Det kan oppføres inntil 5 hytter innenfor området. Hver enhet kan ha et bruksareal på inntil 150 m<sup>2</sup>, inkl. uthus. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
  7. Bjerke stadion: Ferdsel gjennom området skal sikres og området skal utarbeides i tråd med målene om å fremme området bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretagelse av jordressurser må vurderes spesielt.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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:** Holakervegen 30  
2032 MAURA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Iris Therese Asak

**Telefon:** 975 98 015  
**E-post:** iris.asak@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre