



aktiv.

Elgvegen 2, 2030 NANNESTAD

**Velholdt enebolig i sentrum av
Nannestad. Tilhørende
dobbelgarasje- romslig og pent
opparbeidet tomt- 3 soverom.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 28, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 600 000,-
Omkostn.: Kr 159 140,-
Total ink omk.: Kr 5 759 140,-
Selger: Øivind Kristoffer Wærhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total: 180/246 m²
Tomtstr.: 1424 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 66

Oppdragsnr.: 1206240013

Velholdt enebolig i sentrum av Nannestad. Tilhørende dobbelgarasje.

Velkommen til Elgvegen 2.

Boligen ligger svært sentralt til med umiddelbar nærhet til Nannestad sentrum og alle sentrumsfasiliteter som følger her. Det er også umiddelbar nærhet til bussholdeplass, skoler og barnehager.

Eiendommen gir et ryddig og pent inntrykk med steinlagt gårds plass og pent opparbeidet og inngjerdet hage med flere bedd, trær og prydbusker.

Hovedetasjen inneholder gang, tre soverom, nyere bad, kjøkken og romslig stue med utgang til innglassert terrasse.

Kjelleren har godt med lagringsrom, kombinert bad/vaskerom og rom som er innredet til kjellerstue (rommet er ikke bruksendret)

Boligen fremstår som pen og velholdt. Det er dog en eldre bolig og stedvis oppgradering/moderisering må påregnes i tiden som kommer.

Håper å se deg på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Egenerklæring	59
Andre vedlegg	111
Energiattest	119
Nabolagsprofil	126
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 56 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 246 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 m² Kjellerstue , Gang , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entré , Gang , Bad , Soverom , Soverom/garderobe, Soverom/kontor, Stue , Kjøkken

BRA-e: 24 32 m² Bod , Garasje Garasje

BRA-b: 10 m² Innglassert terrasse

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglassert terrasse ca. 9,9 kvm (balkongen er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

Terrasse ca. 16 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).

Repo ved inngangspartiet på ca. 7,3 kvm (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggene innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom ca. 6,4 kvm. ca. 9,2 kvm. og ca. 7,4 kvm.

VÅTROM:

Bad 1. etg. på ca. 3,1 kvm.

Bad u. etg. på ca. 6,2 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 11,2 kvm.

STUE:

Stue ca. 41,4 kvm.

Kjellerstue ca. 27,3 kvm.

Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.

Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Det ene soverommet/kontoret innehar ikke anbefalt størrelse for rom til varig opphold (7 kvm).

Forskriftskravet i TEK10 § 12-7 angir at "Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1424 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt, opparbeidet med plen, uteareal og belegningssten gårdsplass.

Kommunen opplyser at eiendommens grenser er lite og middels nøyaktige. Oppgitt areal er derfor med forbehold.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1301 kvm og et oppgitt areal på 1443 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument.

De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Selger opplyser følgende:

"Jeg mener kommunen oppgir min tomt til 1301,8 m² at det er uten de 124 m² som jeg har fått kjøpt gammel veggrunn.

De kunne ikke utstede skjøte på dette da de formelt ikke eide grunnen. Dette var vanlig sa de da de hadde gjort tilsvarene flere steder.

Jeg mener at tomten min er på 1424,8 m²."

"Fått varsel om at det vil bli bygget en rundkjøring 100 meter nedenfor oss . Kanskje det i fremtiden kan ta 2 meter av tomten i halve lengden mot Preståsenvegen."

Tomten selger har fått kjøpt til er del av en større veggrunn uten juridisk eier. Vedlagt salgsoppgaven ligger kjøpsdokumentene som selger mottok.

Beliggenhet

Elgvegen 2 ligger koselig til i sentrum av Nannestad. Sentrumet har et godt utvalg av skoler, inkludert Nannestad videregående skole, Nannestad ungdomsskole og flere barneskoler, som skaper et trygt læringsmiljø for alle aldersgrupper. Handelstilbudet i sentrumet er variert, med alt fra lokale butikker til større kjeder. Kafeer, bakerier og restauranter tilbyr et mangfoldig utvalg av mat og drikke.

Kollektivtransport er enkelt tilgjengelig med både buss- og togforbindelser fra Nannestad stasjon, som fungerer som et viktig knutepunkt for reisende som pendler til Oslo og andre byer.

Fritidsaktiviteter er mangfoldige, med muligheter for friluftsliv som fotturer, sykkelturner og skogsturer i vakker natur. Idrettsanlegg som fotballbaner, tennisbaner og svømmehaller tilbyr muligheter for å holde seg aktiv året rundt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Joachim Tollefsen;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

TAK:

Flattak av sperrekonstruksjon og nytt/ombygget til valmettak i 1982 .

LOFT:

Adkomst via utvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

YTTERTAK:

Bølget takblekk.

GESIMSER:

Malt tre.

YTTERVEGGER:

Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.
Yttervegger antatt isolert med mineralull/isolasjon etter kravet på oppføringstiden.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

UTEAREALER:

Det er en terrasse på ca. 26 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen er innbygget/overbygg . Det er også en terrasse med overbygg ved inngangspartiet på ca. 7,3 kvm. Terrassene er i trekonstruksjoner.

Innvendig:**GULV:**

Laminat, belegg, tarkett og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Tarkett/parkett, teppe, belegg og betong.

VEGGER:

Betongvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel, tak-ess og malte flater.

Tilbygg / modernisering

1977 Tilbygg Tilbygg stue

1982 Ombygging Ombygget til valmettak.

1982 Modernisering Nye vinduer i hele bygget.

2001 Modernisering Nye vinduer stue

1993 Modernisering Nytt elskap utvidet til 3x63a med automatsikringer

2010 Modernisering Nytt kjøkken

2012 Modernisering Nytt komposit gulv terrasse og ny innebygget glass terrasse 2017

2001 Modernisering Nye varmeovner/panelovner

2018 Modernisering Oljetank mellom hus og garasje, 1200 liter glassfiber er tømt, rengjort og igjenfylt av Arnkværn (etter godkjenning av Nannestad Kommune).

2005 Modernisering Radonsjekk med sertifikat.

2023 Modernisering Varmepumpe Mitsubishi Uwano 7000

2023 Modernisering Monterte nye jordfeilbrytere i sikringskap

2020 Modernisering Peisovn montert stue

2020 Modernisering Nytt bad 1. etg.

2020 Modernisering Overflate renovering stue, kjøkken, gang og entré.

2019 Modernisering Fasademarkise og terrassemarkise

2021 Modernisering Persienne stuevindu øst.

Viser til ytterligere beskrivelse i vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeidet er utført av faglært og gjort som en vennetjeneste. Hele prosessen er dokumentert i Boligmappa med 37 bilder. Alle bildene er også fremkalt og kan medfølge salget. Det kan derfor ikke gis noen garanti utover det.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Glassfibertanken er tømt og fylt med pukk. Sendt kopi til Nannestad Kommune 11.06.2018 Ligger i Boligmappa.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja

Beskrivelse: Elvia og Aasheim Elektro feb.2024 .Ligger i Boligmappa

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja

Beskrivelse: Zaptec lader

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

-Ja

Er tanken plombert?

-Ja

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

-Ja

Beskrivelse: Fått varsel om at det vil bli bygget en rundkjøring 100 meter nedenfor oss . Kanskje det i fremtiden kan ta 2 meter av tomten i halve lengden mot Preståsenvegen.

Er det foretatt radonmåling?

-Ja

Beskrivelse Norsk Radonrådgivning har foretatt måling den 13.09.2015 med kommentar : Under faregrensen , ingen tiltak nødvendig.

For mer utfyllende beskrivelse se vedlagt egenerklæringskjema

Innhold

1. etg. Entré , Gang , Bad , Soverom , Soverom/garderobe, Soverom/kontor, Stue , Kjøkken

Kjeller: Kjellerstue , Gang , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Det er noen av kobber rørene i boligen som er fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen tegn til skade/svekkelser på badet. For våtrom som er eldre en 15 år er det fare for at endret bruk av våtrommet kan føre til skader/lekasjer. Det er derfor badet er gitt en TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer som det er, men det bør påberegnes renovering innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

- "Linjer" som er lagt opp til robotklipper blir liggende, Robotklipper medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Parkering

Frittstående garasje fra ca. 1971 med kaldtloft.

Mindre enkel garasje oppført i 2006 etter opplysninger forelagt av eier.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

7825541

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling datert 13.09.2015, vurdert til under faregrensen og ingen tiltak nødvendig.

Stue 103. Kjellerrom 73. Soveværelse 13. Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Det er montert varmepumpe, av typen luft til luft i stue 1. etg.

Gulvvarme på bad.

Vedovn i stue.

Montert varmepumpe i garasjen.

Eier opplyser at det er en nedgravd oljetank på tomten. Han opplyser følgende i vedlagt egenerklæringsskjema:

"Glassfibertanken er tømt og fylt med pukk. Sendt kopi til Nannestad Kommune 11.06.2018 Ligger i Boligmappa."

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 600 000

Kommunale avgifter

Kr 13 668

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feiing.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en årsprognose og det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 015 743

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 859 822

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 66 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/26/66:

16.11.1968 - Dokumentnr: 6886 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:26 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1844153 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:26 Bnr:66

01.01.2024 - Dokumentnr: 234626 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:26 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det er utstedt "innflytningsattest" for nybygg og større arbeider datert 17.11.1969
- Det er utstedt ferdigattest for ombygging av bygg datert 28.06.82.
- Det foreligger melding om arbeid etter plan og bygningsloven: Oppføring av tak over eksisterende terrasse datert: 23.08.99
- Melding tiltak uthus datert: 16.09.91
- Tillatelse til oppfølging av tilbygg til uthus datert: 04.04.2006.
- Byggetillatelse tilbygg datert:11.03.1977
- Byggetillatelse bolig datert: 30.05.1969
- Byggetillatelse oppføring av garasje datert: 17.06.1971

Det foreligger også følgende:

- Tegninger for oppføring av enebolig datert 1969
- Tegning ombygging
- Tegning dobbelgarasje
- Tegning tilbygg
- Tegning tilbygg uthus
- Tegning takoverbygg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjeller som er innredet og brukt som kjellerstue ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold grunnet maglende rømningsveg. Rommet er forøvrig angitt som disponibelt rom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke foretatt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse/innflytningsattest for nybygg og større arbeider datert 17.11.1969. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende

forhold:

- En del montering på bad.
- Innvendig puss av kjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.11.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Tilkomst fra kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger tett på hovedveg og vegstøy må påregnes.

Selger opplyser følgende:

"Fått varsel om at det vil bli bygget en rundkjøring 100 meter nedenfor oss . Kanskje det i fremtiden kan ta 2 meter av tomten i halve lengden mot Preståsenvegen."
- Se vedlagt kart for ytterligere beskrivelse.

Delarealer Delareal 1 302 m
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 15 624 m
KPHensynsonenavnH320
KPFare Flomfare

Delareal 1 302 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_11

Delareal 1 302 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 84 630 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 302 m
KPHensynsonenavnH310_2
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_1

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_2

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_7

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_3

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_16

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_6

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_8

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_10

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_12

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_13

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_14

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_5

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_9

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_4

Delareal 1 302 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_15

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

140 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 600 000,00))

159 140,- (Omkostninger totalt)

5 759 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 159 140

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16000,- oppgjørshonorar kr. 6500,- og visninger kr. 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

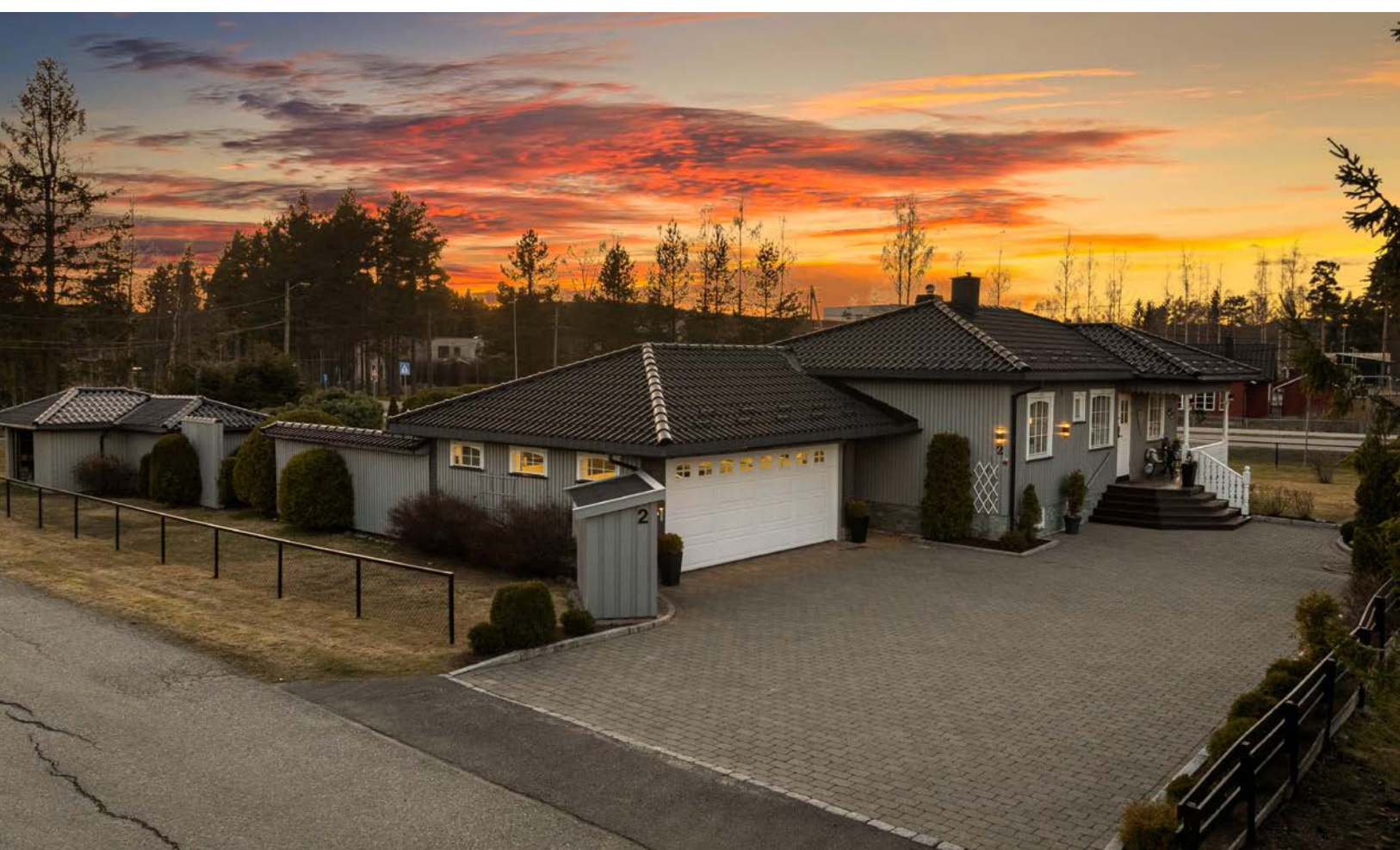
Ansvarlig megler

Kristina Birkeland

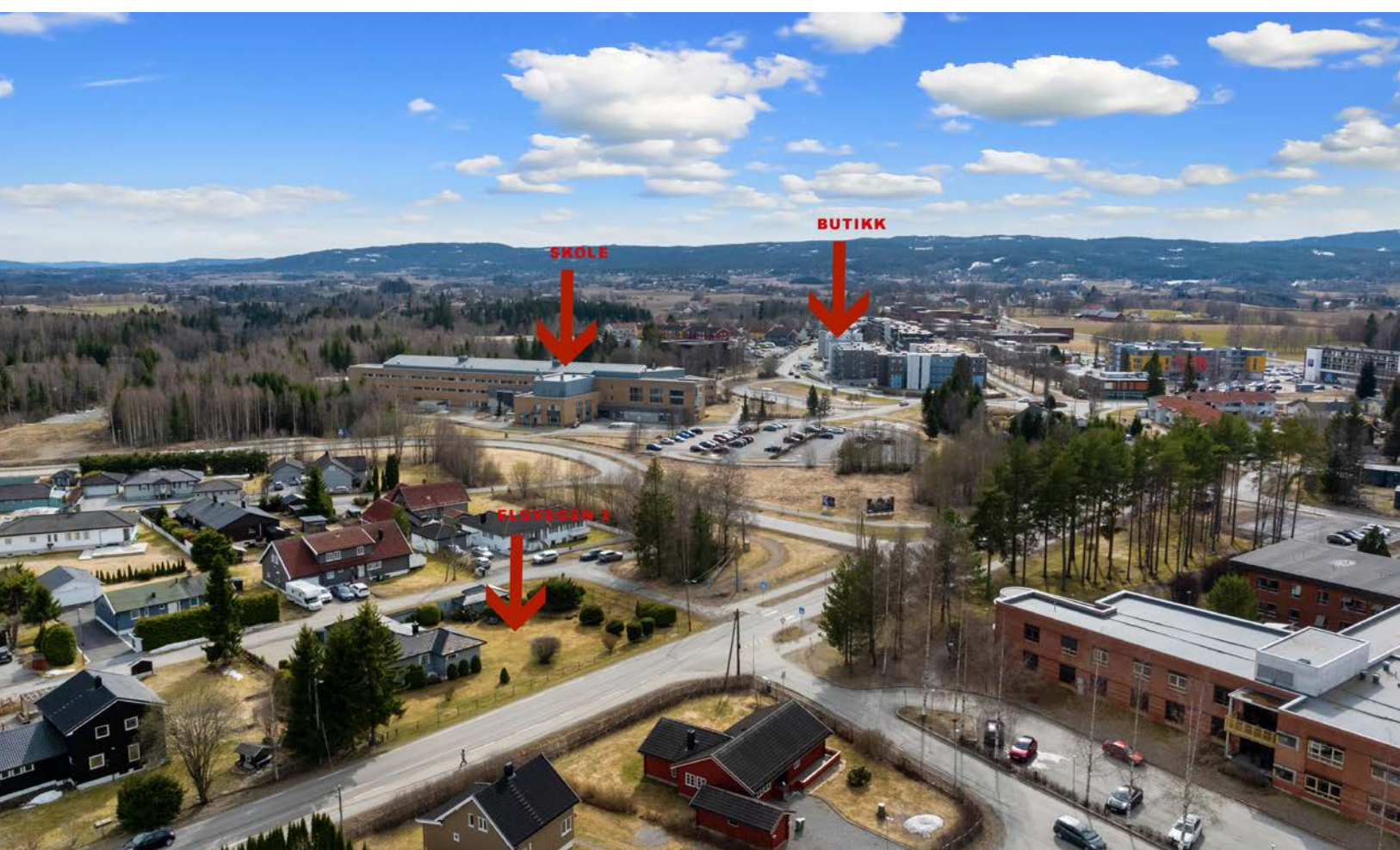
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 28
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

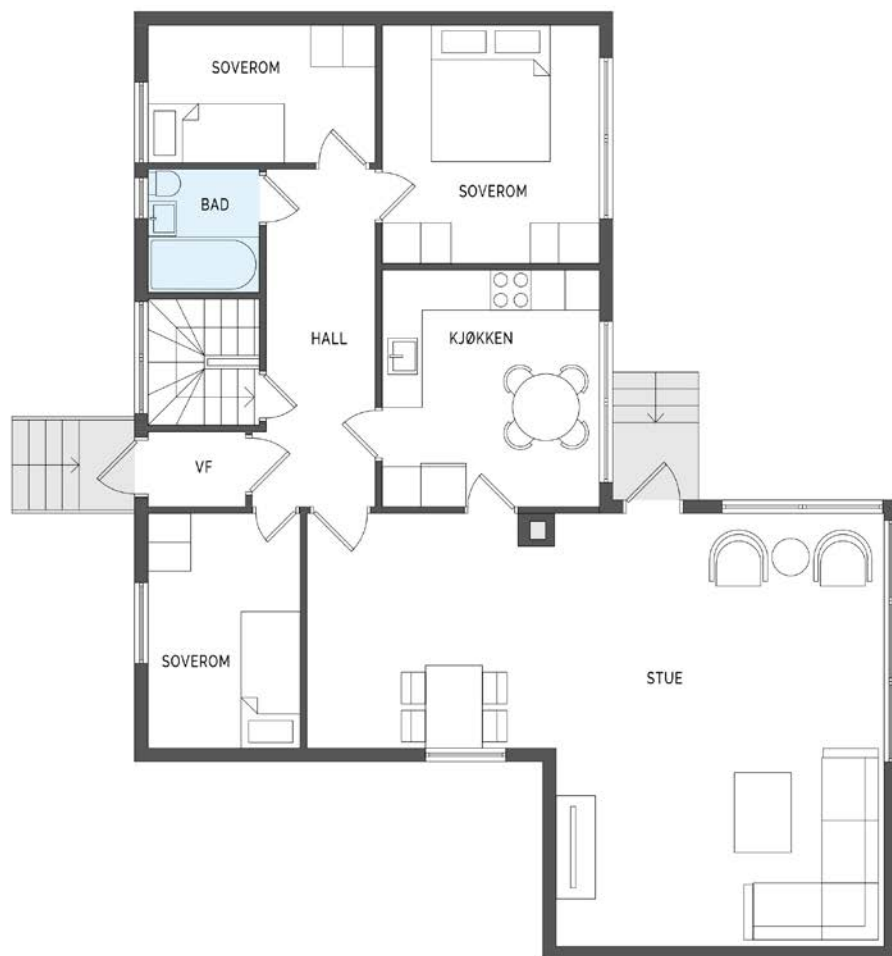
Salgsoppgavedato
26.04.2024





















































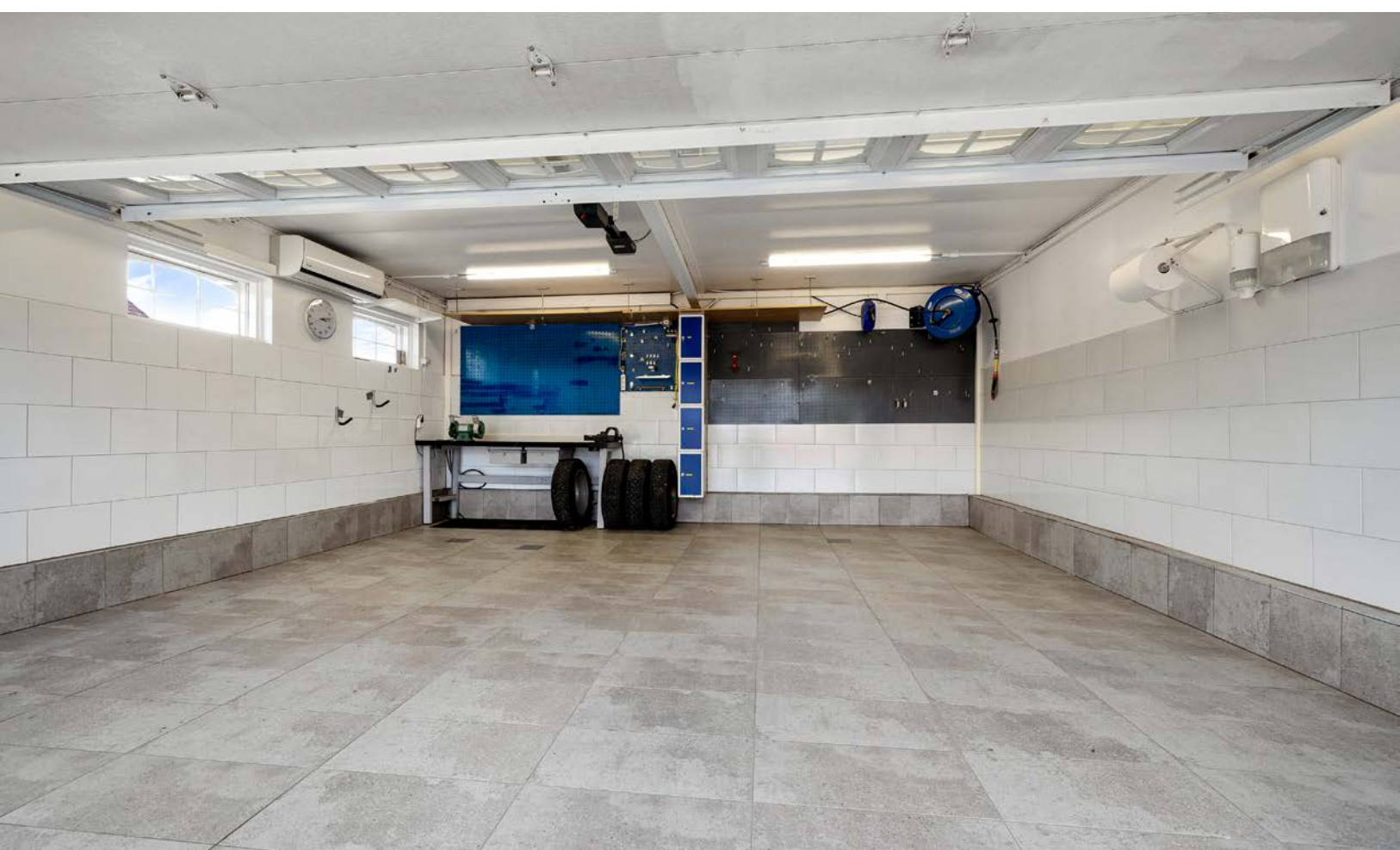


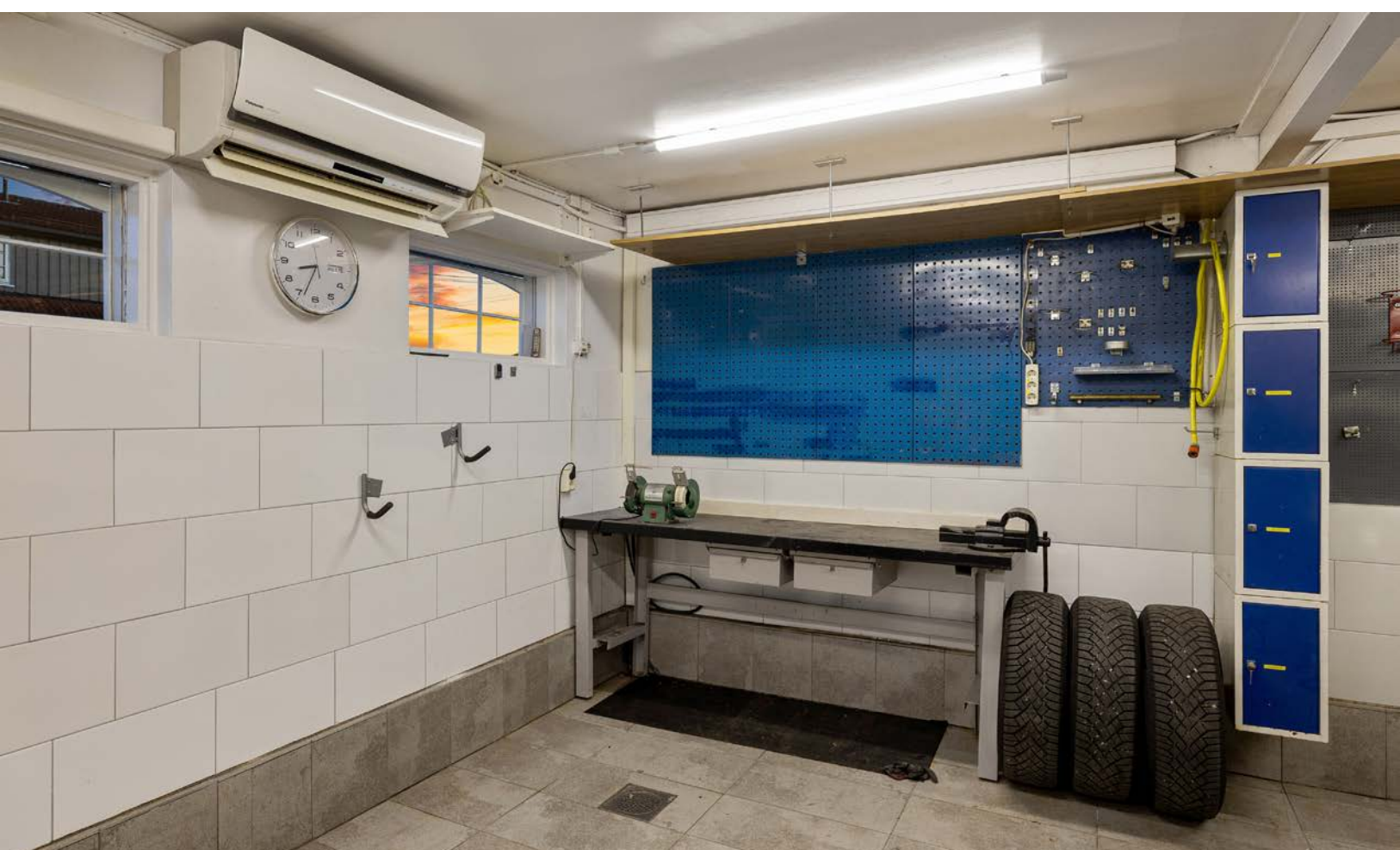


















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240013	

Selger 1 navn
Øivind Kristoffer Wærhaug

Gateadresse	
Elgvegen 2	

Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1206240013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeidet er utført av faglært og gjort som en vennetjeneste. Hele prosessen er dokumentert i Boligmappa med 37 bilder. Alle bildene er også fremkalt og kan medfølge salget. Det kan derfor ikke gis noen garanti utover dett.

Arbeid utført av

Vennetjeneste

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tatt 37 bilder av prosessen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Glassfibertanken er tømt og fylt med pukk. Sendt kopi til Nannestad Kommune 11.06.2018 Ligger i Boligmappa.

Arbeid utført av

Arnkvern

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elvia og Aasheim Elektro feb.2024 . Ligger i Boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fått varsel om at det vil bli bygget en rundkjøring 100 meter nedenfor oss . Kanskje det i fremtiden kan ta 2 meter av tomten i halve lengden mot Preståsenvegen.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Norsk Radonrådgivning har foretatt måling den 13.09.2015 med kommentar : Under faregrensen , ingen tiltak nødvendig.

21.1 Radonmåling

År

2015

Verdi

Ligger i Boligmappa .Stue 103. Kjellerrom 73. Soveværelse 13

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206240013

Tilleggskommentar

Boligen mener vi er ivaretatt på den aller beste måte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206240013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind Wærhaug	0fe7833de990583c9d88da cb83be8da05fe3891d	23.04.2024 15:10:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206240013

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Elgvegen 2, 2030 NANNESTAD



NANNESTAD kommune



gnr. 26, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 20041-1486

Referansenummer: QR8923

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Tollefsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen

Uavhengig Takstingeniør

post@badogboligtakst.no

913 15 705



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i en etasje over kjeller, oppført i 1969, men er blitt tilbygget/ombygget flere ganger, det foreligger dokumentasjon/søknad/ferdigattest på disse arbeidene. Boligen har gjennomgående godt vedlikeholdt på overflater og innredning med gjennomgående normalt bruks-, og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning. Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer på boligen.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1969

[Gå til side](#)

UTVENDIG

TAK:

Flattak av sperrekonstruksjon og nytt/ombygget til valmettak i 1982.

LOFT:

Adkomst via utvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

YTTERTAK:

Bølget takblekk.

GESIMSER:

Malt tre.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

YTTERVEGGER:

Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden. Yttervegger antatt isolert med mineralull/isolasjon etter kravet på oppføringstiden.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

UTEAREALER:

Det er en terrasse på ca. 26 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen er innbygget/overbygg.

Det er også en terrasse med overbygg ved inngangspartiet på ca. 7,3 kvm.

Terrassene er i trekonstruksjoner.

[Gå til side](#)

INNENDIG

INNENDIGE OVERFLATER:

GULV:

Laminat, belegg, tarkett og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

ETASJESKILLERE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i kjellerstuen og en ovn i stue 1. etg. som ble montert i 2020.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Tarkett/parkett, teppe, belegg og betong.

VEGGER:

Betongvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel, tak-ess og malte flater.

INNENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp.

INNENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører og eldre furu-dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1. etg. fra 2020 med flislagte vegger og gulv.

UTSTYR:

Det er montert rette, innsvingbare glassdører i dusjhjørnet.

Veggmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

Bad i kjeller med våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Liten baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og laminert benkeplate med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.
Rørskapet er plassert på bod i kjeller.

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.
Forøvrig naturlig ventilasjon med
lufteluker/spalter i boligen.

VARMEPUMPE:

Det er montert varmepumpe, av typen luft til luft
i stue 1. etg.

VARMTVANNSBEREDER:

Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.
Plassert på badet i kjeller.

ELEKTRISITET:

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i gangen i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Bod og garasje

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

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

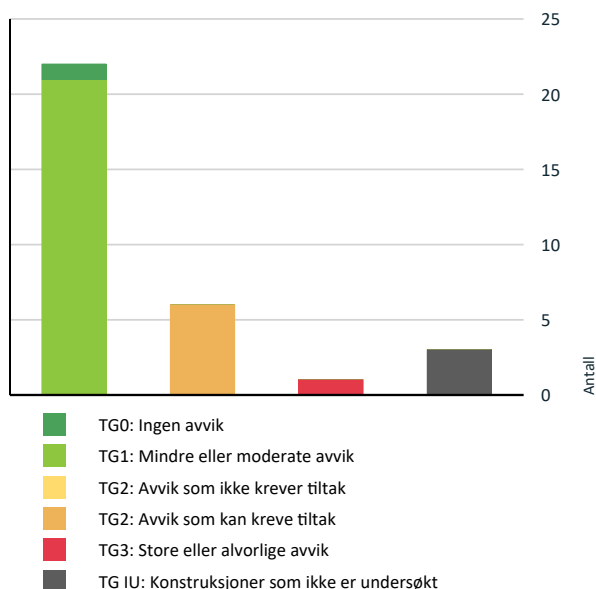
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

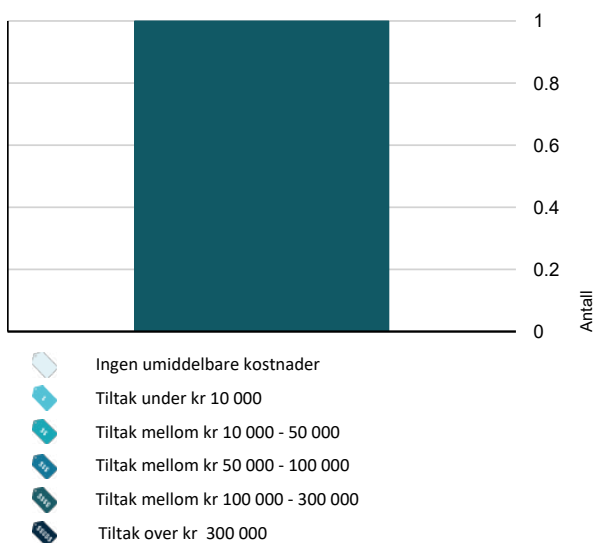
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygg stue
1982	Ombygging	Ombygget til valmettak.
1982	Modernisering	Nye vinduer i hele bygget.
2001	Modernisering	Nye vinduer stue
1993	Modernisering	Nytt elskap utvidet til 3x63a med automatsikringer
2010	Modernisering	Nytt kjøkken
2012	Modernisering	Nytt komposit gulv terrasse og ny innebygget glass terrasse 2017
2001	Modernisering	Nye varmeovner/panelovner
2018	Modernisering	Oljetank mellom hus og garasje, 1200 liter glassfiber er tømt, rengjort og igjenfylt av Arnkvern (etter godkjenning av Nannestad Kommune).
2005	Modernisering	Radonsjekk med sertifikat.
2023	Modernisering	Varmepumpe Mitsubishi Uwano 7000
2023	Modernisering	Montert nye jordfeilbrytere i sikringskap
2020	Modernisering	Peisovn montert stue
2020	Modernisering	Nytt bad 1. etg.
2020	Modernisering	Overflate renovering stue, kjøkken, gang og entré.
2019	Modernisering	Fasademarkise og terrassemarkise
2021	Modernisering	Persienne stuevindu øst.

UTVENDIG

Taktekking

YTERTAK:

Bølget takblekk.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Nedløp og beslag

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslåt på innsiden. Yttervegger antatt isolert med mineralull/isolasjon etter kravet på oppføringstiden.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.

Husets tetthet er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

TAK:

Flattak av sperrekonstruksjon og nytt/ombygget til valmettak i 1982 .

LOFT:

Adkomst via utvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

BEGRENSNINGER:

Takkonstruksjonen er gitt TGIU da loftet ikke er inspisert, grunnet manglende tilkomst/plass.

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982 Kilde: Eier

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på ca. 26 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen er innbygget/overbygg. Det er også en terrasse med overbygg ved inngangspartiet på ca. 7,3 kvm. Terrassene er i trekonstruksjoner.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

INNENDIG

! TG 1 Overflater

GULV:
Laminat, tarkett og parkett.
VEGGER:
Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.
HIMLINGER:
Panel, takplater og malte flater.

VURDERING AV OVERFLATER:
Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.
Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

PIPELØP:
Elementpipe.
ILDSTEDER:
Det er en vedovn i kjellerstuen og en ovn i stue 1. etg. som ble montert i 2020.
DOKUMENTASJON:
Ikke fremlagt.
BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:
Ildstedet er ikke funksjonstestet.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.
For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

! TG 1 Rom Under Terreng

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG
GULV:
Tarkett/parkett, teppe, belegg og betong.
VEGGER:
Betongvegger og panel.
HIMLINGER:
Panel, tak-ess og malte flater.

HULLTAKING:
Hulltaking er ikke utført da deler av yttervegger i kjeller ikke er kledd igjen med panel og ikke innehar indikasjoner på fuktproblematikk der det er synlig yttervegg.

INNENDIG UTFOREDE VEGGER:
Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

INNENDIGE DØRER:
Hvite formpressede fyllingsdører og eldre furu-dører.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Bad med teknisk forskrift fra 2017.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon, men det foreligger ingen faktura eller lignende.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislågt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 25 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjonen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med bilde dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:
Det er montert rette, innsvingbare glassdører i dusjhjørnet.
Veggmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

BESKRIVELSE:
Våtromstapet på vegger og belegget på gulv.
UTSTYR:
Det er montert dusjkabinett.
Gulvmontert wc.
Liten baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.
FALLFORHOLD:
Bra.
Ca. 25 mm. fall fra topp belegget ved døråpning til topp slukrist.
LUFTING:
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ingen tegn til skade/svekkelser på badet.
For våtrom som er eldre enn 15 år er det fare for at endret bruk av våtrommet kan føre til skader/lekasjer. Det er derfor badet er gitt en TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer som det er, men det bør påberegnes renovering innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med fliser på vegg over benkeplaten.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

VANNRØR:

Kobber-rør fra byggeår og noen nyere rør i rør.
Rørskapet er plassert på bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen av kobber rørene i boligen som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Avløpsrør

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.
Forøvrig naturlig ventilasjon med luftluker/spalter i boligen.

! TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe, av typen luft til luft i stue 1. etg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.
Plassert på badet i kjeller.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! TG 1 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.

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

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i gangen i kjeller.

- 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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TO 2

Drenering

BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

ALDER:

Mulig fra byggeår.

TAKVANN:

Utkast fra nedløp til drenerør.

DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

EIER INFORMERER:

Vann fra takvann og nedløp fra hovedbygning og garasje føres i egne rør i bakken direkte til overvannskum på gårdsplass.

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget.

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drenerør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygninger på eiendommen

Bod og garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Frittstående uthus som ble tilbygget med garasje i 2006.

FUNDAMENT:

Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser på tilbygget (garasjen) og stedvis punktfundamentert.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Valmettak tekket med bølget takblekk.

PORT:

Leddport med elektrisk portåpner.

YTTERDØR:

Enkle inngangsdører og port inn til garasjen.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg liten garasje
------	---------	-----------------------

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Frittstående garasje fra ca. 1971 med kaldtloft.

FUNDAMENT:

Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser og ringmur av lettklinkerblokk.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Valmettak teknet med bølget takblekk.

PORT:

Leddport med elektrisk portåpner.

YTTERDØR:

Stål inngangsdør.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ny garasjeport
2016	Modernisering	Flislagt gulv og vegger.
2023	Modernisering	Montert el-billader Zaptac (25A 1 fas 3x6mm2)
2023	Modernisering	Montert varmepumpe Panazonic 2013 mod.
2022	Modernisering	Ledlys i garasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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

Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg.	99		10	109	23		109
Kjeller	81			81			81
SUM	180		10		23		190
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré , Gang , Bad , Soverom , Soverom/garderobe, Soverom/kontor, Stue , Kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue , Gang , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Innglassert terrasse ca. 9,9 kvm (balkongen er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

Terrasse ca. 16 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).

Repo ved inngangspartiet på ca. 7,3 kvm (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom ca. 6,4 kvm. ca. 9,2 kvm. og ca. 7,4 kvm.

VÅTROM:

Bad 1. etg. på ca. 3,1 kvm.

Bad u. etg. på ca. 6,2 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 11,2 kvm.

STUE:

Stue ca. 41,4 kvm.

Kjellerstue ca. 27,3 kvm.

Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.

Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Det ene soverommet/kontoret innehar ikke anbefalt størrelse for rom til varig opphold (7 kvm).

Forskriftskravet i TEK10 § 12-7 angir at "Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: RØMNINGSVEI:

Hvis kjellerareal/innredet areal skal brukes til varig opphold stilles det krav til minimum én rømningsvei direkte til sikkert sted, dør til terreng, der døra skal ha tilstrekkelig bredde (90 cm) og høyde, og den skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel, alternativt 2 rømningsveier, jf gjeldende regelverk. Ved eventuelt vindu som rømningsvei må kravene til rømningsvindu tilfredsstilles bredde minst 50 cm. og høyde minst 60 cm. Summen av bredde og høyde må være minimum 150 cm. Vinduet må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet. Avstand fra gulv til underkant vindu må ikke overstige 1 meter hvis det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet. Snø eller annet må ikke hindre åpning eller rømning.

Lys og utsyn

§ 13-12. Lys

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet.

Bod og garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg		24		24			24
SUM		24					24
SUM BRA	24						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden varierer gjennom hele garasjen/uthuset . Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart.

Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg.		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjente tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	31
Bod og garasje	0	24
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig

Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.
Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Joachim Tollefsen	Takstingeniør
	Øivind Kristoffer Wærhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	26	66		0	1301.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elgvegen 2

Hjemmelshaver

Wærhaug Øivind Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral og barnevennlig beliggenhet ved Preståsen like ved Nannestad sentrum. Her er det gangavstand til både Prestmosen FUS barnehage og Preståsen barneskole med klasser fra 1-7 trinn. Det er også gangavstand til både Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole.

Gangavstand også til Nannestad sentrum hvor man finner butikker, kollektivtransport, idrettshall, kommuneadministrasjon og andre offentlige servicetilbud. For et utvidet tilbud er både Jessheim og Råholt kun en kort biltur unna. Det er også hyppige bussavganger fra Nannestad sentrum mot Jessheim og Gardermoen.

Med bil tar det ca. 15. minutter til Gardermoen og ca. 45. minutter til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:

Flat tomt, opparbeidet med plen, uteareal og belegningssten gårdsplass.

PARKERING:

På gårdsplass og garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

År
1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR8923>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

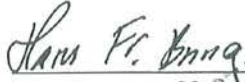
NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR SØNDRE DEL AV PRESTÅSEN MED OMGIVELSER, NANNESTAD

Reguleringsplanen er datert 20.03.67, sist revidert 17.10.68

Bestemmelsene er datert 20.03.67

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 16.12.68


ordfører

- § 1 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nannestad kommune til anvendelse.
- § 2 Boligbebyggelsen skal være åpen og villamessig, med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i 1 etasje.
- § 3 Hvor det er regulert byggelinje skal våningshus ligge i denne. Bygningsrådet kan dog tillate at husene legges lengre inn på tomten. Uthusene og garasjenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle, og de skal søkes bygningsmessig forbundet med våningshuset. Hver leilighet skal være sikret garasje plass og andre nødvendig tilleggsrom. Våningshusets størrelse skal ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.
- § 4 Takoppbygg tillates på en-etasjes hus. Nedskjæring etter vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.
- § 5 Butikker, lager, mindre verksteder o.l. kan innredes, eller bebyggelse til slike formål oppføres i det regulerte forretningsområde. Forretningshusenes høyde skal ikke være over 2 etasjer og areal for parkeringsplasser skal være 3 ganger det bebygde areal.
- § 6 Større forretnings- og kontorbygg, samt samfunnshus og annen offentlig bebyggelse kan oppføres hvor slik bebyggelse kan inngå i en samlet plan.
- § 7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot vegg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.
- § 8 Bygningenes takvinkel, møne- og gesimshøyde samt farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlagen utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

- § 10 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for trafikken..
- § 11 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsenes pkt. 2, 3, 4, 5 og 6 innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nannestad kommune.
- § 12 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Eiendom	3238 26/66		
Utskriftsdato	04.04.2024	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner – Fredete bygninger
- ☑ Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 04.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgvegen 2, 2030 NANNESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	3 843,40 kr
Feiing	422,91 kr
Renovasjon	2 765,04 kr
Vann	2 590,96 kr
Sum	9 622,31 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 80 liter	1 Stk	1 251,00 kr	1/1	0 %	1 251,00 kr	417,00 kr
Renovasjon grunngebyr	1 Boenhet	2 343,00 kr	1/1	0 %	2 343,00 kr	781,00 kr
Feiegebyr per pipeløp	1 Pipeløp	314,00 kr	1/1	0 %	314,00 kr	104,67 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp	1 Pipeløp	156,00 kr	1/1	0 %	156,00 kr	52,00 kr
Avløp fastgebyr	1 Boenhet	2 063,00 kr	1/1	0 %	2 063,00 kr	687,66 kr
Avløp målt forbruk	88 m3	27,73 kr	1/1	0 %	2 439,80 kr	2 439,80 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-91 m3	27,73 kr	1/1	0 %	-2 522,96 kr	-2 522,96 kr
Avløpsgebyr à konto	90 m3	46,40 kr	1/1	0 %	4 176,00 kr	1 392,00 kr
Vann fastgebyr	1 Boenhet	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	437,66 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann målt forbruk	88 m3	15,22 kr	1/1	0 %	1 339,80 kr	1 339,80 kr
Vannmålerleie	1 Måler	381,00 kr	1/1	0 %	381,00 kr	127,00 kr
Innbetalt forskudd vann	-91 m3	15,22 kr	1/1	0 %	-1 385,48 kr	-1 385,48 kr
Vanngebyr á konto	90 m3	20,00 kr	1/1	0 %	1 800,00 kr	600,00 kr
				Sum	13 668,16 kr	4 470,15 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 04.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgvegen 2, 2030 NANNESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
11225157	1217	06.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	88

Privat septikanlegg	Nei
----------------------------	-----

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NANNESTAD KOMMUNE
Bygningskontrollen

Nannestad den ¹⁷/₁₁ 19 69

INNFLYTTINGSATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Journalnr. 60/69

Synsforretning.

Arbeidssted 26/66 Nannestad
Arbeidets art Oppføring av bolig
Bygningens art Hustype fra A/B Åseda-Hus
Byggherre Øyvind Wærhaug
Byggemelder Øyvind Wærhaug
Ansvarshavende A/B Åseda-Hus

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

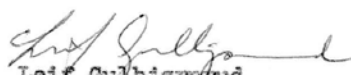
Pipe godkjennes.

Følgende arbeider gjenstår:

En del montering på bad.

Innvendig puss av kjeller.

Disse arbeider er ikke til hinder for at bygningen tas i bruk.


Leif Gulbjørnsrud
Bygningssjef



Arbeidsslett	Preståsen	Journalnr. 60/69
Arbeidets art	Nybygg - bolig	Innlevert 20/5-69
Bygningens art	Enebolig i tre, 1 etasje	
Byggherre	Øivind Wærhaug	
Byggemelder	A/B Åsedahus	
Ansvarshavende		

Plner, fasader og
snitt i M = 1 : 100

Nannestad, den 30/5-69

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Byggetillatelsen gjelder:

Oppføring av bolig etter godkjente tegninger.

Oppmålingsvesenet er varslet for påvisning av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle:

- A. Byggningskontrollen for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt, (gravnings-/sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent),
- B. Byggningskontrollen for besiktigelse av grunn før støpning tar til,
- C. Oppmålingsvesenet for kontroll av beliggenhet

Byggningskontrollen for kontroll av:

- 1. fundamenter, grunnmur (før videre byggearbeid fortsettes), isolasjon og drenering,
- 2. kult og flis over drenering, og kult i kjeller,
- 3. etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner,
- 4. isolasjon i gulv, vegger og tak,
- 5. gulv og vegger i bad, dusjrom og w.c.-rom (isolasjon, støp m.v.),
- 6. dytt av dører og vinduer,
- 7. murte ildsteder med fundamenter og isolasjon,
- 8. puss- og innredningsarbeider. (Puss- og innredningsarbeider i mur- og betonghus må ikke påbegynnes før tilatelse er gitt.)

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeid utføres utover det som omfattes av approbert byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av byggningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesaltegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelsen skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

bygn.sjef

Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven: Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 1 år etter at meldingen er godkjent taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengere tid enn 1 år.

Approbasjon.

Nannestad.....

Arbeidssted	Preståsen	Journalnr.	60/69	Tegn. nr. Planer, fasader og snitt 1 M = 1 : 100
Arbeids art	Nybygg - bolig	Innlevert	20/5-69	
Bygningens art	Enebolig 1 tre, 1 etasje			
Byggherre	Øivind Wærhaug			
Byggmelder	A/B Åsedahus			

Dato

30. mai 1969

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Byggetillatelse innvilges på følgende vilkår:

1. Søknad om ensvarsrett innsendes.
2. Kloakkutslippet skal føres gjennom lukket ledning og tilkobles den kommunale kloakkledning. Drenering og takvann føres ikke til det kommunale ledningsnett.
3. Byggherren må ha hjemmel på tomten.
4. Ved framtidig opparbeidelse av veg og kloakk må eier av eiendommen delta i utgifter til dette etter bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Byggetillatelse utleveres mot framvising av kvittering for betalt gebyr kr. 6,-

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse er gitt.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn. All post adresseres til Bygningskontrollen i, ikke til saksbehandler.



Arbeidssted	26/66 Nannestad	Journalnr.	124/71
Arbeids art	Oppføring av garasje	Innlevert	7/6 - 71
Bygningens art	Garasje i mur - 33,6 m ² .		
Byggherre	Øivind Wærhaug		
Byggemelder	" "		
Ansvarshavende	Trygve Wærhaug		

Plan og fasader
i M = 1 : 100

Nannestad, den 17/6-71

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Byggetillatelsen gjelder:

Oppføring av garasje etter godkjente tegninger.

Oppmålingsvesenet er varslet for påvisning av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle:

- A. Bygningskontrollen for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt, (gravnings-/sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent),
- B. Bygningskontrollen for besiktigelse av grunn før støpning tar til,
- C. Oppmålingsvesenet for kontroll av beliggenhet

Bygningskontrollen for kontroll av:

- 1. fundamenter, grunnmur (før videre byggearbeid fortsettes), isolasjon og drenering,
- 2. kult og flis over drenering, og kult i kjeller,
- 3. etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner,
- 4. isolasjon i gulv, vegger og tak,
- 5. gulv og vegger i bad, dusjrom og w.c.-rom (isolasjon, støp m.v.),
- 6. dytt av dører og vinduer,
- 7. murte ildsteder med fundamenter og isolasjon,
- 8. puss- og innredningsarbeider. (Puss- og innredningsarbeider i mur- og betonghus må ikke påbegynnes før tillatelse er gitt.)

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før bruksstillatelse er meddelt.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeid utføres utover det som omfattes av approbert byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelsen skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på bygge-plassen.

Leif Gulbjørnrud

bygn.sjef

Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven: Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 1 år etter at meldingen er godkjent taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengre tid enn 1 år.

Approbasjon.

Arbeidssled	Nannestad	Journalnr.	124/71	Tegn. nr. Plan og fasader i M = 1 : 100
Arbeidets art	Oppføring av garasje	Innlevert	7/6 - 71	
Bygningens art	Garasje i mur - 33,6 m2.			
Byggherre	Øivind Werhaug			
Byggmelder	" "			

Dato 17. juni 1971

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningsrådet godkjenner byggeplanene og tillater at garasjen plasseres 10 m. fra midten av boligvegen.

Trygve Werhaug godkjennes som ansvarshavende.

Byggetillatelse utleveres mot framvising av kvittering for betalt gebyr kr. 40,-

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse er gitt.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Leif Gulbjørnrud
bygn.sjef

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn. All post adresseres til Bygningskontrollen i, ikke til saksbehandler.

NANNESTAD KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON * 7271



1 0 3 C D
26/66 Bsak V-ved

bravide

BYGGETILLATELSE

arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse) Elgvægen 2	Matr.nr.	G.nr. 26	B.nr. 66	Parsell nr.
Arbeidets art Tilbygg	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato 1/3-77	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak dato 11/3-77 sak 19/77	
Byggherrens navn Øivind Wærhaug,	Adresse 2030 Nannestad.			Telefon
Anmelderens navn Øivind Wærhaug,	Adresse 2030 Nannestad.			Telefon
Ansvarshavendes navn Trygve Wærhaug,	Adresse 2030 Nannestad.			Telefon

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Alle varsler til bygningskontrollen sendes minst 2, to, dager i forveien.
- Før graving tar til skal ansvarshavende avtale tid for utstikking og godkjenning av sokkelhøyde med bygningskontrollen.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, se oversikt på baksiden av arket. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

SENDES:

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| ☒ Byggherren | ☐ Anmelderen | ☐ Ansvarshavende |
| ☐ | ☐ | ☐ |

Nannestad, den 11 / 3 19 77
sted

Ingolf Skaldebø

bygningssjef



NANNESTAD KOMMUNE

91010277/TELISTER

Deres ref.:

Vår ref. : 91/04021 OSL

Arkiv nr. : 26/66

Dato : 16.09.91

Øivind Wærhaug
Elgvegen 2

2030 NANNESTAD



MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A.

Under henvisning til Deres melding av vedrørende nybygg uthus Gnr/bnr 26/66 bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak. Uthuset må plasseres parallelt med garasjen d.v.s. 10 m fra center Elgvegen.

Bemerk følgende:

Byggeforskriftenes krav til utførelsen må følges.

For nybygg og tilbygg/påbygg med areal over 20 m², og som skal nyttes til boligformål, må det betales tilknytningsavgift for kloakk.

Byggegebyret skal være betalt før arbeidet settes igang.



Bygningskontrollen skal ha beskjed når byggearbeidet er ferdig.

Eventuell tilknytningsavgift skal være betalt før det nye boligareal tas i bruk.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Nannestad Kommune, Teknisk etat.

Vennlig hilsen

Odd Steinar Låveg
Odd Steinar Låveg
Avd.ingeniør



Byggearbeidet er
ferdig utført i.h.t.
avtale.

Ø. Wærhaug 15/4-92.

Adresse:	Telefon: 06-997510	Bankgiro	:	1622.05.03759
Postboks 70	Telefax: 06-997777	Postgiro	:	0807 5347406
2030 Nannestad		Postgiro for skatt:	:	1 20 23 81



NANNESTAD KOMMUNE



1 0 3 C 5
28/66 Bsak V-ved

bravida

Vår dato: 23.08.99
Vår ref.: ANOSL/99/7409/026/066

Møtedato: 23.08.99
Sak nr.: 99/ 205

ØIVIND WÆRHAUG
ELGVEGEN 2

2030 NANNESTAD

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A

Under henvisning til Deres melding av 06.06.1999 vedrørende oppføring av tak over eksisterende terrasse på Elgvegen 2, gnr.26 bnr 66, bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltaket.

Bemerk følgende:

Byggeforskriftenes krav til utførelsen må følges.

Byggegebyret skal være betalt før arbeidet settes igang.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Nannestad kommune, areal- og næringsseksjonen

Vennlig hilsen

Odd Steinar Låveg
avd.ing.

Adresse:
2030 Nannestad

Telefon: 63 996055
Telefaks: 63 996001

Bankgiro: 6208.05.00500
Postgiro: 0807 5347406
Postgiro for skatt: 1 20 23 81



NANNESTAD KOMMUNE

Teknisk
Forvaltning

Øyvind Wærhaug
Elgvegen 2

N-2030 NANNESTAD

Vår ref.
LEE 06/00608-002/GB 26/66

Deres ref.

Dato
04.04.2006

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL UTHUS

Administrativ avgjørelse etter delegert myndighet Sak nr.: 0038/06

Under henvisning til deres melding av 15.03.2006 vedrørende oppføring av tilbygg til uthus på eiendommen Elgvegen 2, gnr. 26, bnr. 66, bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltaket forutsatt at følgende vilkår følges:

Vilkår:

- Arbeidet må utføres i henhold til teknisk forskrift 1997.

Bemerk følgende:

- Byggegebyret skal være betalt før arbeidet settes i gang.
- Bygningsmyndigheten skal ha beskjed når byggearbeidet er ferdig.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med hilsen

Egil Engelstad
overingeniør

Nannestad 1.10.06
Ovennevnte byggearbeide
er ferdig.
Med vennlig hilsen
Øyvind Wærhaug

Åpningstid:	Postadresse:	Telefon:	Konto:	E-post:
Offentlig servicekontor	Nannestad kommune	66 10 50 00	6208.05.00500	postmottak@nannestad.kommune.no
8.00 – 15.30	Teicalleen 31	Faks:	Konto – skatt	Internett:
	2030 Nannestad	66 10 50 10	7855.06.02384	www.nannestad.kommune.no

Post adresseres til Nannestad kommune – ikke til enkeltpersoner



103 C 8

26/86 Bsak F-fer



COMMUNE

Ferdigattestfor arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

TELEFON 99 75 10

Saksbehandler: Even Haugerud/Steinar Lævag

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Elgvægen 2, 2030 Nannestad			26	66	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Ombygging	Bolig	29/5-82	dato 28/6-82 sak 147/82		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Olvind Wærhaug		Elgvægen 2, 2030 Nannestad			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Trygve Wærhaug		Mikkøl Ravsv. 1, 2030 Nannestad			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
"		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nannestad, den 29/11- 19 83

Inge L. Skaldebo

Bygningssjefen

Sendes:

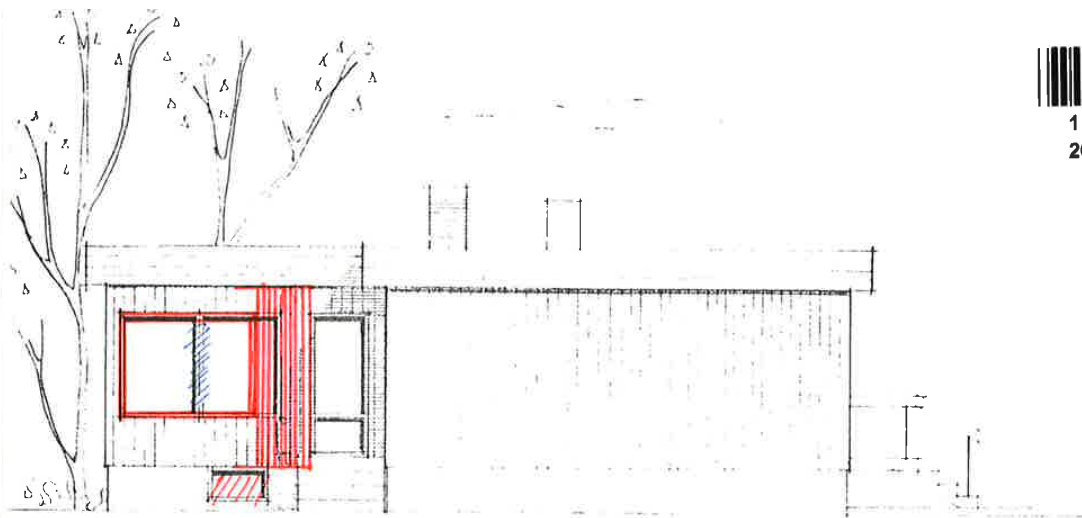
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggelevmyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



103 CH
26/66 Bsak B-teg

Gravida



FASAD MOT SÖDER

Skiftes nytt vindu
2.00 x 1.60 m

60
6

GODKJENT

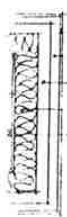
Nannestad Byg

GODKJENT

Nannestad Byggningsråd

[Signature]

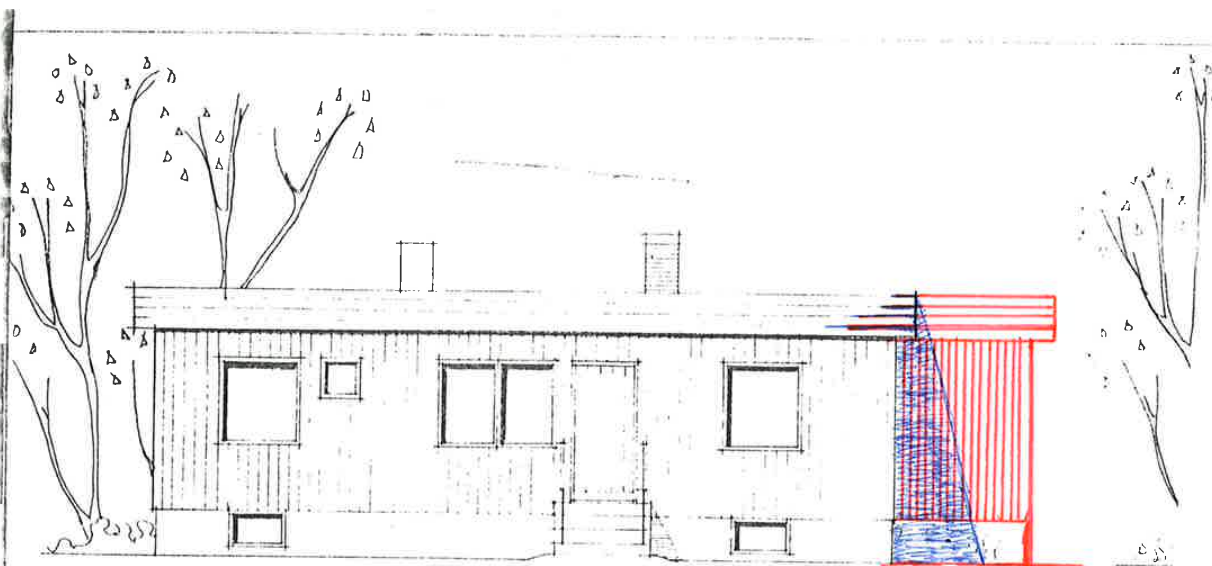
TIDHOSKORSTEN



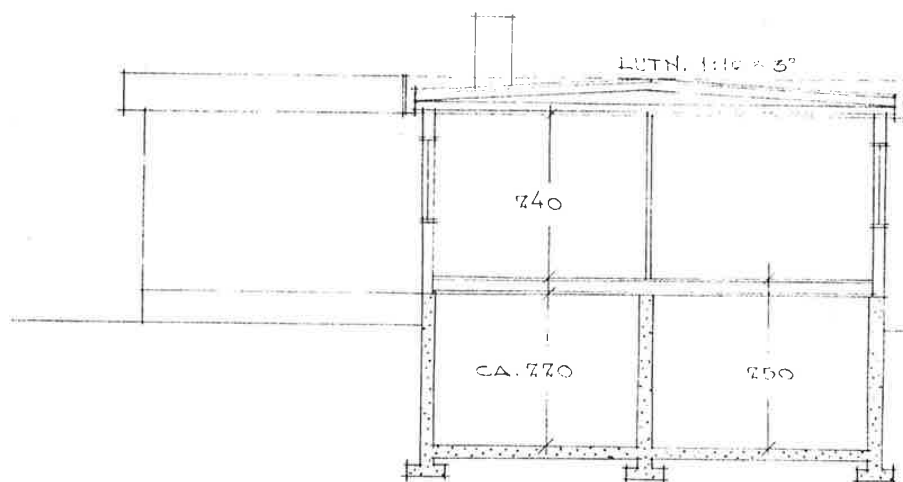
PLÅT / OVAN TAK
3/4" PANEL
1 1/2" x 2" BEGLAR
BRANDHÅRD, 100L
ETERNITZOR

PERSELL AV G. NR 27, B.
NANNESTAD KOMMUNE

REV.	ANT.	REVIDERINGEN AVSER
AVTAL Nr	5005	ØIVIND WÆRHAU
ARK. MNAL	JANINGE HOVIG	JELD
AB ÅSEDA HUS		VE1
SKALA 1:100	RITAD <i>Cay C. Simpson</i>	RITNINGSNR
KONSTRUKTION	HUSTYP	
PT	NR2	30



FASAD MOT ÖST



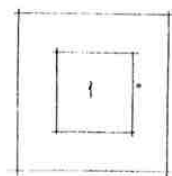
SNITT

GODKJENT
Nannestad Byggningsråd

ÖZÖSTENGSTOCK

VENTIL

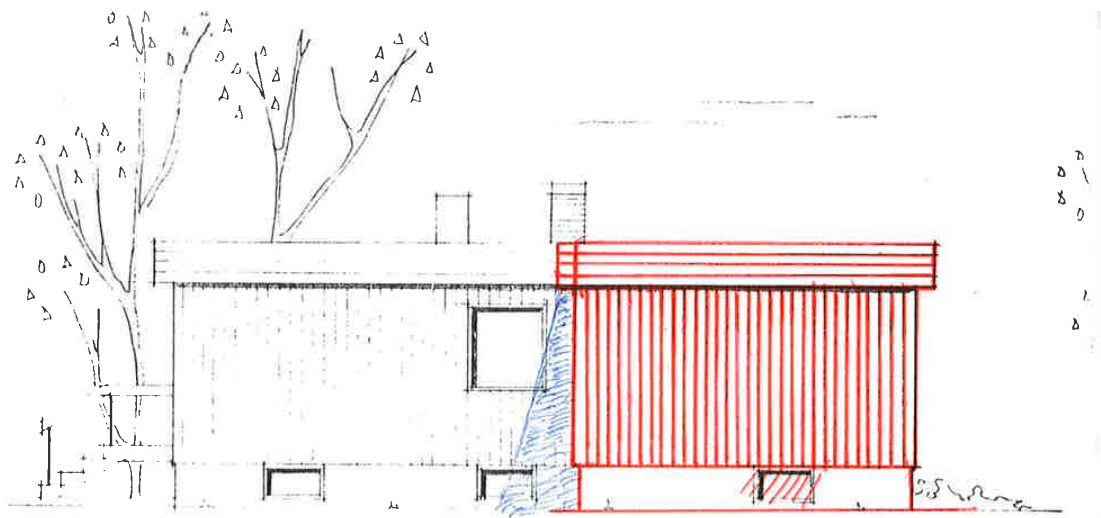
IER EHL. MTEL. BESKE.
BÄNK TYP DUK D



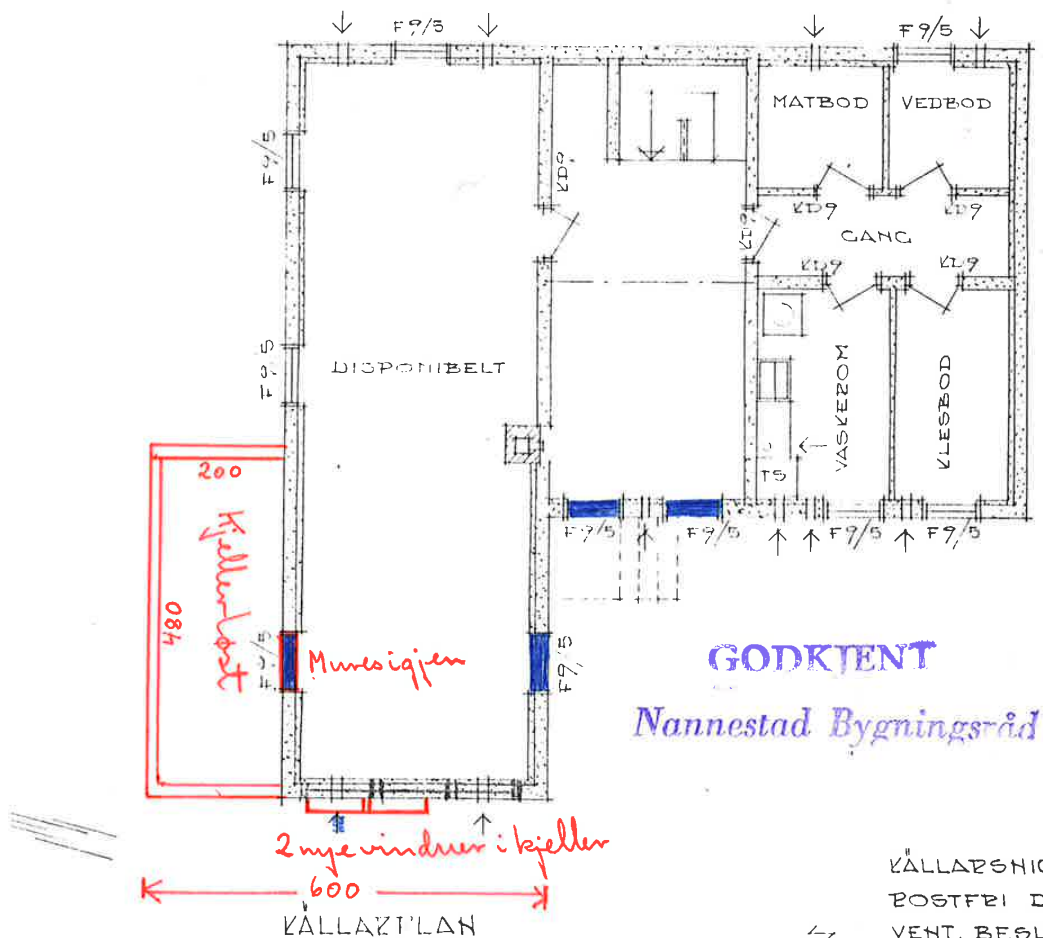
SK. 1:20



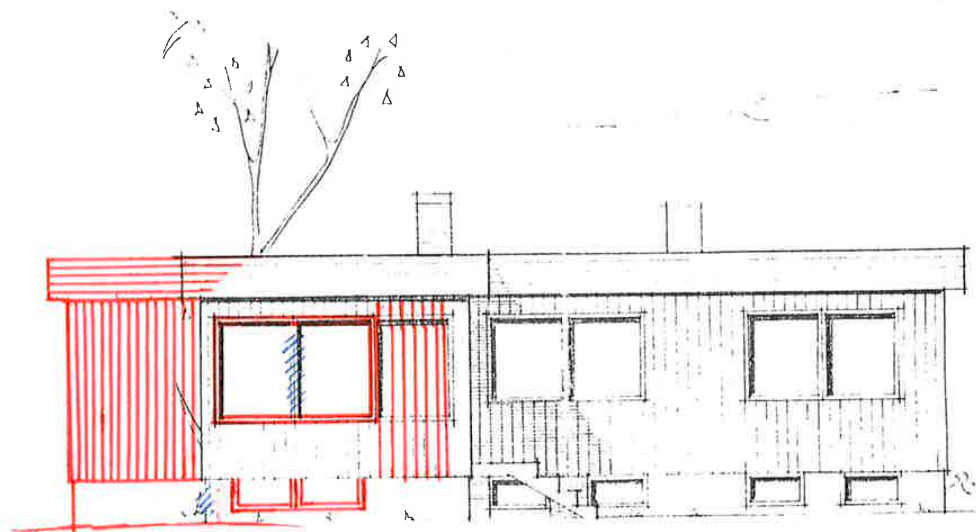
1. RÖRKANAL FRÅN KAMIN
2. VENT. KAN. PAD
3. MÅNHAL KJÖKKEN
4. - - - VASKEROM



FASAD MOT NØR

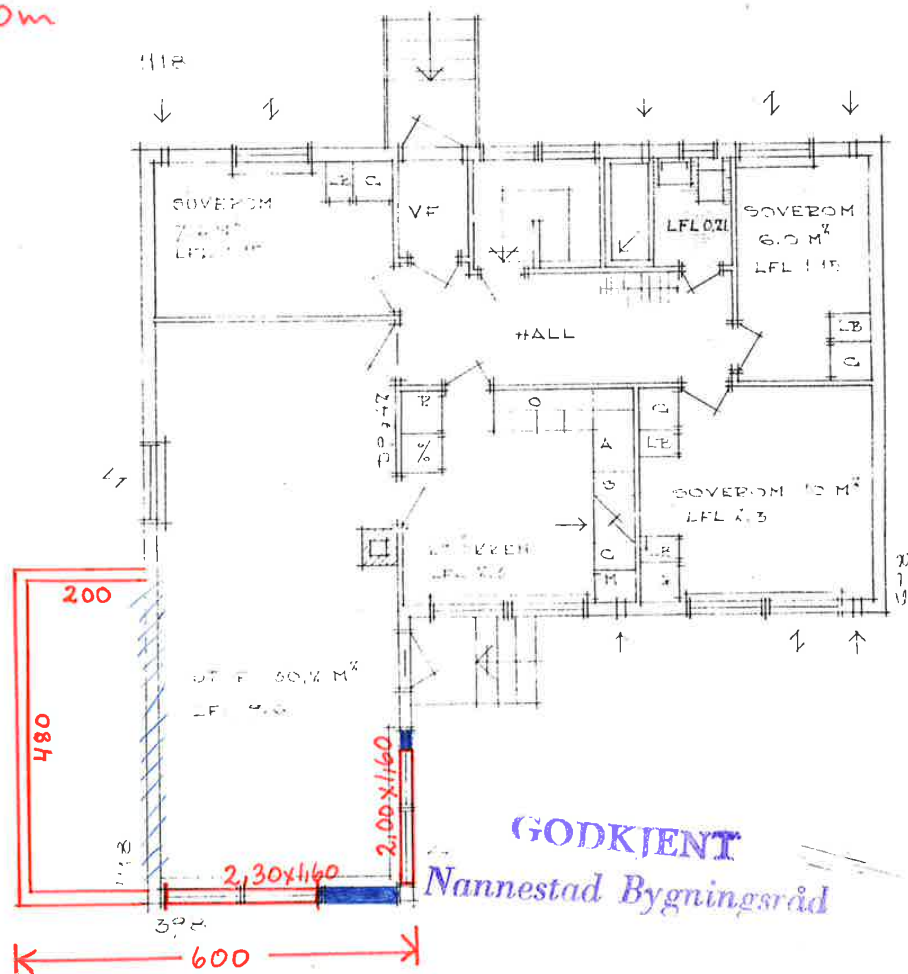


- KALLARSHICKET
- POSTFRI DISK
- VENT. BESLAG
- TRÅ
- TEGEL
- BETONG



Skiftes nytt vindu
2.30x1.60m

FASAD MOT VÄSTER



BOTTENPLAN

BEHÖRIG VÄRMEISOLERING

BEHÖRIG VÄRMEISOLERING

SKALA 1:100

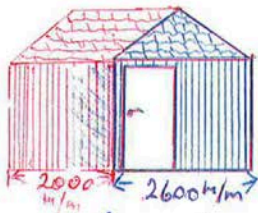


G.nr. 26

B.nr. 66

Kommune

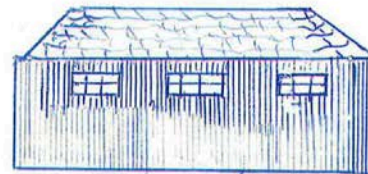
2



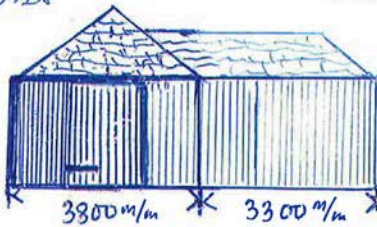
Dør



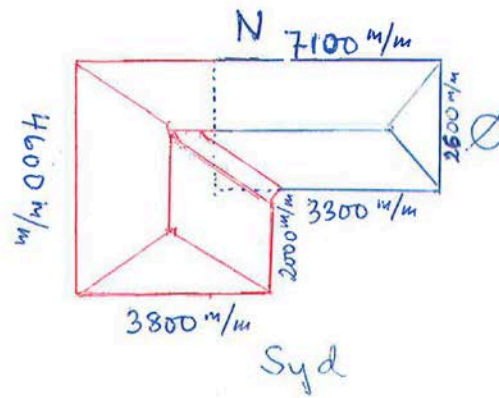
4600 mm/m
Vest



7100 mm/m
Nord



Syd

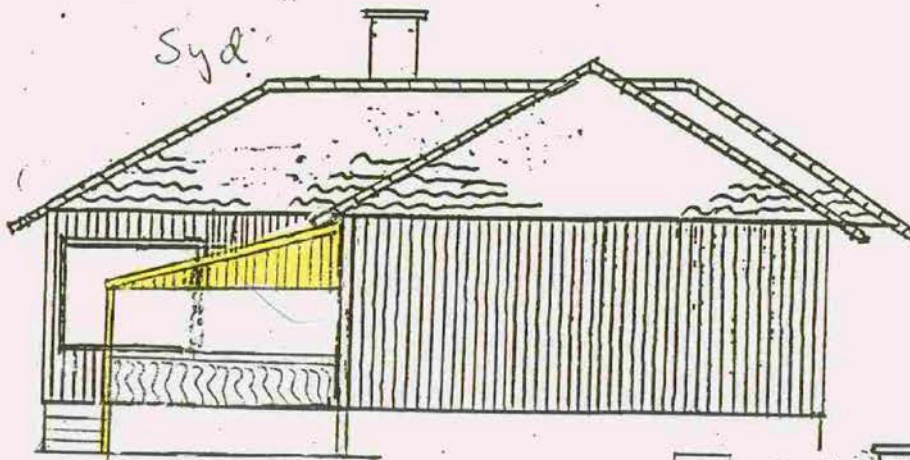


tilbygg:

14,36 m²

Olav Høi
Elgen. 2,
2030 Nannestad

Syd

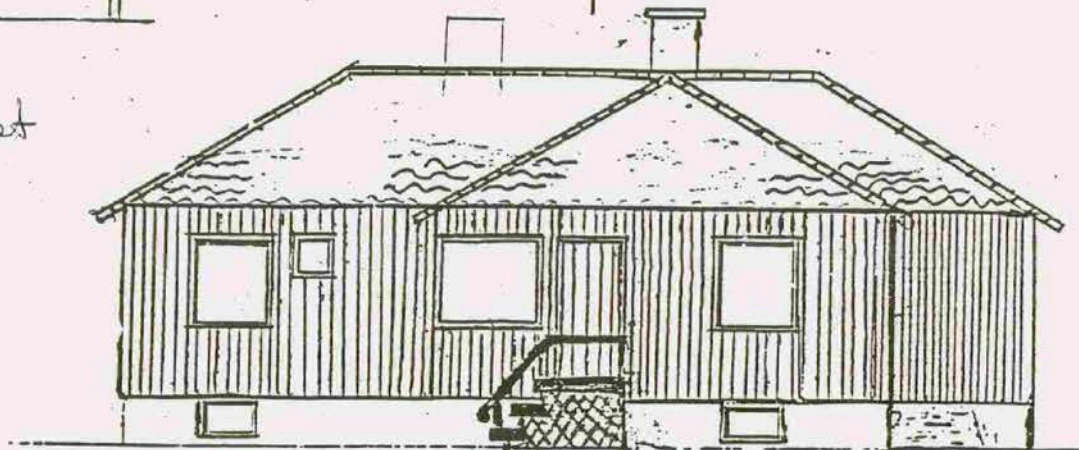


103 C 7

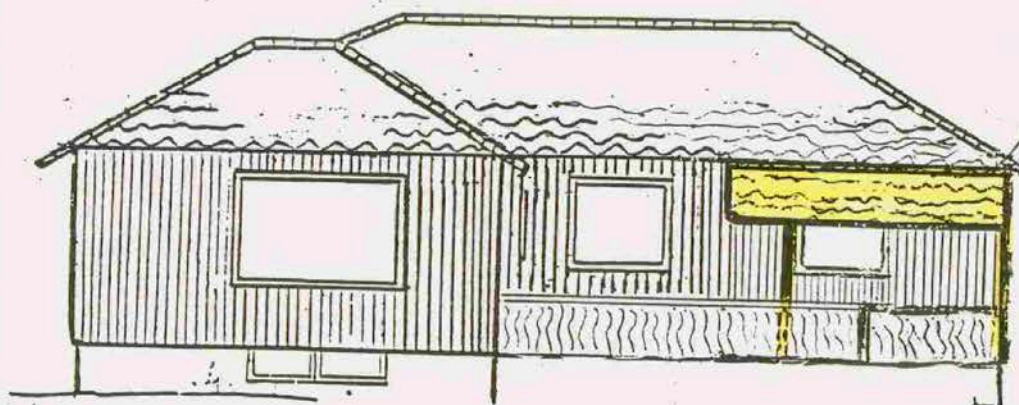
26/86 Bsak B-teg

bravida

Øst

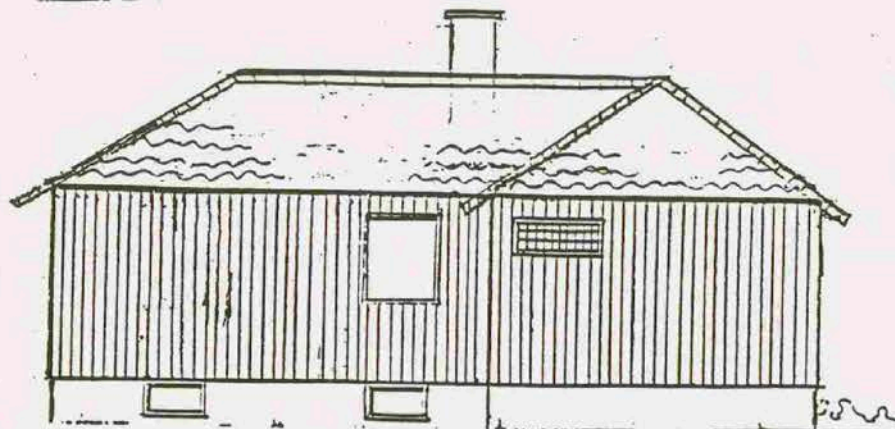


Vest



Overbygg
 $3 \times 4m = 12m^2$
 Taktekking,
 Plannja som
 resten av
 byggst

Nord



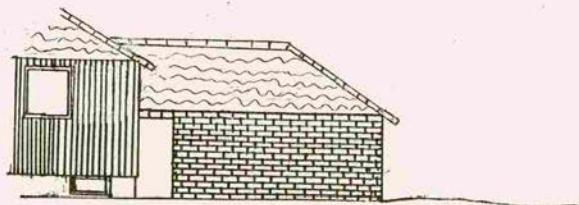
FASADE MOT ØST.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.



GODKJENT

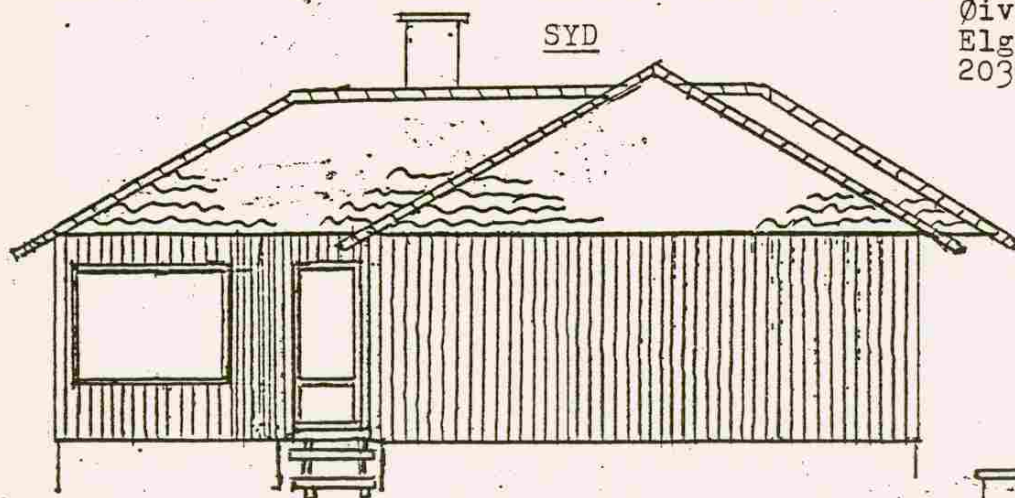
Nannestad Bygningsråd

Øivind Wærhaug,
Elgvn.2,
2030 Nannestad.

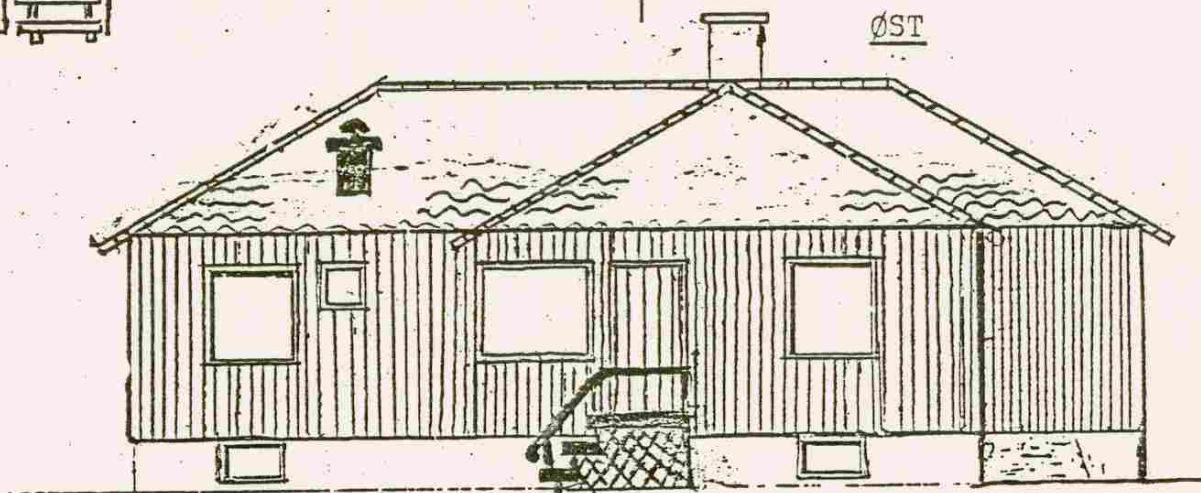


Øivind Wærhaug,
Elgvn.2,
2030 Nannestad.

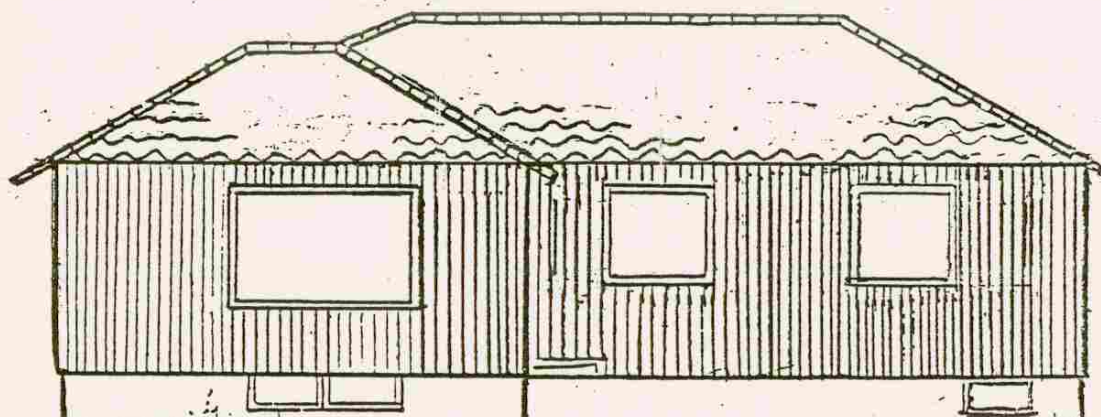
SYD



ØST

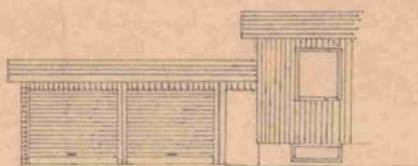


VEST

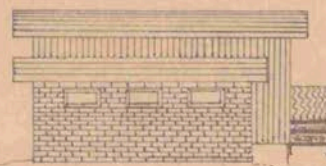




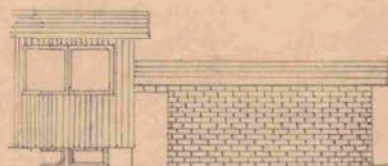
FASADE MOT ØST.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.



	Målestokk	Tegn.	Byggh.
	1:100	Tegn.	
	Kor.		
Erlatning for:			
GARASJE FOR ØIVIND WERHAUG, 2030 NANNESTAD.		Erlatnet av:	

Prt.koll

side

J. nr. 111.

L. nr.

Dagbok nr. 6886 1/2 68
Ekte 31. august 1968

A-124

NANNESTAD

kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Nannestad (eiend. navn), gr. nr. 26 br. nr. 2

Parsellen er gitt br. nr. 66 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Tomt 4 gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 68 den 24. oktober ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen Nannestad 26/2

Forretningen er forlangt av Brødrene Nannestad

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjef Sverre O. Bjune

i nærvær av kartvitne Holger Døhlen

Ved forretningen møtte: ')

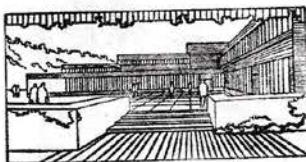
For selgerne møtte: Birger Nannestad
Som kjøper møtte: Øivind Wærhaug
Som oppmålingssjef Sverre O. Bjune og
som kartvitne Holger Døhlen.

Da parsellen på alle kanter grenser mot hovedbølet, var
naboer ikke innkalt.

Grensebeskrivelse:

Fra parsellens nordligste pkt. A går grensen 33,60 m. i s.s.ø.
retning til pkt. B. Herfra i v.s.v. retning 40,00 m. til pkt.
C. Videre i nord/vestlig retning 10,55 m. til pkt. D.
Herfra i nordlig retning 17,05 m. til pkt. E og 3,30 m. nord/
østlig retning til pkt. F. Videre går grensen i ø.n.ø. retning
18,50 m. til pkt. G og 23,95 m. tilbake til pkt. A.
Varige grensemerker er nedsatt.

Areal = 1443 m².



NANNESTAD KOMMUNE
2030 NANNESTAD

Tlf. Nannestad. Sentralbord 6, 13,
91 og 127.
Postgiro 3 47 40
Postgiro for skatt 2 02 38

Herr Sørenskriveren i Eidsvoll.

Korrigerings av grensebeskrivelse i målebrev.

En har oppdaget en feil på målebrev: Dagbok nr. 6886 16/11 68
Eidsvoll Sørenskriverembete A - 124.

Parsell av Nannestad gnr. 26, bnr. 2

Parsellen er gitt br.nr. 66. Eier av parsellen er: Øivind Wærhaug.

I grensebeskrivelsen står: videre i nord/vestlig retning 19,55 m. til
pkt. D.

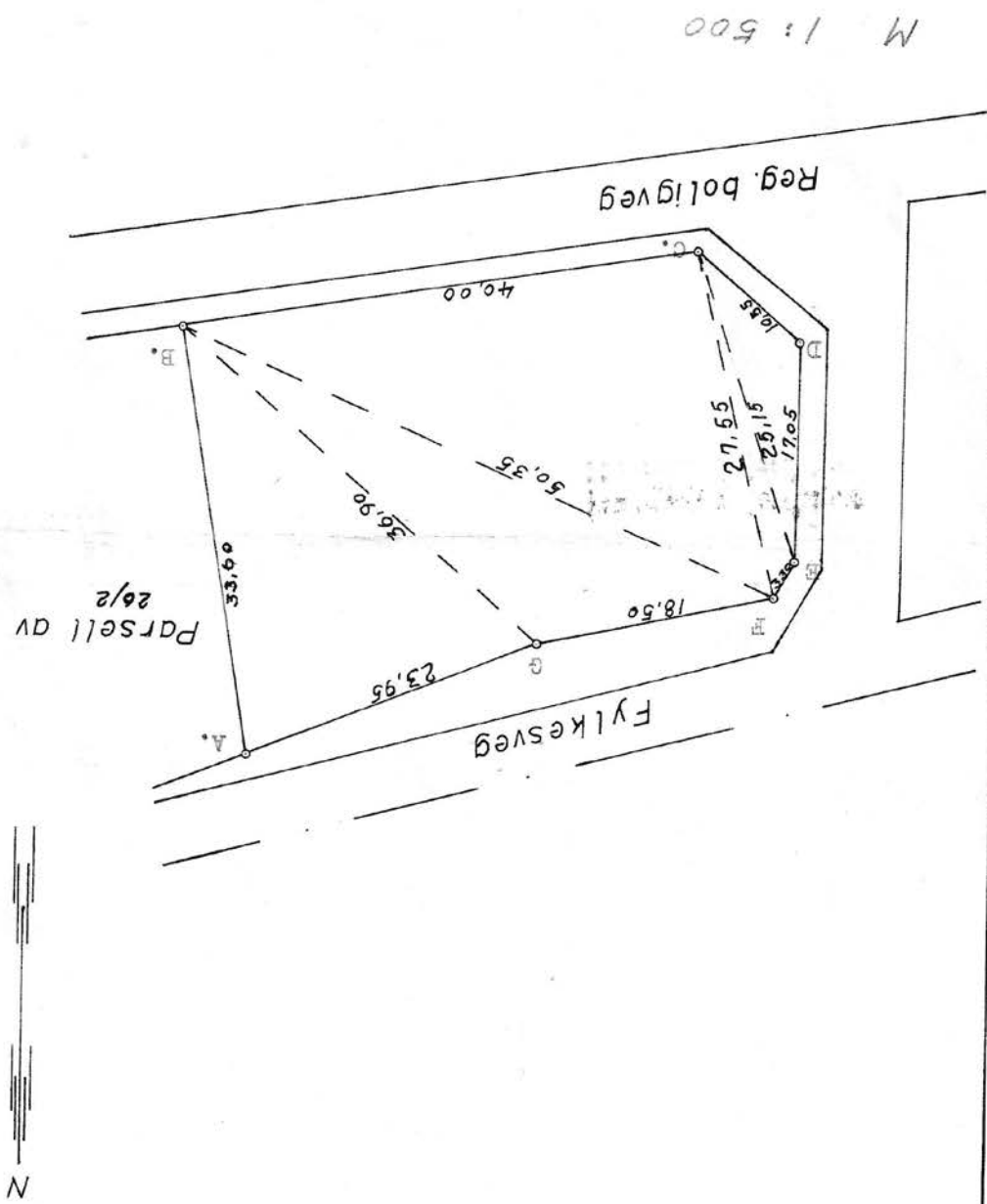
Dette korrigeres til: Videre i nord/vestlig retning 10,55 m. til pkt. D.
En vedlegger eierens målebrev og ber om at nødvendig korrigerings blir
foretatt.

Nannestad ingeniørkontor 15. juni 1970.

Leif Gulbjørnsrud
Leif Gulbjørnsrud
komm.ing.

Øistein Nordahl
Øistein Nordahl
ass.ing.

For inntegning eller innliming av kart.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5,18

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Tomt 4.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Holger Døhlen
Holger Døhlen

Sverre O. Bjune
Sverre O. Bjune
oppm.sjef.

Alf Hansen
Alf Hansen

Påtegninger: ³⁾

Parsellen ligger innenfor regulert strøk.

Arealet består av mindreverdig skoggrunn og har hverken jord-
eller skogbruksmessig verdi.

Nannestad jordstyre

Olav Døhlen
et.

For tinglysningen kr. 30 -
Ført inn i dagboken ved
EIDSVOLL SPOTMIDTVEREMBETE
som nr. 6886 den 16-11-1968
Ført inn i arb. *N*
personregisteret.

Hefelser anmerkes mot kr. 5,-
Anmerkes h. t. tgl.l. § 11:

Alf Hansen

¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjen-
nes av landbruksstyret.

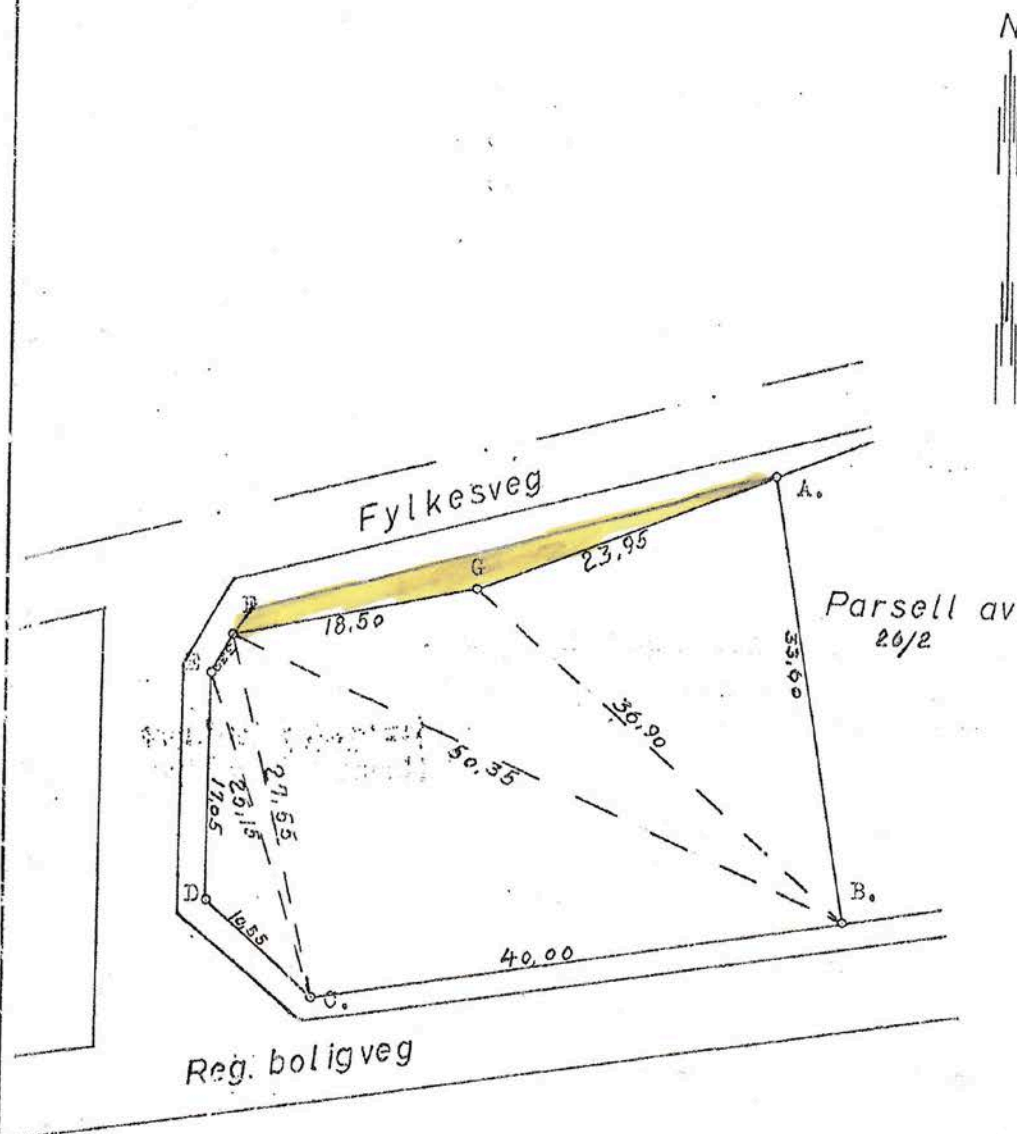
²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysnings-
dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst o. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelse og
ajourføringer.

For inntegning eller innlning av kart.

Bilde 15

1111 2024 0304-0008



M 1:500

Kjøpt 124m² for 2° fa
vett gjerdeline.

Kunne ikke få tinglyst
skjøtte da kommunen ikke
ei de grunnen.
Har mottatt målebrev
og betalt kr. 186,- for dette.



NANNESTAD KOMMUNE
2030 NANNESTAD

Tlf. Nannestad. Sentralbord 6
Postgiro 347 40
Postgiro for skatt 202 38

Herr Øivind Wærhaug,
2030 NANNESTAD.

KJØP AV GAMMEL VEGGRUNN.

Vi viser til tidligere tilsendt særutskrift av formannskapssak 174/71.

Da vi seinere har mottatt muntlig melding om at De godtar de vilkår som er satt for overdragelsen, er oppmåling av tilleggsparcellen foretatt.

./.
Et eksemplar av målskissen vedlegges. Av denne vil det framgå at arealet totalt er på 124.0 kvm.

Med bakgrunn i den pris som er fastsatt for parsellen, ber vi Dem innbetale til kommunekassen

Kr. 1.50 x 124.0 = kr. 186.-

NANNESTAD KOMMUNE, formannskapskontoret, 30. juni 1971.

Med hilsen

Trond Nilsen
kontorsjef

kr. 186.- mottatt 30/7/71.

[Signature]

Gjenpart sendes kommunekassereren til underretning.

Herr Øivind Wærhaug

2030 NANNESTAD

Særutskrift av formannskapssak nr. 174/71 behandlet i
Nannestad formannskaps møte 21. juni 1971:

F.sak nr. 174/71: SØKNAD OM KJØP AV GAMMEL VEGGRUNN

I formannskapsmøte 14. juni ble innvilget en søknad fra Kåre Axelsen om kjøp av gammel veggrunn. I forbindelse med denne saken ble gjort merksam på at også andre kunne være interessert i liknende kjøp. Dette har vist seg å holde stikk, idet Øivind Wærhaug nå har kommet med en tilsvarende søknad. Wærhaug har nylig bygget nytt hus like overfor vegen fra Ludvig Lauritsen i Preståsen. Det areal han vil kjøpe er på ca. 100 kvm.

Ingeniørkontoret har sett på saken på stedet, og de har for sin del ikke noe å merke til at søknaden innvilges.

Kontorsjefens forslag til vedtak:

Søknaden fra Øivind Wærhaug om kjøp av ca. 100 kvm gammel veggrunn imøtekommes.

Prisen fastsettes til kr. 1,50 pr. kvm.

Da kommunen selv ikke har formelt hjemmelsdokument til grunnen, gjøres Wærhaug spesielt merksam på at heller ikke han kan få noe annet hjemmelsdokument enn dette vedtak, eventuelt med tillegg av en oppmålingsskisse fra ingeniørkontoret.

Formannskapets enstemmige vedtak:

Kontorsjefens forslag bifalles.

Rett utskrift.

Vi ber Dem gi oss beskjed om De overtar parsellen på de vilkår som framgår av vedtaket.

NANNESTAD KOMMUNE, formannskapskontoret, 22. juni 1971.

Med hilsen

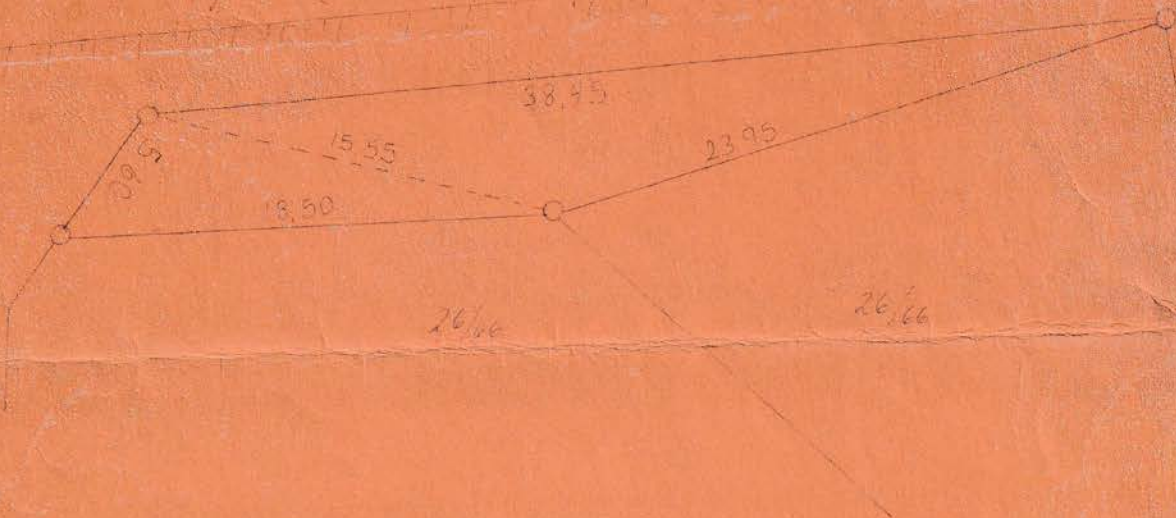
Trond Nilsen

Kontorsjef

Gjenpart til: Kommuneingeniøren

N

Fylkesveg. E 212 A



M = 1.250
areal: 124,0 m²

Måle-skisse av gammel veg-grunn
Ut for 26/66 Ørind Warburg

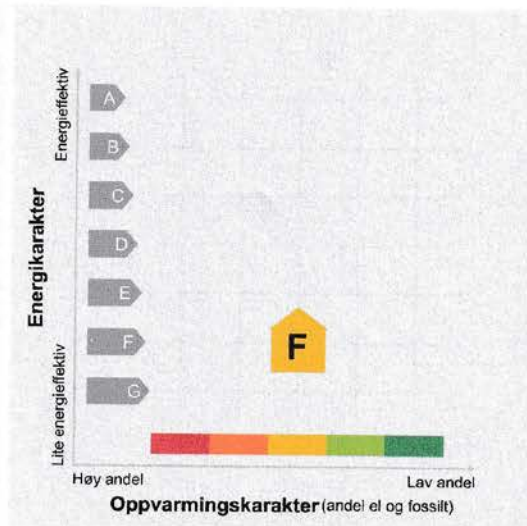
Dato	Konst./Tegnet	Kontroll	Stad kontroll	Godkjent	Blad	
30/6-91	N.S.				Erstatning for:	Erstattet av:
For mann i oppsak 1/74/51						

en 08.04.24



ENERGIATTEST

Adresse	Elgvegen 2
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151831125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4b37119e-da7a-464f-8529-8d42c5e4ac98
Dato	08.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 12 858 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 858 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolere varmtvannsrør

- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elgvegen 2
Postnummer: 2030
Sted: NANNESTAD
Kommune: Nannestad
Bolignummer: H0101
Dato: 08.04.2024 19:39:20
Energimerkenummer: 4b37119e-da7a-464f-8529-8d42c5e4ac98

Kommunennummer: 3238
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 66
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 151831125

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

OK

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Montert LED 48W

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 på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

OK

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

OK

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

OK

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: Vask med fulle maskiner

OK

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Fotocelle OK

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 11: Bruk varmtvann fornuftig

OK

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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

OK

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 13: Spar strøm på kjøkkenet

OK

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: Slå el.apparater helt av

OK

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

Tiltak 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Brukes ikke. Ikke nødvendig

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Brukes ikke. Ikke nødvendig

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Yttervegger har 20cm isolasjon 2. 12cm

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

OK

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Elgvegen 2

Nabolaget Preståsen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nannestad sykehjem Linje 410, 420, 446	2 min 0.2 km
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	13 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 335 elever, 19 klasser	16 min 1.2 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Nannestad videregående skole 950 elever	7 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	6 min
Nannestad Sentrum	9 min

«Stille og rolig. Veldig fint for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

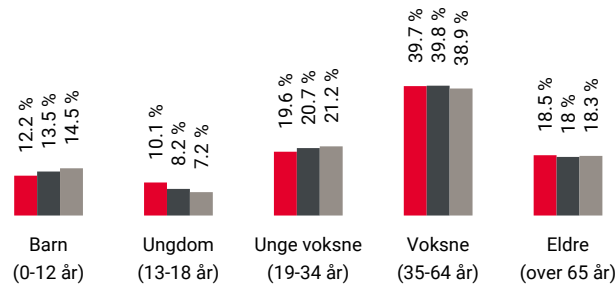
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Preståsen	1 295	525
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Midtbygda barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 0.7 km
Prestmosen Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	17 min 1.2 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	8 min 0.6 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport



Nannestad Idrettspark

9 min

Ballspill, fotball, sandvolleyball

0.6 km



Nannestadhallen

9 min

Aktivitetshall

0.7 km



EVO Nannestad

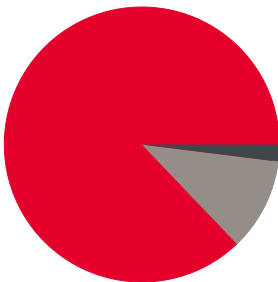
7 min



Nannestad Trim & Helse

7 min

Boligmasse



88% enebolig
2% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

8 min



Apotek 1 Nannestad

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
33% 6-12 år
20% 13-15 år
25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

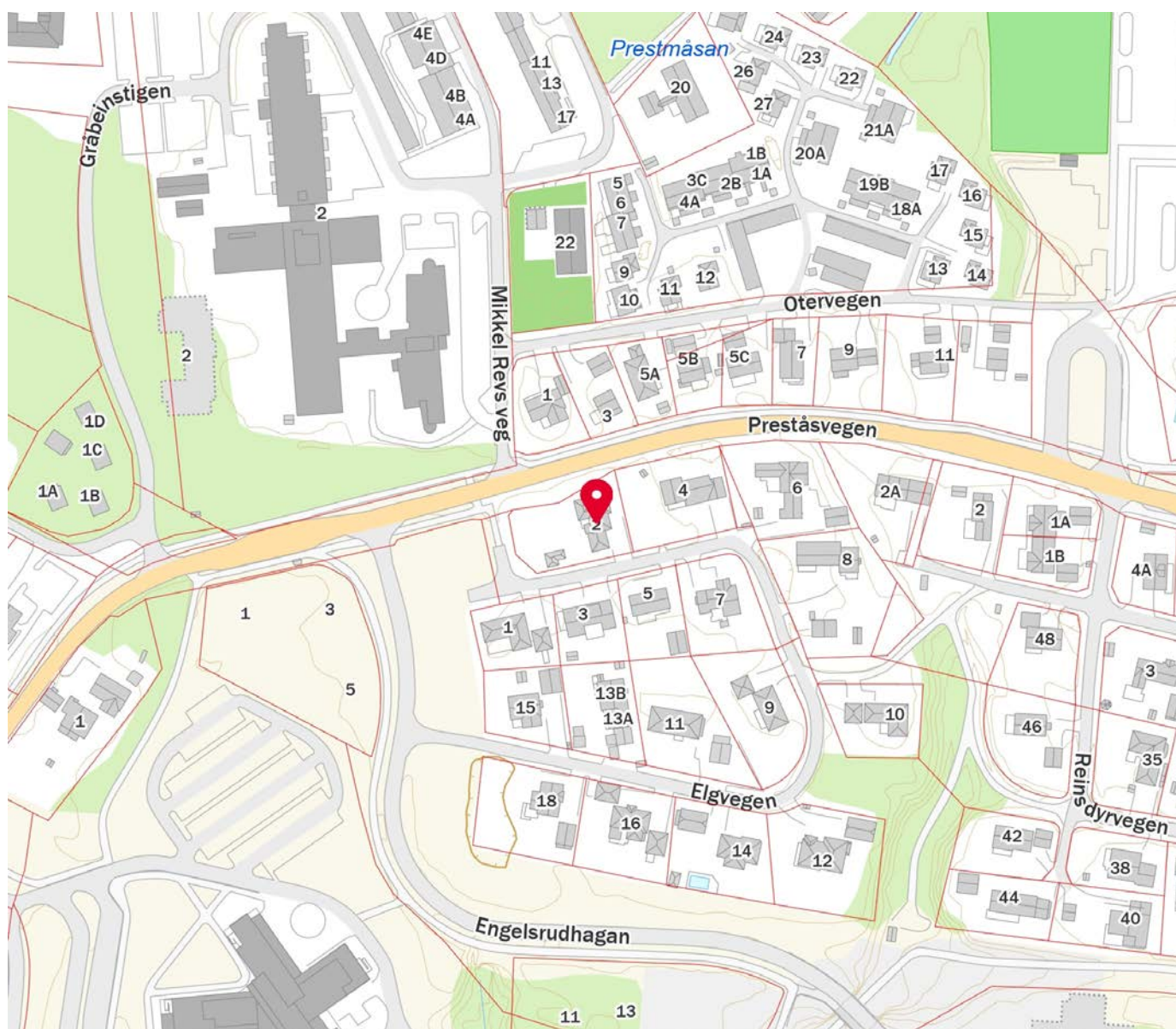
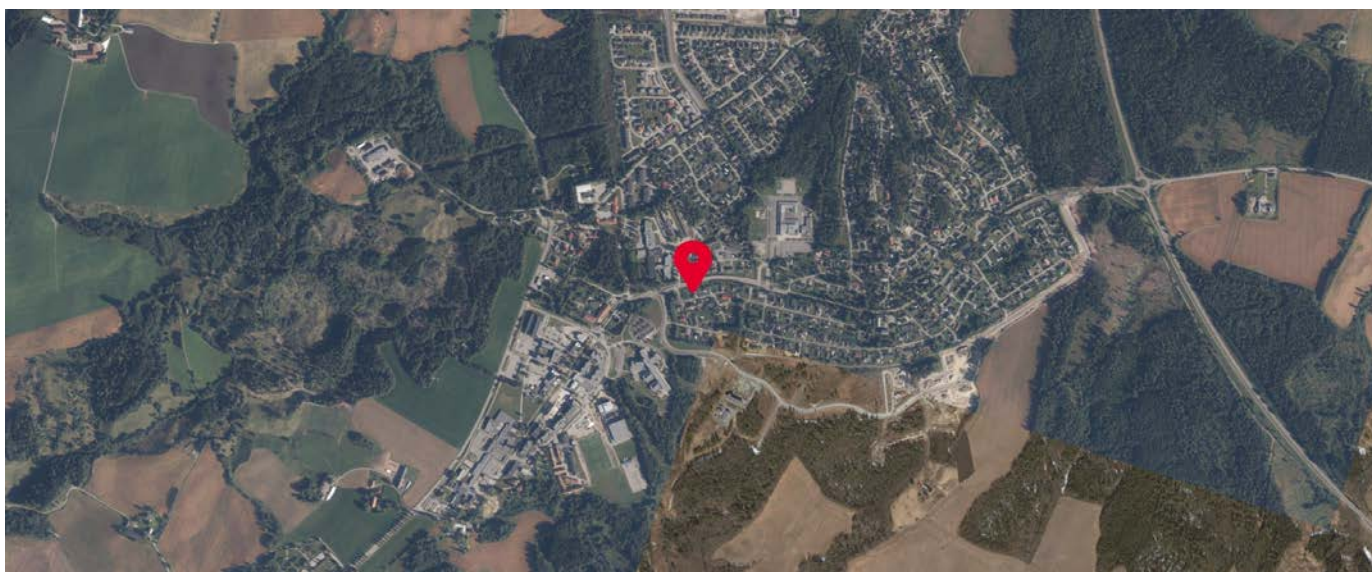
43%

Preståsen
Teigebyen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgvegen 2, 2030 NANNESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
 ☒ Kommuneplaner under arbeid
 ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdater%20forside.pdf
Delarealer	Delareal 1 302 m² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 15 624 m² KPHensynsonenavn H320 KPFare Flomfare
	Delareal 1 302 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_11
Delareal	1 302 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	84 630 m ²
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	1 302 m ²
KPHensynsonenavn	H310_2
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_2
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_7
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_3
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_16
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_6
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_8
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_10
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_12
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_13
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_14
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_5

Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_9
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_4
Delareal	1 302 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_15

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	
Status	
Plantype	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-02
Navn	Preståsen - reguleringsplan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1968
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/G-02/Dokumenter/Bestemmelser_G02_16-12-68.pdf

Eiendom	3238 26/66		
Utskriftsdato	04.04.2024	Antall datasett	94

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

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

11 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

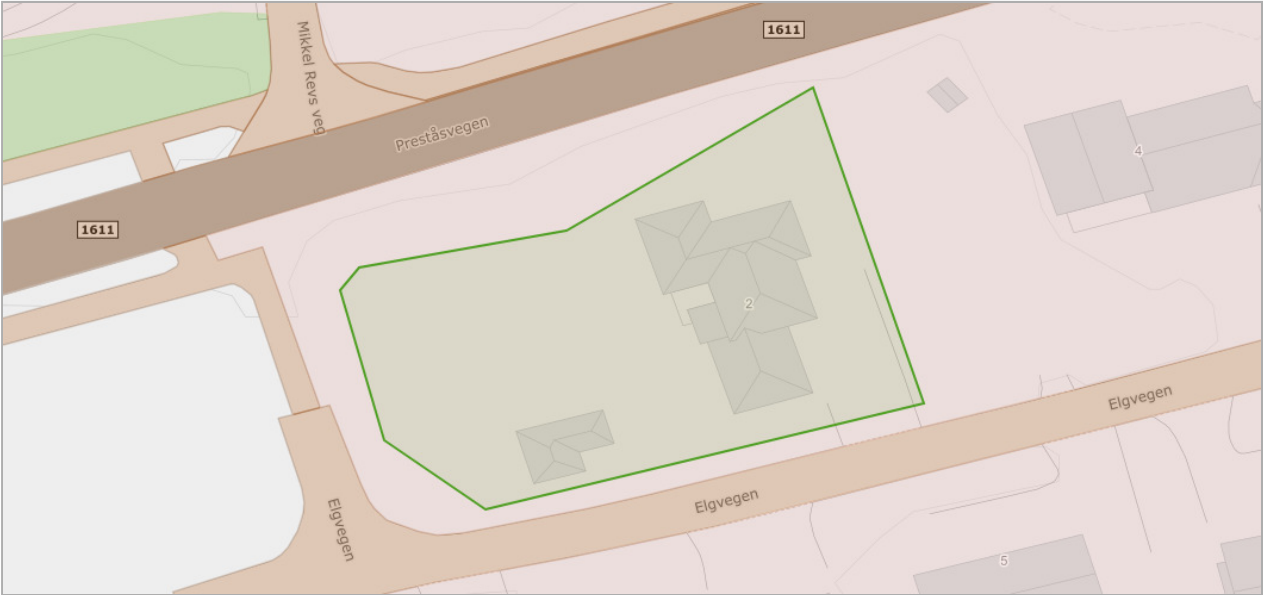
- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRÅK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker

- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
 Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

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

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM
-	Horisontalflate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

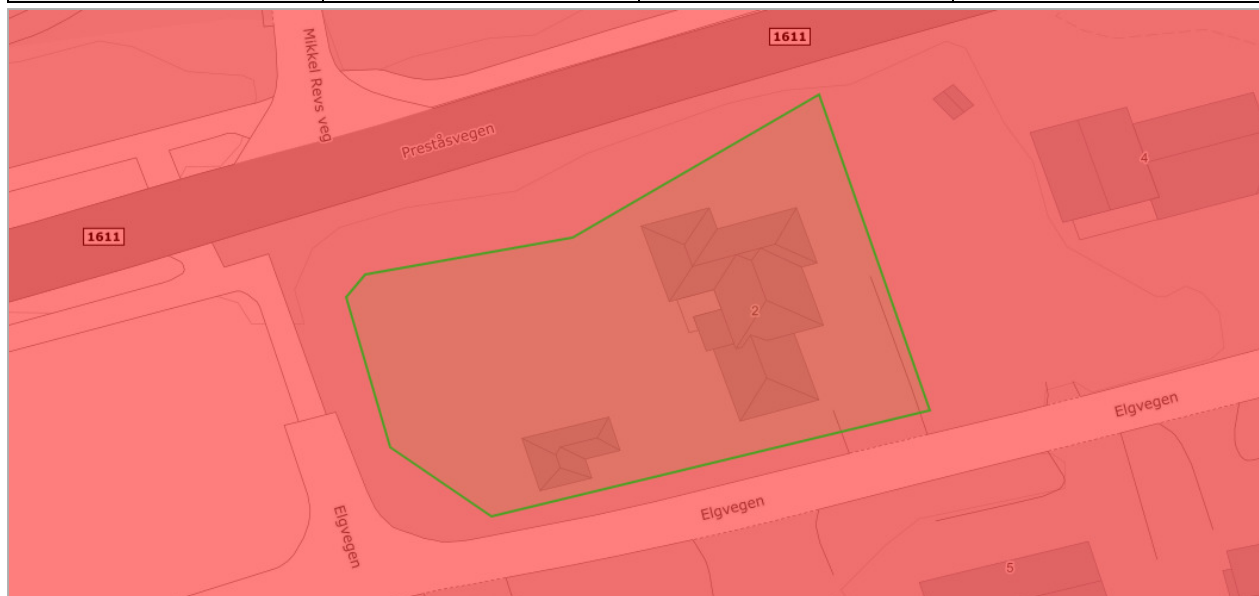
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense.

Løsmasseyter under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt

sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart.

Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

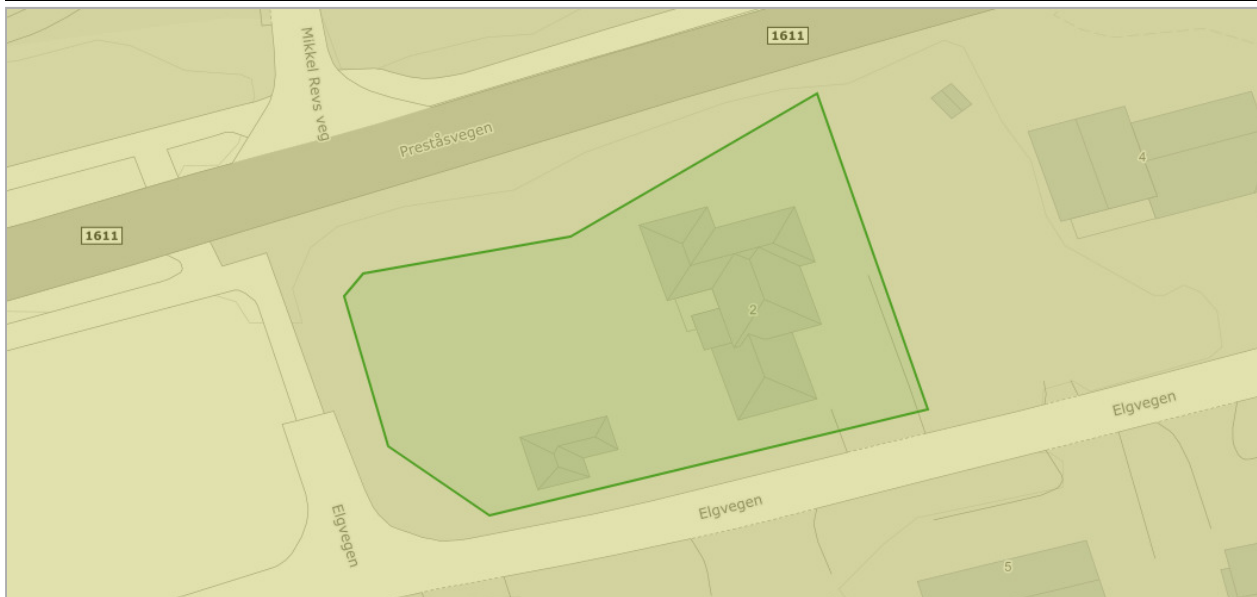
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

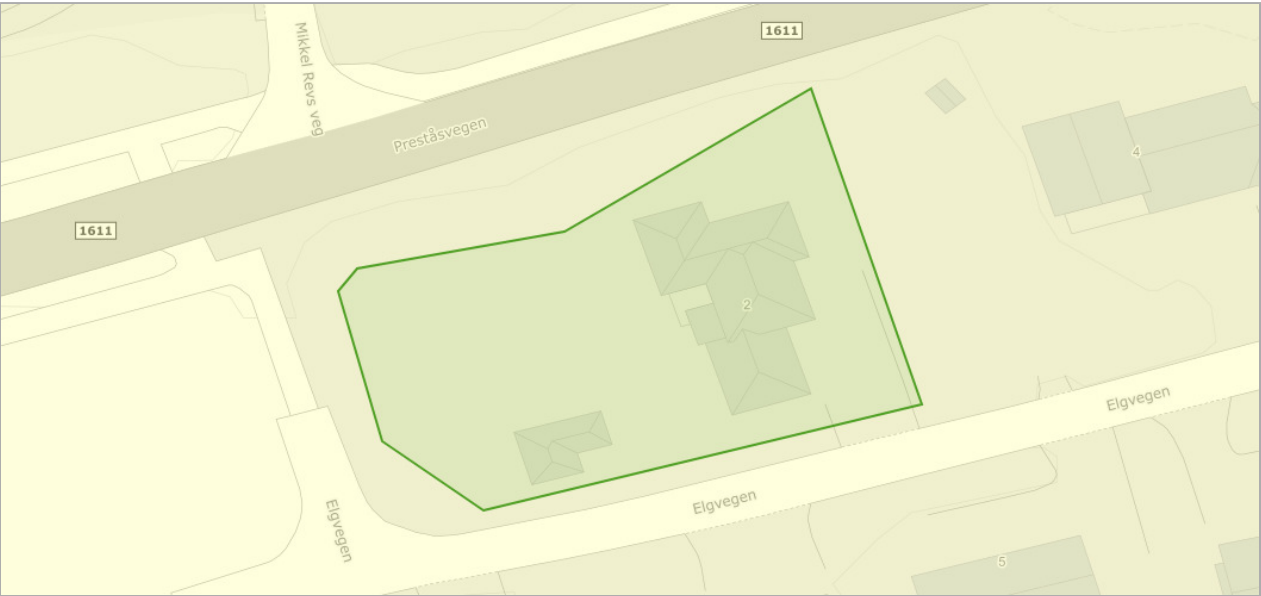
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

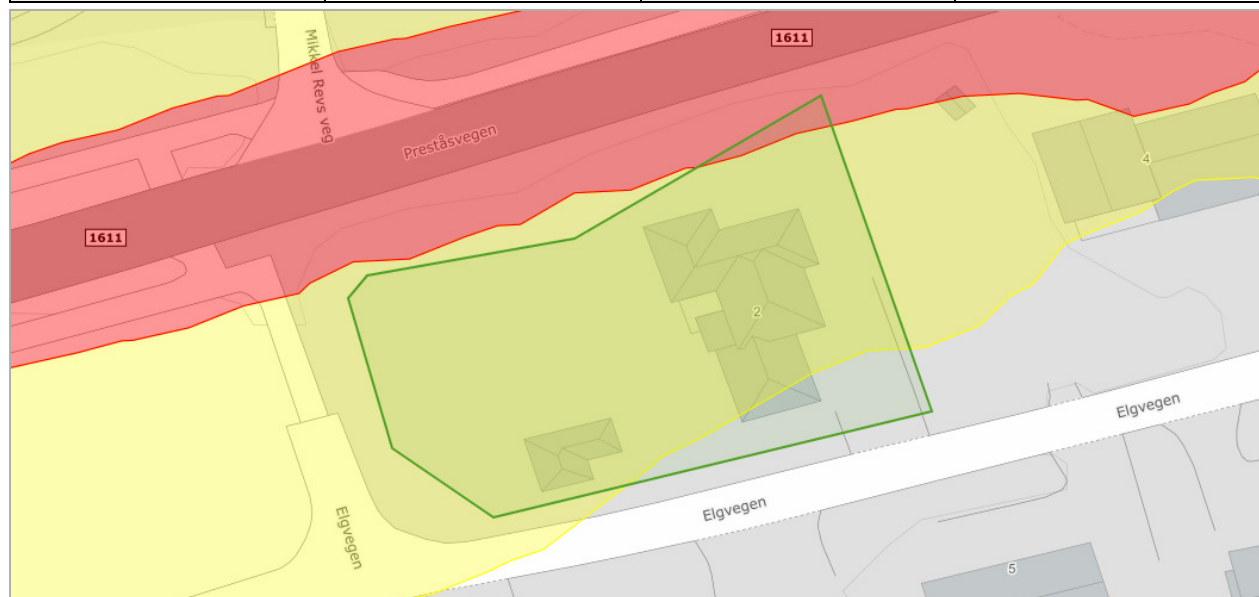
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	15.03.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

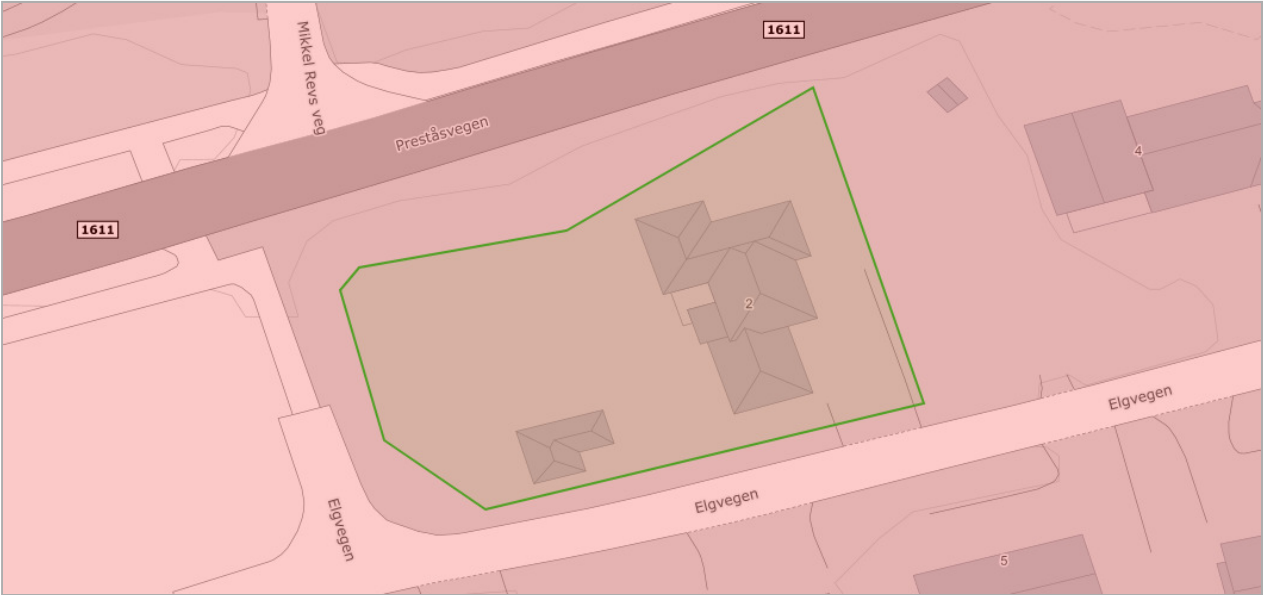
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	03.04.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

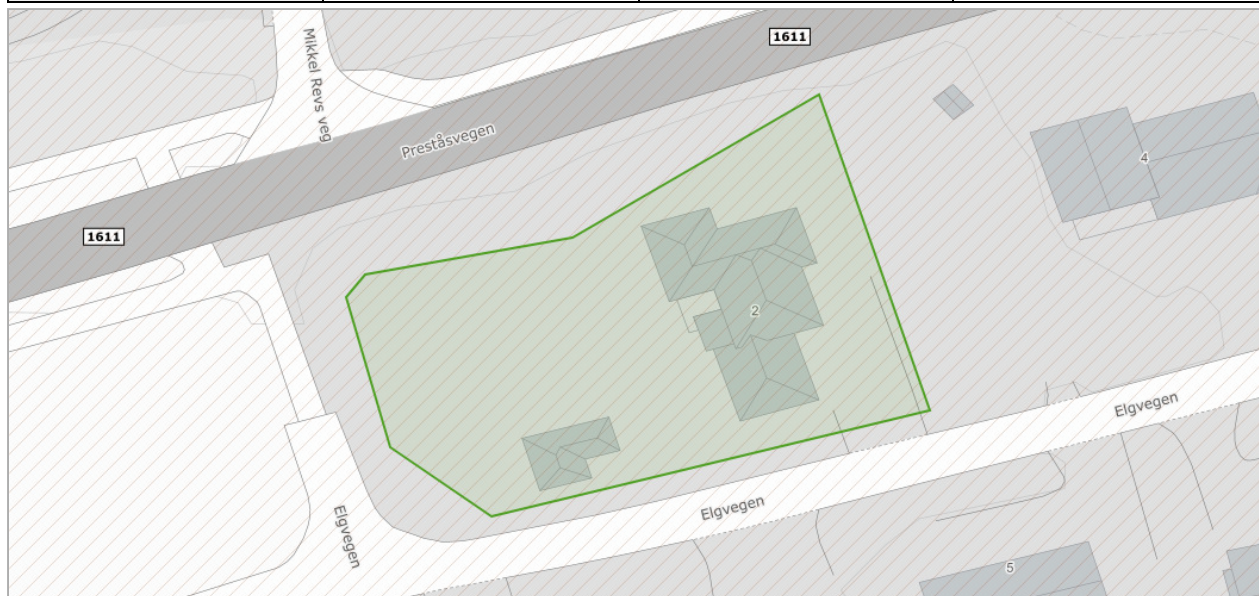
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0682	Teigebyen	3144	1.567904132

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.03.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I.

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

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



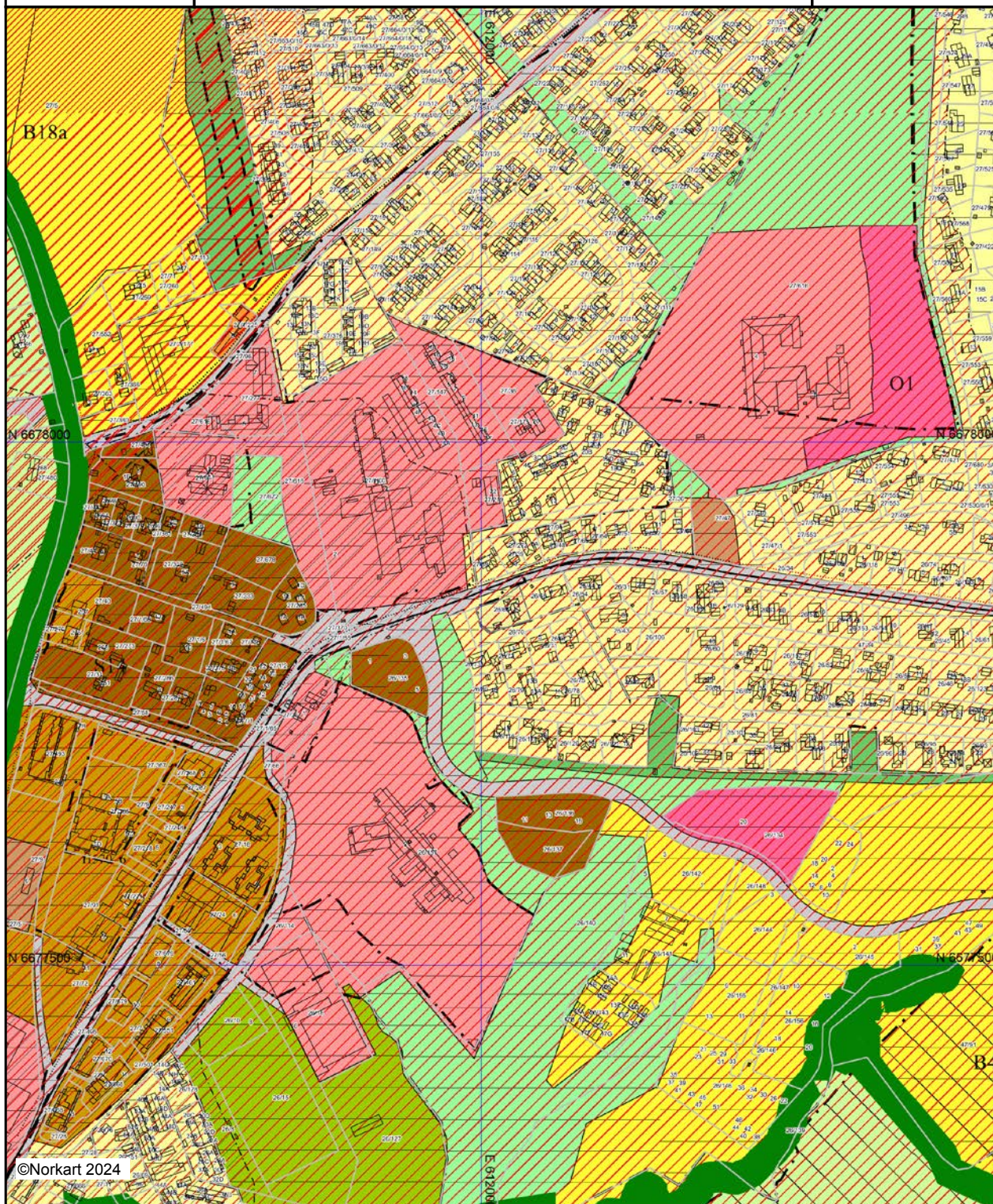
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/66
Adresse: Elgvegen 2
Dato: 04.04.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gulsone iht. T-1442
-  Støysone - Andre støysoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



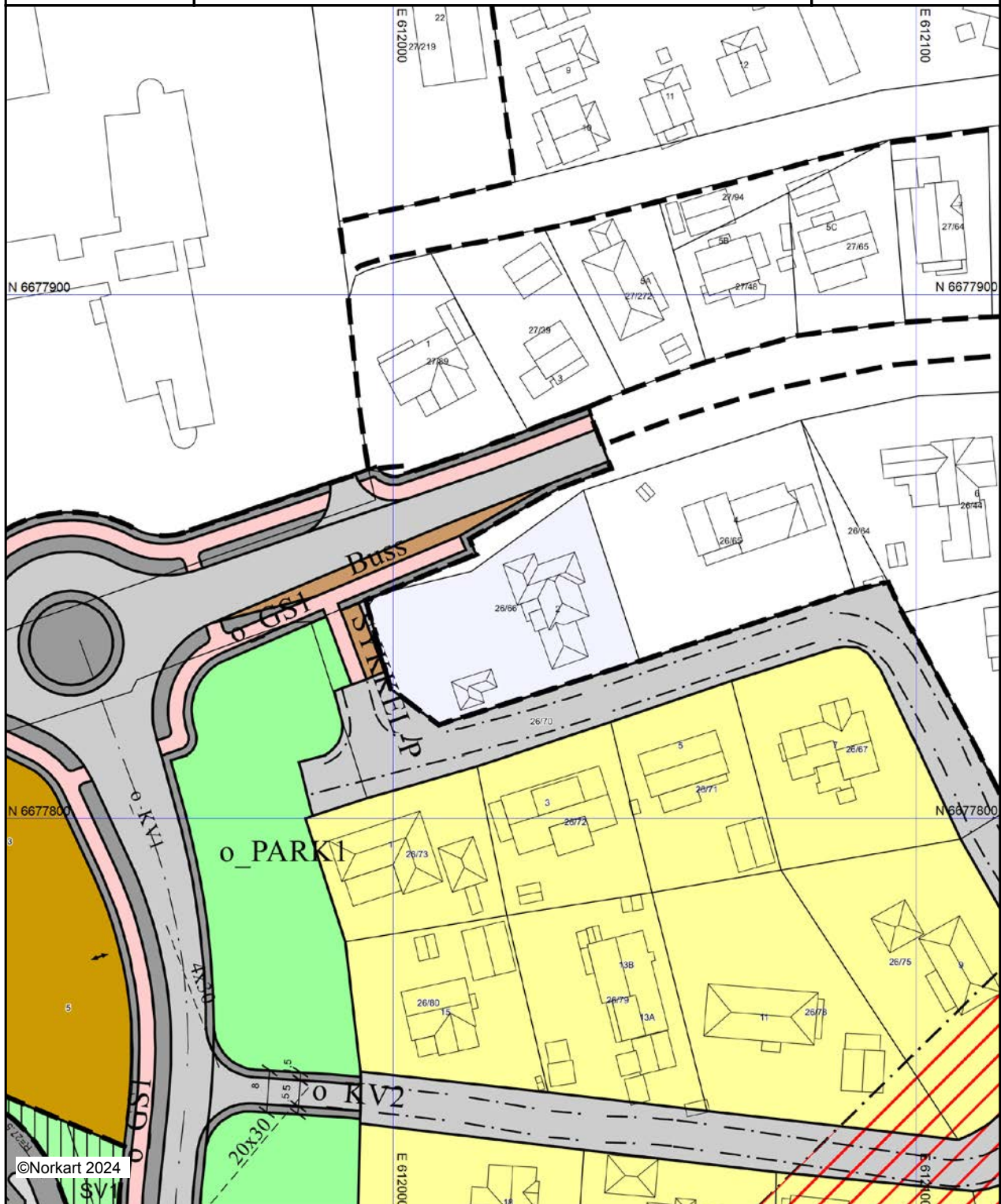
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/66
Adresse: Elgvegen 2
Dato: 04.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

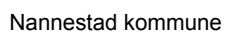
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Parkbelte i industristøk

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Tekniske bygg/konstruksjoner
-  Kollektivholdeplass
-  Friområde
-  Park
-  Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Grunnkart

Eiendom: 26/66
Adresse: Elgvegen 2
Dato: 04.04.2024
Målestokk: 1:1000

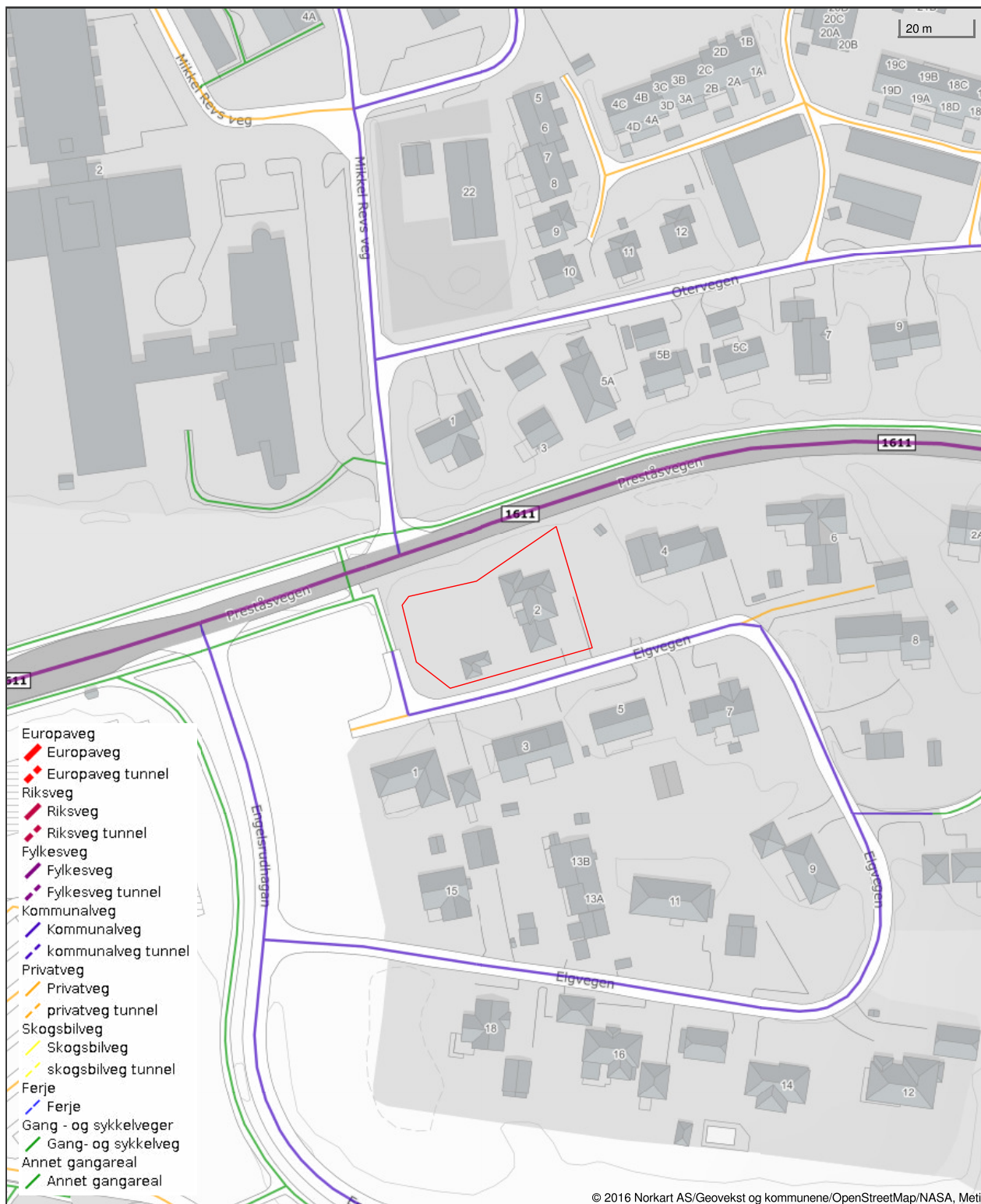


UTM-32



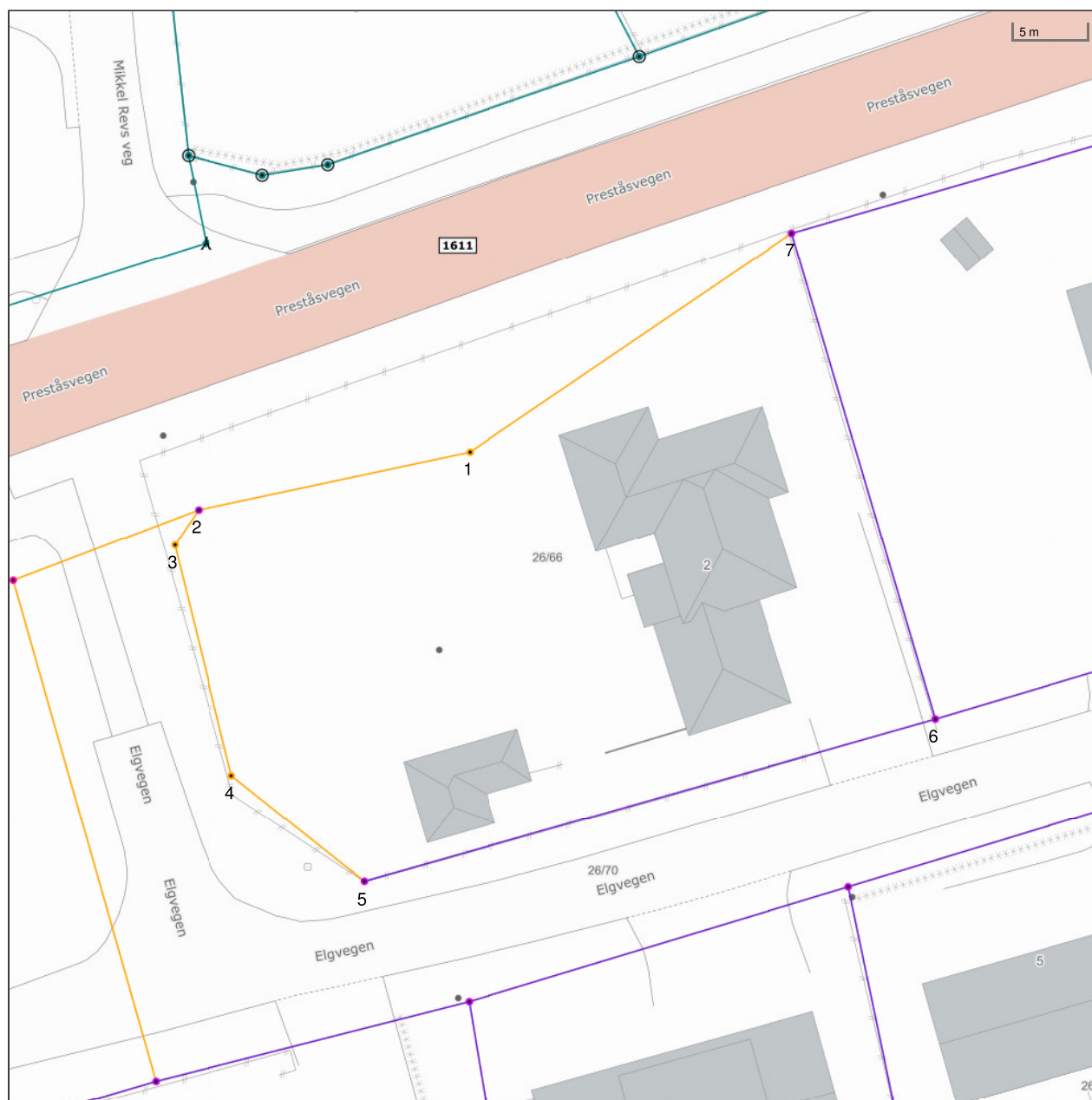
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 26/66//



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

Eiendomskart for eiendom 3238 - 26/66//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 301,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6677837,58	Øst	612014,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6677847,18	612014,92	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,43	
2	6677842,7	611996,63	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,83	
3	6677840,26	611995,1	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,88	
4	6677824,77	611999,42	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,08	
5	6677817,86	612008,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,54	
6	6677830,06	612047,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,30	
7	6677862,68	612036,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,34	



Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/66
Adresse: Elgvegen 2
Utskriftsdato: 04.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Elgvegen 2
2030 NANNESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Oppdragsnummer: 1206240013

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre